

ADVIES PLANSCHADERISICO ANALYSE



**INZAKE HET ONTSTAAN VAN MOGELIJKE PLANSCHADE EX ARTIKEL 6.1 WRO
ALS GEVOLG VAN DE PLANOLOGISCHE INPASSING VAN HET PROJECT
BERG EN DALSEWEG 293/295**

OPDRACHTGEVER

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

OVERWATER
Grondbeleid 

14 april 2022

Kenmerk:
30447797

Overwater Grondbeleid
Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-3030336
overwater-grondbeleid.nl

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Geraadpleegde stukken en opname	4
1.3	Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet	4
1.4	Schadefactoren, normaal maatschappelijk risico en voorzienbaarheid	5
1.5	Voorbehoud	7
2	HET PROJECTGEBIED	9
2.1	Ligging en omschrijving van het projectgebied	9
2.2	Huidige situatie	12
2.2.1.	Projectgebied	12
2.2.2.	Mogelijke risico-objecten	12
3	OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES	17
3.1	De bestaande planologische situatie	17
3.2	De toekomstige planologische situatie ter plaatse van het projectgebied	19
4	DE BEOORDELING VAN HET PLANSCHADERISICO	22
4.1	Beoordeling planschaderisico per risico-object	25
5	CONCLUSIE	50

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

De gemeente Nijmegen (hierna: 'Gemeente') heeft aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. (hierna: 'Overwater Grondbeleid Adviesbureau') opdracht verstrekt tot het opstellen van een planschaderisicoanalyse verband houdende met het project Berg en Dalseweg 293/295, ook genoemd 'Park Hunnerberg' (hierna ook: 'het project').

Het project betreft de ontwikkeling van een duurzaam woongebied met 27 grondgebonden woningen en 48 appartementen op de plek van een (voormalige) schoollocatie te Nijmegen Oost.



AFBEELDING 1: Luchtfoto projectgebied met situering Berg en Dalseweg 293/295, Bron: PowerPoint-presentatie Berg en Dalseweg

Op de percelen bevindt zich nu nog een (voormalig) schoolgebouw. De gemeente wil de schoollocatie en het bijbehorende gebied transformeren naar een woningbouwlocatie in een groene omgeving. In 2018 is de gemeente gestart met een zoektocht naar een ontwikkelaar die binnen de door de gemeente gestelde kaders en ambities deze locatie wil ontwikkelen.

Het voornemen bestaat om de voormalige school te slopen en op de percelen 27 grondgebonden woningen en 48 appartementen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan Nijmegen Oost.

Dit rapport bevat een analyse van het risico op planschade als gevolg van de planologische inpassing van project Berg en Dalseweg 293/295.

1.2 Geraadpleegde stukken en opname

Ten behoeve van het uitvoeren van deze planschaderisicoanalyse zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

1. het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Oost' met kenmerk NL.IMRO.0268.BP13000-VG01;
2. het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 12 (Berg en Dalseweg 293-295) d.d. 8 december 2021 met kenmerk NL.IMRO.0268.BP13012-ON01;
3. het (ontwerp) document 'Nijmegen Oost – 12_ verbeelding' (behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 12 d.d. 8 december 2021);
4. _BL_1811_SO_Kops Kwartier_doorsnede 7-8_210512 (opgesteld door Buro Lubbers);
5. 211223_BL_Kops Kwartier_JI en BD 291 (opgesteld door Buro Lubbers);
6. 20210512_Nijmegen Kops Kwartier aansluiting nr 291 (opgesteld door Buro Lubbers);
7. 20211110_Nijmegen, Kops Kwartier_Zonnestudie_LR (opgesteld door Buro Lubbers);
8. Verkoopdocument Berg en Dalseweg 295 Nijmegen (publicatie Negometrix: 2 maart 2018);
9. bijlage bij verkoopdocument: Concept verbeelding Berg en Dalseweg 293-295 – 15 mei 2017
10. informatie van de website van de gemeente en algemene media-informatie, verband houdende met het project;
11. brief van de gemeente Nijmegen aan de bewoners van het adres Berg en Dalseweg 291 met onderwerp 'Herontwikkeling Berg en Dalseweg 293-295' d.d. 19 juli 2017;
12. tekening Buro Lubbers projectgebied waarin transformator is ingepast (16 maart 2022);
13. Kaart terreinafwerking Liander;
14. gegevens uit het openbare register van het Kadaster.

Op 15 september 2021 heeft [REDACTED] werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau, een opname van de projectlocatie verricht. De fotoreportage is als **bijlage** aan deze notitie gehecht.

1.3 Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet

De verwachting per heden is dat op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treedt. Dit rapport gaat uit van de vaststelling van een bestemmingsplan voor het projectgebied onder het huidige recht, dus vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dat geval blijft het oude (planschade)recht ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gedurende (maximaal) vijf jaren van toepassing.

De wettelijke ingang voor een aanvrager van een tegemoetkoming in planschade is onder het huidige recht artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bij besluit toegelaten planologische

wijziging, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Uit de jurisprudentie volgt dat bij de beoordeling van de vraag of zich eventueel planschade voordoet, de maximale mogelijkheden die de planologische wijziging biedt dienen te worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die planologisch waren toegelaten direct vóór de wijziging. Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een planologisch nadeliger situatie gaat het dus om een vergelijking van de maximale invulling van de planologische regimes vóór en na de planologische wijziging, op de locatie waar zich de planologische wijziging voordoet.

In het planschaderecht wordt onderscheid gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade. Directe planschade doet zich voor indien een eigenaar/rechthebbende van een perceel schade lijdt vanwege de omstandigheid dat zich een planologische wijziging voordoet op zijn of haar eigen perceel. Indirecte planschade doet zich voor indien schade wordt veroorzaakt door een planologische wijziging op het perceel van een derde. Dit advies betreft de beoordeling van indirecte planschade.¹

De term 'planschade' komt in de Omgevingswet niet terug. Indien de Omgevingswet in werking treedt zal de planschaderegeling onderdeel gaan uitmaken van de regeling nadeelcompensatie. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming vanwege (planologisch) nadeel zullen dan wijzigen.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van het huidige planschaderecht is dat het omgevingsplan onder de Omgevingswet – anders dan nu het bestemmingsplan onder de Wro – geen aanspraak kan veroorzaken op een tegemoetkoming in indirecte schade. De omgevingsvergunning wordt onder de Omgevingswet het belangrijkste besluit dat indirecte schade kan veroorzaken.

Voorts wordt op deze plaats opgemerkt dat de wettelijke regeling omtrent 'normaal maatschappelijk risico' in de Omgevingswet zal wijzigen. Daar komen wij op terug in de volgende paragraaf.

1.4 Schadefactoren, normaal maatschappelijk risico en voorzienbaarheid

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadeliger situatie, worden de bouw- en de gebruiksmogelijkheden in de beoordeling betrokken. De schade kan bestaan uit waardedaling (vermogensschade) of inkomensderving (inkomensschade).

Zoals uit het voorgaande volgt komt planschade in het algemeen niet voor volledige vergoeding in aanmerking omdat de wet in beginsel uitsluitend een aanspraak biedt op een 'tegemoetkoming', uitsluitend voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op de te vergoeden planschade wordt daarom een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico toegepast. Bij een tegemoetkoming van vermogensschade is deze aftrek een percentage van de waarde van het planschadegevoelig object, onmiddellijk voor de planologische wijziging. Bij een tegemoetkoming van inkomensschade is deze aftrek een percentage van het inkomen onmiddellijk voor de planologische wijziging.

¹ TK 2017-2018 34986 nr. 2, voorstel van wet, artikel 4.17 (overgangsrecht)

De vraag of (en welk gedeelte van de) schade als gevolg van een nadelige planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet op grond van vaste jurisprudentie worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval.

Bij de beoordeling van de vraag in hoeverre de door de eigenaren geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en daardoor geheel of gedeeltelijk voor haar rekening behoort te blijven, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State jurisprudentie ontwikkeld waaruit volgt dat het criterium Normaal Maatschappelijk Risico (NMR) moet worden beoordeeld aan de hand van een aantal toetsingscriteria:²

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee de aanvrager in abstracto rekening had behoren te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, de plaats en het moment van realisering?³
2. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving?
3. Past de ontwikkeling in het door de gemeente gevoerde planologische beleid?
4. Wat is de afstand van de ontwikkeling tot de risico-objecten?
5. Wat is de omvang van het nadeel?

Onder de Wro geldt een minimum aftrek van 2%. Bij beoordeling van de vraag welk deel van planschade voor eigen rekening en risico van de aanvrager dient te blijven, wordt ingeval van waardevermindering veelal een aftrek toegepast die zich beweegt tussen de 2 en 5%. Naarmate het antwoord op de hiervoor vermelde vragen positiever/groter is, is het percentage hoger.

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een gerechtelijke uitspraak concrete handvatten gegeven hoe het bevoegd gezag dient om te gaan met vaststelling van de aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico.⁴ De uitspraak had betrekking op indirecte planschade in de vorm van waardevermindering. De handvatten van de Afdeling⁵ laten zich samenvatten door het navolgende schema:

Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?	Past de ontwikkeling past binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerd ruimtelijk beleid?	Gedeelte van schade die voor eigen rekening blijft, uitgedrukt in een percentage (%) van de waarde vóór de planologische wijziging
Ja, volledig	Ja, volledig	5%
Ja, volledig	Ja, gedeeltelijk	4%
Ja, gedeeltelijk	Ja, volledig	4%
Nee	Ja, volledig	3%
Ja, volledig	Nee	3%
Ja, gedeeltelijk	Ja, gedeeltelijk	3%
Nee	Nee	2%

² ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6492 (Heiloo), ABRvS 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2012:BY3738 (Heeze-Leende) en ABRvS 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:201 (Horst aan de Maas)

³ ABRvS d.d. 9 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3742

⁴ ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402

⁵ Rechtsoverweging 7.15

Er dient bij *indirecte* planschade dus *altijd* een aftrek te worden toegepast van ten minste 2% van de waarde voorafgaande aan de planologische wijziging. Op basis van de in het schema geformuleerde vragen kan worden geoordeeld of er aanleiding bestaat een hogere aftrek toe te passen, binnen de bandbreedte van 2% tot 5%. Verder blijkt uit de jurisprudentie dat het bevoegd gezag in bijzondere omstandigheden ook de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel dient te betrekken in de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico. Bijzondere omstandigheden waarin sprake is van een ingrijpende planologische ontwikkeling, kunnen ertoe leiden dat een lagere aftrek dient te worden toegepast dan die welke volgt uit het bovenstaande schema.⁶

Bovendien is er geen plaats voor vergoeding van planschade indien de aanvrager kan worden tegengeworpen dat de aanvrager de planologische wijziging had kunnen voorzien. Dat is het geval indien de aanvrager eigenaar werd van het perceel dat nadeel ondervindt vanwege een planologische wijziging, indien die planologische wijziging reeds op basis van openbare stukken voorzienbaar was op het moment dat de aanvrager het perceel aankocht.

1.5 Voorbehoud

De inhoud van dit rapport is gebaseerd op een voorlopige inschatting met de inzichten van het moment waarop dit rapport tot stand is gekomen. De opdrachtgever wordt er op geattendeerd dat het niet is uitgesloten dat burgemeester en wethouders (op basis van een advies van een schadebeoordelingscommissie) op basis van andere inzichten tot een planschadebesluit kunnen komen dat afwijkt van de in deze notitie vervatte voorlopige inschatting.

Verder blijkt uit vaste jurisprudentie met betrekking tot planschade, dat de omvang van de waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de betreffende onroerende zaak onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de wijziging van het planologische regime. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime, dat maximaal wordt ingevuld. De jurisprudentie geeft daarover aan dat als peildatum voor de waardevermindering dient te worden aangehouden de datum waarop de planologische wijziging in werking is getreden.⁷ Deze peildatum ligt op het moment dat dit rapport stand komt nog vooruit in de tijd. In de periode tussen de datum van deze notitie en de peildatum kunnen zich diverse ontwikkelingen voordoen, die van invloed kunnen zijn op de planvorming en/of op de marktomstandigheden en daarmee van invloed zijn op de beoordeling van de vraag of aanspraak bestaat op tegemoetkoming in planschade, die op de datum van dit rapport nog niet bekend zijn. Bij het opstellen van dit rapport is slechts gebruikgemaakt van de onder hoofdstuk 1.2 genoemde stukken.

Op basis van het vorenstaande kan dit rapport dan ook alleen worden beschouwd als een indicatie voor de beoordeling van mogelijk te verwachten planschade. Om voornoemde redenen kan Overwater Grondbeleid Adviesbureau niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele nadelige gevolgen die voor opdrachtgever kunnen ontstaan, indien burgemeester en wethouders al dan niet op basis van een advies van een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van een of meerdere

⁶ ABRvS, 22 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:214

⁷ ABRvS 15 januari 2003, Tynaarlo, zaaknummer 200200342/1 Gst 7180, nr. 29

aanvragen om een tegemoetkoming in planschade, tot een of meerdere besluiten komen waarin wordt afgeweken van de inhoud van dit rapport.

2 HET PROJECTGEBIED

2.1 Ligging en omschrijving van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de locatie plaatselijk bekend Berg en Dalseweg 293/295. Het projectgebied wordt begrensd door de Berg en Dalseweg aan de zuidzijde. Aan de oostzijde bevindt zich een openbaar park met ten oosten daarvan de Caesarstraat en de Drususstraat. Aan de westzijde grenst het project aan justitiële jeugdinrichting De Hunnerberg. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een aantal woningen gelegen aan de Ubbergseveldweg. Achter de Ubbergseveldweg bevindt zich het natuurgebied Kopsehof ook wel bekend als het Kops Plateau. Het gebied waarin het projectgebied is gelegen ligt op een uitloper van een stuwwal en kenmerkt zich door reliëf. De Ubbergseveldweg ligt circa 10 meter hoger dan de Berg en Dalseweg, hetgeen op de hierna opgenomen doorsnede, opgemaakt door Buro Lubbers, goed zichtbaar gemaakt is.



Doorsnede Kops Kwartier opgemaakt door Buro Lubbers (links de Berg en Dalseweg, rechts de Ubbergseveldweg).

Bron: buro Lubbers



Luchtfoto deel projectgebied met oude bebouwing, bron: [REDACTED]



Ligging projectgebied, bron: Verbeelding behorende bij ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 12.



Luchtfoto projectgebied met kadastrale percelen Nijmegen Hatert K 1080 en Nijmegen Hatert K 825, bron: kadastralekaart.com.



Ligging percelen Nijmegen Hatert K 1080 en Nijmegen Hatert K 825 en kadastrale percelen in de omgeving, bron: kadastralekaart.com.

2.2 Huidige situatie

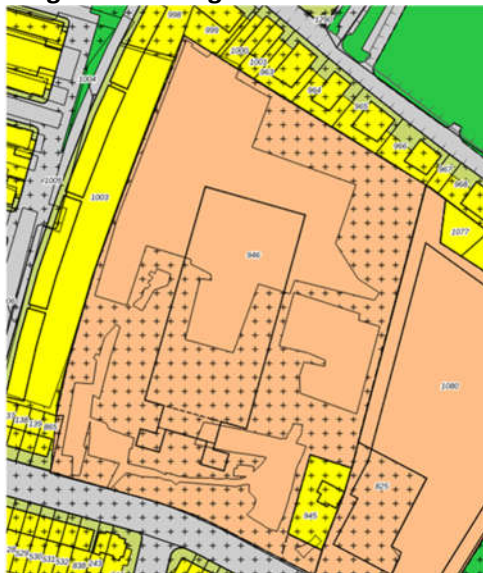
2.2.1. Projectgebied

In de huidige situatie is het projectgebied, betreffende de kadastrale percelen Nijmegen Hatert K 1080 en Nijmegen Hatert K 825, hoofdzakelijk te bereiken vanaf de Berg en Dalseweg. De percelen zijn plaatselijk bekend als Berg en Dalseweg 293/295. Op de percelen bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat ten behoeve van de woningbouw zal worden gesloopt.

2.2.2. Mogelijke risico-objecten

Wij hebben geïnventariseerd of er objecten in de nabije omgeving van het projectgebied liggen die mogelijk anderszins aangemerkt dienen te worden als object waar zich eventueel indirecte planschade zou kunnen voordoen. In het navolgende geven wij een korte beschrijving van de feitelijke en de planologische situatie ter plaatse van de objecten die wij hebben beoordeeld.

Berg en Dalseweg 289 en 291



Fragment verbeelding vigerende bestemmingsplan Nijmegen-Oost, Berg en Dalseweg 289 en 291, bron: ruimtelijke plannen.nl



Luchtfoto ingang justitiële inrichting Berg en Dalseweg 289. Rechts op de foto Berg en Dalseweg 291, bron:

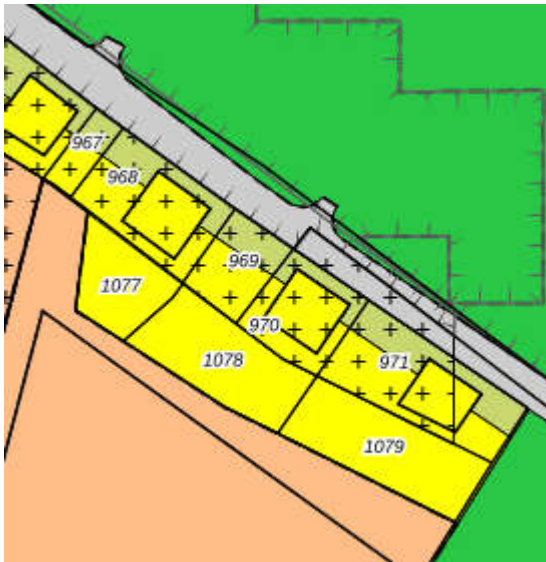
Berg en Dalseweg 289 (Hatert K 946)

Aan de westkant grenst het projectgebied aan het perceel kadastraal bekend Nijmegen Hatert, sectie K 946, plaatselijk bekend als Berg en Dalseweg 289. Dit perceel heeft de bestemming Gemengd met de aanduiding 'justitiële inrichting'. Het perceel is in gebruik als justitiële inrichting. Aan de Berg en Dalseweg (ten zuiden van het projectgebied) bevindt zich de ingang van/oprit naar dit complex. Het perceel is omheind en (mede) door groenvoorzieningen deels onttrokken aan het zicht vanaf de openbare weg.

Berg en Dalseweg 291 (Hatert K 945)

Aan de westkant grenst het projectgebied tevens aan het perceel kadastraal bekend Nijmegen Hatert, sectie K 945, plaatselijk bekend als Berg en Dalseweg 291. Dit perceel heeft de bestemming Wonen (W). Op het perceel bevindt zich een woning. Dit perceel ligt als het ware ingeklemd tussen het hiervoor beschreven perceel waarop zich de justitiële inrichting bevindt, en het projectgebied. De woning is bereikbaar via haar oprit vanaf de Berg en Dalseweg.

Ubbergseveldweg 136, 138, 140 en 142



Fragment verbeelding vigerende bestemmingsplan Nijmegen-Oost, Ubbergseveldweg 136, 138, 140 en 142, bron: ruimtelijke plannen.nl.



Bovenaanzicht van de woningen aan de Ubbergseveldweg 136, 138, 140 en 142, bron: [REDACTED]

Ubbergseveldweg 136 (Hatert K 966)

Ten noordwesten van het projectgebied ligt het perceel kadastraal bekend Nijmegen Hatert, sectie K 966, plaatselijk bekend als Ubbergseveldweg 136. Het perceel grenst aan de zuidkant aan de justitiële inrichting. Op het perceel bevindt zich een woning. Het perceel heeft de bestemming Wonen (W) en aan de zijde van de Ubbergseveldweg een bestemming Tuin (T).

Ubbergseveldweg 138 (Hatert K 968 en 1077)

Ten noorden van het projectgebied liggen de percelen kadastraal bekend Nijmegen Hatert, sectie K 968 en 1077, plaatselijk bekend als Ubbergseveldweg 138. Op deze bij elkaar behorende percelen bevindt zich een woning. De percelen hebben een bestemming Wonen (W), en aan de zijde van de Ubbergseveldweg een bestemming Tuin (T).

Ubbergseveldweg 140 (Hatert K 969, 970 en 1078)

Ten noorden van het projectgebied liggen de percelen kadastraal bekend Nijmegen Hatert sectie K 969, 970 en 1078, plaatselijk bekend als Ubbergseveldweg 140. Op deze bij elkaar behorende percelen bevindt zich een woning. De percelen hebben een bestemming Wonen (W), en aan de zijde van de Ubbergseveldweg een bestemming Tuin (T).

Ubbergseveldweg 142 (Hatert K 971 en 1079)

Ten noorden van het projectgebied liggen de percelen kadastraal bekend Nijmegen Hatert, sectie K 971 en 1079, plaatselijk bekend als Ubbergseveldweg 142. Op deze bij elkaar behorende percelen bevindt zich een woning. De percelen hebben een bestemming Wonen (W), en aan de zijde van de Ubbergseveldweg een bestemming Tuin (T).

An aerial photograph of a residential area in Rotterdam. The central focus is a large, modern, multi-story apartment building with a red-tiled roof and numerous solar panels. This building is situated next to a parking lot and a road. To the left and bottom of the modern building are older, smaller houses with red-tiled roofs. To the right of the modern building is a large, open green field, possibly a sports field, with a yellow structure in the background. The overall scene shows a mix of old and new housing in an urban environment.

OVERWATER
Grondbeleid 

Vanaf het projectgebied gezien aan de overzijde (ten zuiden) van de Berg en Dalseweg bevinden zich woningen die vanaf de voorkant (noordzijde) van de woning zicht hebben op (de zuidkant van) het projectgebied. Het betreft onderstaande percelen:

- Perceel 658, (Berg en Dalseweg 284)
- Perceel 278, (Berg en Dalseweg 286)
- Perceel 30, (Berg en Dalseweg 288)
- Perceel 279, (Berg en Dalseweg 290)
- Perceel 31, (Berg en Dalseweg 292)
- Perceel 280, (Berg en Dalseweg 294)
- Perceel 32, (Berg en Dalseweg 296)
- Perceel 548, (Berg en Dalseweg 298)
- Perceel 549, (Berg en Dalseweg 300)
- Perceel 550, (Berg en Dalseweg 302)
- Perceel 33, (Berg en Dalseweg 304)
- Perceel 1326, (Berg en Dalseweg 306)
- Perceel 415, (Berg en Dalseweg 308)
- Perceel 416, (Berg en Dalseweg 310)
- Perceel 730, (Berg en Dalseweg 312)
- Perceel 731, (Berg en Dalseweg 314)
- Perceel 611, (Berg en Dalseweg 316)
- Perceel 612, (Berg en Dalseweg 318)
- Perceel 226, (Berg en Dalseweg 320)
- Perceel 227, (Berg en Dalseweg 322)
- Perceel 228, (Berg en Dalseweg 324)
- Perceel 229, (Berg en Dalseweg 326)

Op deze percelen bevinden zich eengezinswoningen met bijbehorende tuinen. In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen-Oost hebben deze percelen de bestemming Wonen (W), met aan de zijde van de Berg en Dalseweg een specifieke bestemming Tuin (T).

3 OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES

Voor de beoordeling van het risico op aanspraak op een te vergoeden tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of een eigenaar als gevolg van de bestemmingswijziging van het projectgebied in een planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade veroorzaakt, te worden vergeleken met het thans vigerende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van deze regimes maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling van Berg en Dalseweg 293-295 wordt naar verwachting toegelaten op basis van het bestemmingsplan Nijmegen Oost -12 (Berg en Dalseweg 293-295), zoals dat op 8 december 2021 als ontwerpbestemmingsplan openbaar ter inzage is gelegd. In het kader van de beoordeling van de door de opdrachtgever verzochte planschaderisicoanalyse dient ervan te worden uitgegaan dat ten behoeve van dit project het nieuwe bestemmingsplan conform het ontwerpbestemmingsplan in werking treedt.

De vergelijking vindt in dit rapport dus plaats tussen:

1. het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Oost';
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Oost – 12' (Berg en Dalseweg 293-295).

Hierna wordt eerst ingegaan op het vigerende bestemmingsplan (3.1) en vervolgens op het ontwerp bestemmingsplan (3.2).

3.1 De bestaande planologische situatie

Voor het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Nijmegen Oost'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld op 26 juni 2016. Het bestemmingsplan is (deels) onherroepelijk.

Naast dit vigerende bestemmingsplan vigeren nog twee aanvullende bestemmingsplannen, te weten (voor een gedeelte van het projectgebied) het Facetbestemmingsplan Archeologie en (voor het gehele projectgebied) het Facetbestemmingsplan Parkeren. De facetbestemmingsplannen kunnen buiten de planvergelijking worden gehouden omdat ervan uit wordt gegaan dat deze bestemmingsplannen ook na de beoogde herziening van toepassing blijven en omdat deze materieel niet van invloed zijn op de gevraagde planvergelijking.



Uitsnede projectgebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Voor het projectgebied, de percelen Nijmegen Hatert K 1080 en Hatert K 825, vigeert de bestemming 'Gemengd 1' met de functieaanduiding 'onderwijs.' De gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor onderwijsvoorzieningen. Binnen het bouwvlak mag tot een hoogte van 10 meter gebouwd worden, met een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegelaten, behoudens bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, tot een oppervlakte van 20 m², een bouwhoogte van 5 meter en een inhoud van 50 m³.

Om de bouwhoogte te kunnen meten is in het vigerende bestemmingsplan het 'peil' als volgt gedefinieerd:

- a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;

- c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
- d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

3.2 De toekomstige planologische situatie ter plaatse van het projectgebied

De woningbouwontwikkeling waarvoor de planologische wijziging benodigd is, voorziet in de realisering van 48 appartementen en 27 grondgebonden woningen.

De 48 appartementen zijn verdeeld over vier naast elkaar gelegen complexen aan de westzijde van het projectgebied met tussen de middelste complexen een gemeenschappelijk buurthuis. De maximale bouwhoogtes van de vier appartementencomplexen bedragen (van zuid naar noord) 16 meter, 17,5 meter, 17,5 meter en 19 meter. De maximale bouwhoogte van het gemeenschappelijk buurthuis (dat tussen de middelste twee appartementencomplexen komt te liggen) bedraagt 5 meter.

De 27 grondgebonden woningen zijn gelegen ten oosten van de appartementen en zijn per cluster van 2 à 3 woningen, verdeeld over de gehele oostkant van het projectgebied. De maximale bouwhoogte varieert van 11 meter voor het cluster van de 3 zuidelijkste woningen (aan de zijde van de Berg en Dalseweg) tot 15,5 meter voor de twee clusters van de 3 noordelijkste woningen.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een gewijzigde systeem van de wijze van meten van bouwhoogtes. Onder het nieuwe bestemmingsplan wordt ten aanzien van de definitie 'peil' gemeten vanaf 49,50 meter +NAP. Op dat peil is (ter hoogte van het projectgebied) de Berg en Dalseweg gesitueerd. Voornoemde meetmethodiek wijkt dus af van de huidige methodiek die wordt gehanteerd (waarbij het bepalen van de bouwhoogte van elk gebouw op de in de vorige paragraaf beschreven wijze wordt gerekend vanaf het aansluitende maaiveld). Dit is een belangrijke systematische wijziging waarmee rekening is gehouden bij de uitvoering van deze planschaderisicoanalyse. De door bureau Lubbers opgestelde documenten gaan tevens uit van voornoemde meetmethodiek.

Het plan voorziet in een maximale groenbeleving. Daartoe is aan de openbare ruimte de bestemming Groen toegekend. Binnen deze bestemming zijn ook nutsvoorzieningen en daarvoor benodigde bouwwerken toegelaten, tot een oppervlakte van 20 m², een bouwhoogte van 5 meter en een inhoud van 50 m³.

De 27 grondgebonden woningen beschikken over groene daken en er is klimmend groen aangebracht op de kopgevels. Daarnaast is er sprake van een collectieve tuin en veel openbaar groen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 13.470 m² en er is sprake van een gematigde bebouwingsdichtheid.



Toekomstige invulling projectgebied, bron: Stedenbouwkundigplan Nijmegen – park Hunnerberg.

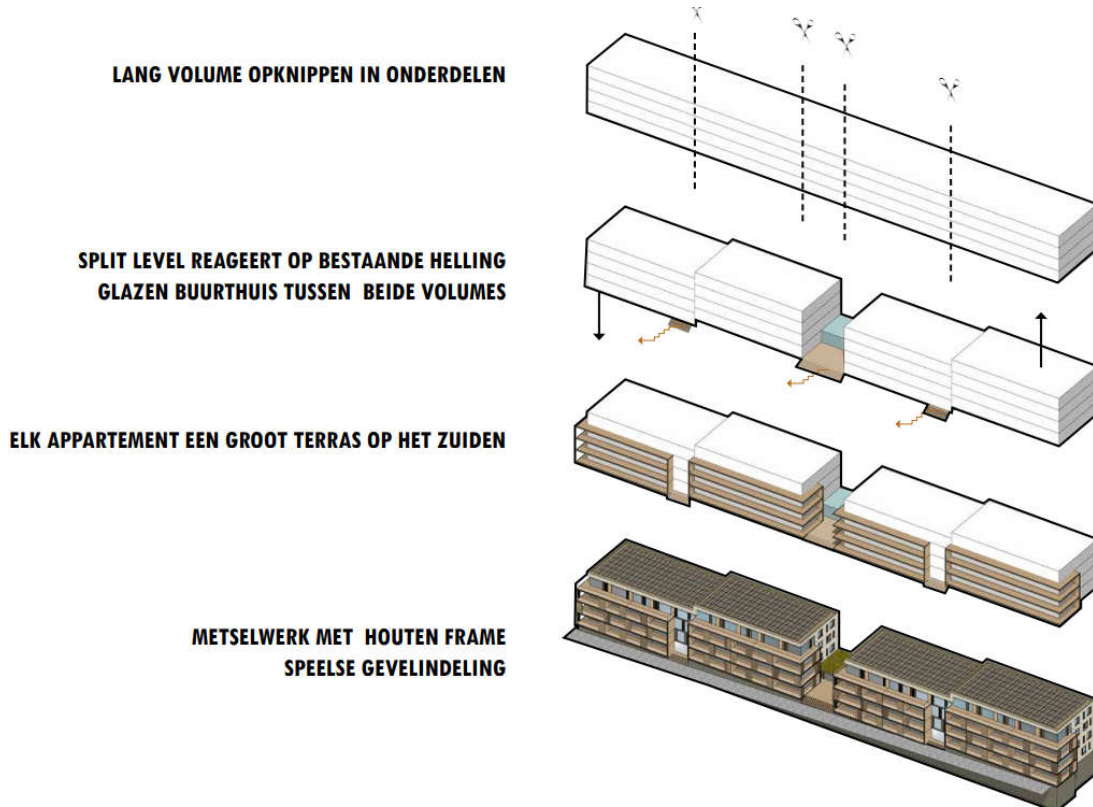
In het hierna volgende worden de 4 appartementencomplexen en woningen afzonderlijk beschreven.

Appartementencomplex 1 bevindt zich aan de zuidwestzijde van het projectgebied. Het complex bestaat uit 4 bouwlagen. Vanaf het terras is er uitzicht op een aantal van de grondgebonden woningen. Daarnaast is er zicht vanaf het terras (van de bovenste woonlagen) op een aantal van de woningen gelegen aan de Berg en Dalseweg. Tevens is er uitzicht op groen vanaf het terras doordat er langs de woningen heen gekeken kan worden. Er is sprake van metselwerk met houten gram en speelse gevelindeling. Elk appartement van dit complex heeft een groot terras op het zuidoosten. De maximale bouwhoogte die dit appartementencomplex mag hebben bedraagt 16 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg.

Appartementencomplex 2 bevindt zich tevens aan de westzijde van het projectgebied (ten noorden van appartementencomplex 1). Het complex bestaat uit 4 bouwlagen. Vanaf het terras is er uitzicht op een aantal van de grondgebondenwoningen. Daarnaast is er zicht vanaf het terras (van de bovenste woonlagen) op een aantal van de woningen gelegen aan de Berg en Dalseweg. Tevens is er uitzicht op groen vanaf het terras doordat er langs de woningen heen gekeken kan worden. Er is sprake van metselwerk met houten gram en speelse gevelindeling. Elk appartement van dit complex heeft een groot terras op het zuidoosten. De maximale bouwhoogte die dit appartementencomplex mag hebben bedraagt 17,5 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg.

Appartementencomplex 3 bevindt zich eveneens aan de westzijde van het projectgebied (gelegen ten noorden van appartementencomplex 1 en 2 en ten noorden van het buurthuis). Het complex bestaat uit 4 bouwlagen. Vanaf het terras is uitzicht op een aantal van de grondgebondenwoningen. Daarnaast is er uitzicht vanaf het terras (van de bovenste woonlagen) op de woningen aan de Ubbergseveldweg 140 en 142. Tevens is er uitzicht op groen vanaf het terras doordat er langs de woningen heen gekeken kan worden. Er is sprake van metselwerk met houten gram en speelse gevelindeling. Elk appartement heeft een groot terras op het zuidoosten. De maximale bouwhoogte die dit appartementencomplex mag hebben bedraagt 17,5 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg.

Appartementencomplex 4 bevindt zich aan de noordwestzijde van het projectgebied (het meest noordelijk gelegen appartementencomplex). Het complex bestaat uit 4 bouwlagen. Vanaf het terras is er uitzicht op een aantal van de grondgebonden woningen. Daarnaast is er uitzicht vanaf het terras op de woningen aan de Ubbergseveldweg 136, 138, 140 en 142. Tevens is er uitzicht op groen vanaf het terras doordat er langs de grondgebonden woningen heen gekeken kan worden. Er is sprake van metselwerk met houten gram en speelse gevelindeling. Elk appartement heeft een groot terras op het zuidoosten en noordoosten. De maximale bouwhoogte die dit appartementencomplex mag hebben bedraagt 19 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg.



Opbouw appartementencomplexen, bron: Stedenbouwkundigplan Nijmegen – park Hunnerberg.

De 27 grondgebonden woningen zijn verdeeld over clusters van 2 tot 3 aangrenzende (aan één geschakelde) woningen (twee- en drie-onder-een-kappers). De grondgebonden woningen bestaan uit 3 of 4 bouwlagen. De woningen beschikken over een extra privé-terras op een woonverdieping. De woningen zijn afgewerkt met houtaccenten en hebben een geïntegreerde berging bij het terras. Tevens is sprake van een speelse gevelopening. Daarnaast wordt er een houten pergola aangebracht, zorgend voor privacy en beschutting. De woningen aan de oostzijde, gelegen aan het park, beschikken op de begane grond over een 'tuinkamer' en hebben daarnaast woon-/verblijfsruimte op de eerste verdieping. De woningen zijn uitgerust met een houten kader op het metselwerk, een draaiend deel achter lamellen, diepe neggen, Braziliaans metselwerk, stalen spandraden ten behoeve van begroeiing en pergola's. De bergingen zijn geïntegreerd.

4 DE BEOORDELING VAN HET PLANSCHADERISICO

Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van een planologische wijziging ten behoeve van het project, zijn slechts ruimtelijke gevolgen relevant.⁸ Alleen de objectief te verwachten gevolgen van het nieuwe planologische regime zijn van belang. Subjectieve elementen spelen daarbij geen rol.⁹ Vereist is een rechtstreeks oorzakelijk verband met het nieuwe planologische regime.¹⁰

Bij de bepaling van de indirecte planschade in de vorm van de waardevermindering als gevolg van de planologische wijziging is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het vigerende en nieuwe planologische regime kon of kan worden gerealiseerd.¹¹

De wijziging van bouwmogelijkheden kan onder andere tot gevolg hebben:

- verlies van uitzicht;
- verlies van bezonning c.q. natuurlijk lichtinval;
- verlies van situeringswaarde c.q. achteruitgang qua ligging.

In zijn algemeenheid kan geen aanspraak worden gemaakt op blijvend vrij uitzicht.¹²

De wijziging van gebruiksmogelijkheden kan onder andere tot gevolg hebben:

- toename van milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder);
- vermindering van privacy.

Tenslotte is relevant, zoals hiervoor is toegelicht, dat voor een tegemoetkoming in planschade geen plaats is indien de aanvrager voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen. Daarvan is onder meer sprake indien de aanvrager de planologische wijziging kon voorzien toen hij het perceel aankocht, ongeacht de tijdsduur die is verlopen tussen de aankoop en de planologische wijziging.¹³ In verband met deze mogelijke voorzienbaarheid is het volgende van belang.

In de Gelderlander van 29 juni 2017 is melding gemaakt van het feit dat de Montessori school aan de Berg en Dalseweg plaats moet gaan maken voor woningen.¹⁴ Blijkens deze publicatie heeft de gemeente in die periode een ontwikkelprijsvraag aangekondigd. Tevens is er aan omwonenden op of omstreeks 19 juli 2017 een brief gestuurd waarin de ontwikkeling is aangekondigd.

⁸ ABRvS 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3337

⁹ ABRvS 21 oktober 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK0823.

¹⁰ ABRvS 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2462.

¹¹ ABRvS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439.

¹² ABRvS 6 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN9536 (Eemnes);

¹³ ABRvS 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1122 en ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582,

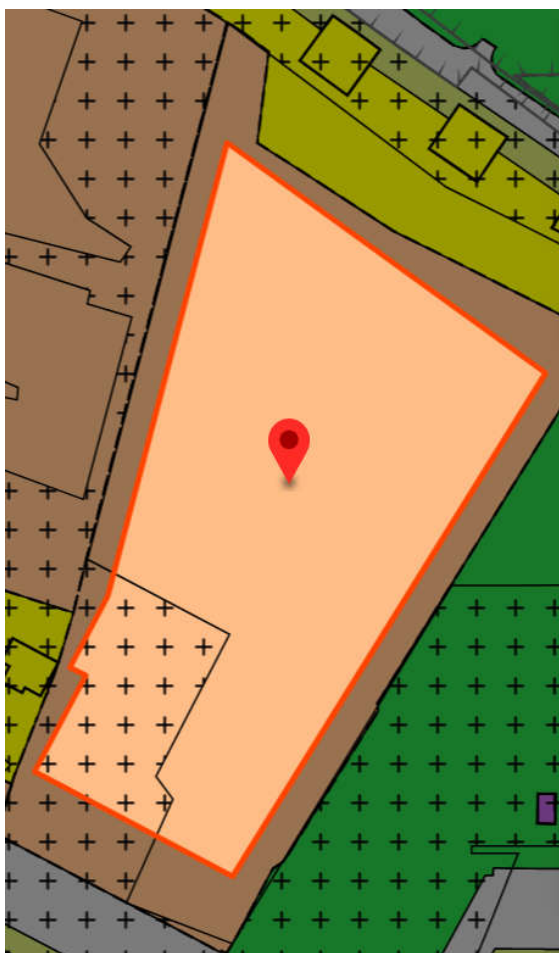
r.o. 5.23, 5.24 en 5.26

¹⁴ <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/schoolgebouwen-weg-voor-woningen~a4371a15/>

Daaropvolgend is het verkoopdocument Berg en Dalseweg 293/295 opgesteld. Het verkoopdocument is gepubliceerd op 2 maart 2018 op Negometrix.¹⁵ Vervolgens heeft op 22 maart 2018 een informatieavond plaatsgevonden met betrekking tot de voorgestane woningbouwontwikkeling aan de Berg en Dalseweg 293/295 op de plaats van de voormalige Montessori school.¹⁶

De publicatie in de Gelderlander, de aankondiging van de gemeente waarnaar in het stuk is verwezen, de brief aan omwonenden, het verkoopdocument en de informatieavond met bijbehorende aankondigingen, zijn aan te merken als factoren van voorzienbaarheid die voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding zouden moeten zijn tot onderzoek.¹⁷ Vanaf (circa) 29 juni 2017 was dus sprake van een situatie waarin de aanstaande bestemmingswijziging redelijkerwijs voorzienbaar was.

Zoals hierboven in paragraaf 3.1 is toegelicht hebben de percelen in het projectgebied (Nijmegen Hatert K 1080 en Hatert K 825) de bestemming 'Gemengd 1' met een bouwvlak op een groot gedeelte van de percelen waarbij een bouwhoogte is toegelaten van 10 meter. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 40%. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegelaten.



Bouwvlak percelen Nijmegen Hatert K 1080 en Hatert K 825 waarop binnen het rood omlinjende bouwvlak over een percentage van 40% van de oppervlakte van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegelaten, bron: ruimtelijkeplannen.nl.

¹⁵ Verkoopdocument Berg en Dalseweg 295 Nijmegen

¹⁶ <https://nijmegen-oost.nl/uitgelicht/uitnodiging-informatie-avond-22-maart-mbt-perceel-berg-en-dalseweg-295>

¹⁷ ABRvS 23 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3068

In de situatie na de wijziging van het planologisch regime, wijzigen de bestemmingen van de percelen. De percelen zullen gedeeltelijk de bestemming 'Wonen', gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en gedeeltelijk de bestemming 'Groen', krijgen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen dan geheel worden bebouwd, binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Het aantal vierkante meters van de percelen dat wordt aangewezen voor 'Wonen' en dat tevens is aangewezen als bouwvlak intensificeert niet ten opzichte van de toegelaten bebouwde oppervlakte onder het vigerende planologisch regime, waarin 40% van het bouwvlak mag worden bebouwd, het bebouwingspercentage onder het nieuwe vigerende planologische regime neemt zelfs af.

Op basis van het nieuwe vigerende planologische regime zal sprake zijn van te realiseren appartementencomplexen en van grondgebonden woningen. De hoogte van de appartementencomplexen kan variëren van 16 meter tot 19 meter. De hoogte van de grondgebonden woningen kan variëren van 11 meter tot 15,5 meter. Zoals hiervoor is toegelicht, wordt wat betreft de methodiek van meten van bouwhoogtes echter onder het nieuwe planologisch regime een ander 'peil' als uitgangspunt genomen (namelijk het peil van de Berg en Dalseweg), dan onder het vigerende regime het geval is (waarbij als 'peil' het aansluitende maaiveld is gehanteerd).

Vanwege het feit dat deze binnenstedelijke transformatie in de lijn der verwachting lag en past binnen het gevoerde gemeentelijk beleid van afgelopen jaren, bestaat aanleiding om bij de beoordeling of zich bij de hierna te behandelen mogelijk planschadegevoelige objecten een planschaderisico voordoet, een hogere aftrek toe te passen vanwege normaal maatschappelijk risico (NMR) dan het wettelijke minimumpercentage van 2%. Het is naar onze mening redelijk om bij een binnenstedelijke herontwikkeling als de onderhavige, op basis van de huidige stand van jurisprudentie en gelet op de in paragraaf 1.4 van dit rapport omschreven criteria, uit te gaan van aftrek van 5%. Aangezien het in dit rapport om een risicoanalyse gaat, houden wij slechts rekening met een aftrek vanwege NMR van 2% van de waarde, daags vóór de planologische wijziging. Dat is immers het percentage dat op grond van de huidige wettelijke regeling als minimumaftrek moet worden toegepast, zodat eventuele waardevermindering die valt binnen het bedoelde percentage 2% in alle gevallen voor risico blijft van de eigenaar van het object.

Waarde-/schadebepaling

Een waardebepaling kan eerst aan de orde komen nadat is vastgesteld dat een bestemmingsplan of een andere in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro genoemde planologische maatregel daadwerkelijk tot een verslechtering heeft geleid ten opzichte van de mogelijkheden onder het daarvoor vigerende regime.¹⁸

De eventuele vermogensschade kan worden vastgesteld met behulp van een kwantificatie door middel van een weging. Ingeval voornoemde methode van wegen van voor- en nadelen wordt gehanteerd, wordt veelal uitgegaan van de volgende categorie-indeling. Bij een planologische mutatie die als relatief licht (enigszins of redelijk nadelig) wordt aangemerkt, is de omvang van de waardevermindering beperkt tot maximaal 5% van de waarde voor de planologische ingreep. Indien de inbreuk als 'zwaar' (behoorlijk of aanmerkelijk nadelig) te kwalificeren is, ligt de waardedaling tussen de 5% en 10%.

¹⁸ ABRS 8 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ1727

Voor zover de planologische verzwarende als 'bovenmatig' is aan te merken - hetgeen vrij uitzonderlijk wordt geacht - komen waardeverminderingen van meer dan 10% in beeld.

De belangrijkste indicatoren die van betekenis zijn voor de beoordeling van eventuele planschade zijn:

- uitzicht,
- bezonning/lichtinval,
- situering,
- Milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen) en
- Privacy.

Om te kunnen beoordelen in welke mate een indicator van betekenis is voor de waarde van een planschadegevoelig object wordt op basis van de onderstaande tabel en de daarbij behorende wegingen positief of negatief percentage toegepast.

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
zwaar nadelig				sterk positief

Weging:

- = 1,5%
- 0 = 0,75%
- + = +1,5%
- +0 = +0,75%

Met behulp van deze percentuele benadering analyseren wij hierna per mogelijk planschadegevoelig object het percentage van een eventuele waardedaling dan wel waardeverhoging. Daarbij worden per planschadegevoelig object alle hierboven beschreven indicatoren beoordeeld, zodat per object op basis van de uitkomst van de weging per indicator wordt geconcludeerd of per saldo het risico aanwezig is dat planologische mutatie leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

4.1 Beoordeling planschaderisico per risico-object

In paragraaf 2.2. is een beschrijving opgenomen van mogelijk planschadegevoelige risico-objecten in de omgeving van het projectgebied. In deze paragraaf wordt conform de hierboven beschreven systematiek per risico-object geanalyseerd of de planologische inpassing van het project zou kunnen leiden tot een besluit strekkende tot een tegemoetkoming in planschade.

1. Berg en Dalseweg 289 (Hatert K 946)

De planologische inpassing van het project is niet van invloed op het functioneren van de justitiële inrichting en/of de planologische gebruiksmogelijkheden van het terrein van die inrichting.

➔ Wij beoordelen de gevolgen van de planologische wijziging voor dit object als neutraal.

2. Berg en Dalseweg 291 (Hatert K 945)

Op het aangrenzende perceel aan de westkant, perceel Nijmegen, Hatert K 945, vigeert de bestemming Wonen. Binnen het bouwvlak van dit perceel mag een woning aanwezig zijn tot een hoogte van 8 meter gemeten vanaf het maaiveld.

De huidige eigenaren van dit perceel hebben het perceel verkregen, ieder voor 50%, op 19 februari 2019, respectievelijk 27 februari 2019. De koopovereenkomsten die aan de verkrijgingen ten grondslag liggen dateren van 17 december 2017, respectievelijk 19 februari 2019. Op het perceel bevindt zich een woning, in overeenstemming met de vigerende bestemming. Op het moment van de voornoemde koopovereenkomsten was de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied voorzienbaar. De koopovereenkomsten zijn immers tot stand gekomen ruim na de in hoofdstuk 4 toegelichte datum van 29 juni 2017 toen de planologische wijziging voorzienbaar werd.

De voorzienbaarheid buiten beschouwing gelaten, merken wij het volgende op.

In het navolgende bespreken wij de relevante planschadefactoren waarbij zowel ten aanzien van de wijziging van bouw mogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, een vergelijking wordt gemaakt tussen hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het vigerende regime en het boogde planologische regime betreffende het projectgebied.

Wijziging bouw mogelijkheden

Uitzicht

Voor de planologische wijziging

Vanaf de oostkant van de woning/het perceel is er zicht op het projectgebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan er maximaal, met inachtneming van het bebouwingspercentage van 40%, binnen het bouwvlak tot 10 meter hoogte gebouwd worden, waarbij wat betreft de bouw hoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld. De bouwvlakgrens ligt op ongeveer 3 meter afstand van de perceelsgrens.

Na de planologische wijziging

Na realisering van het project bestaat mogelijk erwijs in (noord-)oostelijke richting zicht op de van het project deel uitmakende appartementencomplexen. Het appartementencomplex, gelegen het meest dicht bij het perceel/de woning heeft een hoogte van 16 meter gemeten vanaf de Berg en Dalseweg. Het perceel/de woning zelf ligt op een hoogte van 3 meter gemeten vanaf de Berg en Dalseweg. Vanaf dit aansluitende maaiveld heeft de woning een hoogte van circa 8 meter, dat is dus vanaf het peil van de Berg en Dalseweg circa 11 meter. Het meest dichtbij gelegen appartementencomplex komt op ongeveer een afstand van 5 meter te liggen van de perceelsgrens.

Er is sprake van een iets hogere toegelaten bouw hoogte. De toegelaten bouw hoogte wordt met inachtneming van de wijziging van het begrip 'peil' circa 3 meter hoger. De gevels komen op grotere afstand te liggen van de perceelsgrens dan in de huidige situatie is toegestaan (5 meter in plaats van 3 meter).

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor het vrije uitzicht vanaf het betreffende perceel als beperkt nadelig (-0).

Bezonning/lichtinval

Voor de planologische wijziging

Onder het vigerende planologische regime mag op 3 meter afstand van de perceelgrens gebouwd worden tot een hoogte van 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld. De woning ligt ten westen van het bouwvlak van het projectgebied. Voor zover de zon in het oosten staat, zou de woning/het perceel beschaduwd kunnen worden door de toegestane bebouwing.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime wordt op een afstand van ongeveer 5 meter van de perceelsgrens en de woning gebouwd tot een hoogte van 16 meter gemeten vanaf de Berg en Dalseweg. Het perceel/de woning zelf ligt op een hoogte van 3 meter gemeten vanaf de Berg en Dalseweg, er "resteert" ten opzichte van het perceel/de woning een bouwhoogte van 13 meter. Ook in de nieuwe situatie, voor zover de zon in het oosten staat, zou de woning/het perceel beschaduwd kunnen worden door het te realiseren appartementencomplex.

Wij verwachten dat, gelet op de (maar iets) grotere afstand die in acht dient te worden genomen wat betreft het te realiseren appartementencomplex, en de hogere toegelaten bouwhoogte van circa 3 meter, het nieuwe planologische regime in beperkte mate toename van schaduw hinder kan veroorzaken.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor de schaduw hinder vanaf het betreffende perceel als beperkt nadelig (-0).

Situering

Voor de planologische wijziging

De woning grenst aan de westzijde aan een justitiële inrichting en aan de oostzijde aan een terrein met een maatschappelijke bestemming.

Na de planologische wijziging

De woning grenst aan de westzijde aan een justitiële inrichting. Aan de oostzijde zal het woonperceel grenzen aan een nieuwe woonwijk met een verbeterde ruimtelijke uitstraling en in een omgeving met een verbeterde woonkwaliteit met verbeterde groenvoorzieningen. De woning zal minder geïsoleerd gelegen zijn en meer onderdeel gaan uitmaken van een aantrekkelijke binnenstedelijke woonomgeving.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende de situering van het betreffende perceel als voordelig (+).

Milieu hinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen)

Voor de planologische wijziging

Gedeeltelijk vigeert de bestemming Gemengd 1, waaronder cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten op het projectgebied. Gedurende een groot gedeelte van de dag, doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur, zou als gevolg van een of meer van de binnen de bestemming Gemengd 1 toegelaten functies geluidshinder kunnen optreden,

zoals bijvoorbeeld afkomstig van verkeer dat af en aan rijdt richting het projectgebied en vervolgens parkeert binnen het projectgebied of van kinderen die spelen op een schoolplein.

Het zou kunnen voorkomen, gezien de afstand waarop bebouwing zich mag bevinden vanaf de perceelsgrens en de woning (3 meter) dat de bebouwing (die 10 meter hoogte mag bedragen) (kunstmatige) lichthinder veroorzaakt.

Na de planologische wijziging

In de nieuwe situatie zou ook gedurende een gedeelte van de dag doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur sprake kunnen zijn van enige geluidshinder (normale geluiden). De afname van toegelaten functies leidt tot een geringe afname van de kans op geluidhinder.

De appartementencomplexen komen te beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder alle appartementencomplexen. De parkeergarage is bereikbaar via de Berg en Dalseweg. Het ligt niet voor de hand dat daarvan geluidshinder wordt ondervonden door de eigenaren van de woning gezien het feit dat de parkeergarage enkel is te betreden vanaf de Berg en Dalseweg op ongeveer 35 meter afstand van de woning.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans ook onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn.

De iets hogere toegelaten bouwhoogte zou kunnen leiden tot een geringe toename van hinder door kunstmatige lichtbronnen.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende milieuhinder als beperkt nadelig (-0).

Privacy

Voor de planologische wijziging

Het zou in de huidige situatie kunnen voorkomen dat in beperkte mate sprake is van aantasting van de privacy. De woning ligt op korte afstand van het bouwvlak van het projectgebied (slechts 3 meter) waarop tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd mag worden, gemeten vanaf het maaiveld. Er zou vanaf gebouwen, zicht kunnen bestaan op Berg en Dalseweg 291.

Na de planologische wijziging

Ook in de nieuwe situatie kan het voorkomen dat de privacy van Berg en Dalseweg 291 wordt aangetast. De woning ligt op afstand van circa 5 meter van het appartementencomplex, en het appartementencomplex heeft ten opzichte het aangrenzende maaiveld van het perceel aan de van Berg en Dalseweg 291 een hoogte van 13 meter. De bewoners van de bovenste verdiepingen van het appartementencomplex kunnen eventueel zicht hebben op de woning/het perceel Berg en Dalseweg 291 vanuit de ramen aan de achterzijde. Er zijn overigens geen balkons voorzien aan de zijde van de woning/het perceel.

Wij verwachten dat in beperkte mate sprake zal kunnen zijn van toename van privacyhinder.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende privacy als beperkt nadelig (-0).

Bovenstaande leidt tot de volgende schematische benadering:

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Situering	Milieuhinder	Privacy	Planologische situatie per saldo
Berg en Dalseweg 291	-0	-0	+	-0	-0	-1,50%

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
sterk				sterk
nadelig				positief

- ➔ Er dient voor Berg en Dalseweg 291 (Hatert K 945) per saldo rekening te worden gehouden met planologisch nadeel dat wij ramen op 1,50% van de waarde van de woning daags voor de planologische wijziging.

Het beschreven planologisch nadeel was ten tijde van de koop door de huidige eigenaren voorzienbaar.

Er is op grond van het voorgaande voor dit object naar onze mening geen risico op planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Overigens is de vraag of de planologische wijziging een waardevermindering met zich brengt sterk afhankelijk van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de inrichting tussen het nieuwe appartementencomplex en het woonperceel. Het in stand houden en/of aanbrengen van hoog opgaand groen betreft een maatregel waardoor de geconstateerde planologische nadelen in natura worden gecompenseerd.

3. Ubbergseveldweg 136 (Hatert K 966)

In de noordwesthoek grenst het projectgebied aan het perceel Nijmegen Hatert K 966. Op dit perceel vigeert de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. Binnen het bouwvlak, gelegen op perceel K 966, mag een woning aanwezig zijn tot een hoogte van 9 meter. De Ubbergseveldweg is ongeveer 10 meter hoger gelegen dan de Berg en Dalseweg.

De huidige eigenaren van dit perceel hebben het perceel verkregen, ieder voor 50%, op 28 mei 1996, respectievelijk 16 augustus 2016. Op het perceel bevindt zich de woning, in overeenstemming met de vigerende bestemming. De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied is niet voorzienbaar geweest voor de huidige eigenaren.

In het navolgende bespreken wij de relevante planschadefactoren waarbij zowel ten aanzien van de wijziging van bouwmogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, een vergelijking wordt

gemaakt tussen hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het vigerende regime en het boogde planologische regime betreffende het projectgebied.

Wijziging bouwmogelijkheden

Uitzicht

Voor de planologische wijziging

Vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning en vanuit de achtertuin is er zicht op het projectgebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag, met inachtneming van het bebouwingspercentage van 40%, binnen het bouwvlak tot 10 meter hoogte gebouwd worden, gemeten vanaf het maaiveld. De bouwvlakgrens binnen het projectgebied ligt op ongeveer 28 meter afstand van de perceelsgrens van de eigenaren.

Na de planologische wijziging

Na realisering van het project hebben de eigenaren zicht op de van het project deel uitmakende appartementencomplexen en op de grondgebonden woningen vanuit de ramen aan de achterzijde (vanaf de zuidkant) van de woning en vanuit de achtertuin. De appartementencomplexen variëren in hoogte van 16 tot 19 meter. De grondgebonden woningen variëren in hoogte van 11 tot 15,5 meter. Het verdient opmerking dat de Ubbergseveldweg ongeveer 10 meter hoger ligt dan de Berg en Dalseweg. Het peil van de Berg en Dalseweg is aangemerkt als het 'peil' onder het nieuwe vigerende regime. Met inachtneming van de omschrijving van het begrip peil in het nieuwe planologische regime, laat het nieuwe bestemmingsplan dus, wat de appartementencomplexen betreft, een hoogte toe van 6 tot 9 meter, en wat betreft de grondgebonden woningen hoogtes van 1 tot 5,5 meter, ten opzichte van het maaiveld van het perceel aan de Ubbergseveldweg 136.

De kortste afstand van de perceelsgrens tot de in het nieuwe planologisch regime toegelaten bebouwing bedraagt ruim 45 meter. Dat betreft de afstand tot het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex. De grondgebonden woningen zijn verder weg geprojecteerd op een afstand van circa 65 meter.

Er is voor Ubbergseveldweg 136 geen sprake van een hogere bouwhoogte onder het nieuwe vigerende regime. Tevens komen de gevels onder het nieuw vigerende regime – op een aflopend maaiveld – op grotere afstand te liggen van de perceelsgrens dan op basis van het vigerende planologische regime is toegestaan (45 meter versus 28 meter).

Daar komt bij dat het zicht vanaf de Ubbergseveldweg 136 in belangrijke mate wordt beïnvloed door de omheining rondom de justitiële inrichting. Dat wijzigt niet.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor het vrije uitzicht vanaf het betreffende perceel als neutraal (0).

Bezonning/lichtinval

Voor de planologische wijziging

Onder het vigerende planologische regime mag op circa 28 meter afstand van de perceelsgrens en op circa 33 meter afstand van de woning gebouwd worden tot een hoogte van 10 meter gemeten vanaf het

maaiveld. Gezien de grote afstand en het feit dat het perceel enkel in de hoek grenst aan het plangebied, wordt onder het vigerende planologische regime geen schaduw hinder veroorzaakt.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime wordt op een afstand van ongeveer 38 meter van de perceelsgrens en 45 meter van de woning gebouwd tot een hoogte van 19 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg. Aangezien de Ubbergseveldweg 10 meter hoger ligt dan de Berg en Dalseweg laat het nieuwe planologische regime een appartementencomplex toe dat ten opzichte van het maaiveld van het perceel aan de Ubbergseveldweg 136 een hoogte heeft van 9 meter.

Wij verwachten dat, gelet op de grote afstand tot de appartementencomplexen en grondgebonden woningen en de toegelaten bouwhoogte, ten opzichte van hetgeen is toegelaten onder het vigerende planologische regime, het nieuwe planologische regime geen (toename van) schaduw hinder zal veroorzaken.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor de schaduw hinder vanaf het betreffende perceel als neutraal (0).

Situering

Na de planologische wijziging zal de woning in een omgeving zijn gesitueerd met een verbeterde ruimtelijke uitstraling en in een omgeving met een verbeterde woonkwaliteit met sterk verbeterde groenvoorzieningen.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende de situering van het betreffende perceel als positief (+).

Wijziging gebruiksmogelijkheden

Milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen)

Voor de planologische wijziging

Gedeeltelijk vigeert de bestemming Gemengd 1, waaronder cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Gedurende een groot gedeelte van de dag, doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur, zou als gevolg van een of meer van de binnen de bestemming Gemengd 1 toegelaten functies geluidshinder kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld afkomstig van verkeer dat af en aan rijdt richting het projectgebied en vervolgens parkeert binnen het projectgebied of van kinderen die spelen op een schoolplein.

Tevens grenst het perceel aan de oostzijde aan het perceel kadastraal bekend Hatert K 967. Op dit perceel vigeert gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'. Het is ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' niet uitgesloten dat verharding wordt gerealiseerd gezien het feit dat 'bijbehorende voorzieningen' zijn toegelaten op dit perceel. Ter plaatse is nu reeds een ontsluiting naar het projectgebied aanwezig. Een openbare weg is ter plaatse echter planologisch niet toegelaten.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans geen sprake zijn in de huidige situatie. Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn enkel toegestaan voor zover wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het ligt tevens niet voor de hand dat, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt van het bouwvlak van het projectgebied (ongeveer 32 meter), er in de woning meer dan gebruikelijke hinder ondervonden zou kunnen worden vanwege kunstmatige lichtbronnen.

Na de planologische wijziging

In de nieuwe situatie zou ook gedurende een gedeelte van de dag doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur sprake kunnen zijn van enige geluidshinder (normale geluiden). Door de afname van het aantal toegelaten functies neemt de kans op bovenmatige geluidshinder af.

De appartementencomplexen komen te beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder alle appartementencomplexen. De parkeergarage is bereikbaar via de Berg en Dalseweg. Het ligt niet voor de hand dat daarvan geluidshinder wordt ondervonden door de eigenaren van de woning gezien het feit dat de garage enkel is te betreden vanaf de Berg en Dalseweg.

Er is na de planologische wijziging binnen het projectgebied voorzien in een éénrichtings-ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg zou gebruikt kunnen worden om door te steken vanuit de Berg en Dalseweg naar de Ubbergseveldweg. De ontsluitingsweg heeft een ondersteunende functie. De ontsluitingsweg zou ten opzichte van het vigerende regime ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor de eigenaren tot enige toename van geluidshinder kunnen leiden vanwege de toename van verkeersbewegingen.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans ook onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn.

Daarnaast ligt het niet voor de hand, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt ten opzichte van het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex (circa 51 meter), dat er meer (dan gebruikelijke) hinder zal worden ondervonden vanwege kunstmatige lichtbronnen afkomstig van de appartementencomplexen.

Wij verwachten dat de planologische mutatie minimale toename van hinder kan veroorzaken, hoofdzakelijk in de vorm geluidshinder.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende milieuhinder als beperkt nadelig (-0).

Privacy

Voor de planologische wijziging

Het ligt in de huidige situatie niet voor de hand dat de privacy van de eigenaren wordt aangetast vanwege het gebruik van de gronden met de bestemming Gemengd-1. De woning en de perceelsgrens liggen op respectievelijk 33 en 28 meter afstand van het bouwvlak, waarbinnen tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd mag worden, gemeten vanaf het maaiveld. Daarnaast grenst slechts de noordwesthoek van het projectgebied aan het perceel.

Na de planologische wijziging

In de nieuwe situatie ligt het ook niet voor de hand dat de privacy van de eigenaren van de woning wordt aangetast. De woning en tuin liggen op een 10 meter hoger maaiveldniveau en een nog grotere afstand van het appartementencomplex (woning 51 meter, tuin 45 meter) waarop tot maximaal 9 meter hoogte (gezien vanaf de Ubbergseveldweg 136) gebouwd mag worden. Daarnaast liggen de balkons van de appartementencomplexen op het noordoosten, en zijn de balkons niet gericht op Ubbergseveldweg 136.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende privacy als neutraal (0).

Bovenstaande leidt tot de volgende schematische benadering:

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Situering	Milieuhinder	Privacy	Planologische situatie per saldo
Ubbergseveldweg 136	0	0	+	-0	0	+0,75%

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
sterk				sterk
nadelig				positief

➔ Wij verwachten per saldo voor dit object geen planologisch nadeel.

4. Ubbergseveldweg 138 (Hatert K 968 en 1077)

Op de aangrenzende percelen aan de noordkant, percelen Nijmegen Hatert K 968 en 1077, vigeert de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. Binnen het bouwvlak, gelegen op perceel K 968, mag een woning aanwezig zijn tot een hoogte van 9 meter. De Ubbergseveldweg is ongeveer 10 meter hoger gelegen dan de Berg en Dalseweg.

De huidige eigenaar van dit perceel heeft het perceel verkregen op 19 juli 1996. Op het perceel bevindt zich de woning, in overeenstemming met de vigerende bestemming. De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied is niet voorzienbaar geweest voor de huidige eigenaar.

In het navolgende bespreken wij de relevante planschadefactoren waarbij zowel ten aanzien van de wijziging van bouwmogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, een vergelijking wordt gemaakt tussen hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het vigerende regime en het boogde planologische regime betreffende het projectgebied.

Wijziging bouwmogelijkheden

Uitzicht

Voor de planologische wijziging

Vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning en vanuit de achtertuin is er zicht op het projectgebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag met inachtneming van het bebouwingspercentage van 40% over het gehele bouwvlak tot 10 meter hoogte gebouwd worden

gemeten vanaf het maaiveld. De grens van het bouwvlak ligt op ongeveer 4 meter afstand van de perceelsgrens.

Na de planologische wijziging

Na realisering van het project heeft de eigenaar van de woning mogelijk uitzicht op de van het project deel uitmakende appartementencomplexen en op de grondgebonden woningen vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning en vanuit de achtertuin.

De te realiseren appartementencomplexen variëren in hoogte van 16 tot 19 meter, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg.

Ubbergseveldweg 138 ligt 10 meter hoger dan de Ubbergseveldweg en gemeten vanaf het maaiveld van de Ubbergseveldweg zijn de appartementencomplexen toegelaten tot hoogten van circa 6 tot 9 meter.

De grondgebonden woningen, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg, variëren in hoogte van 11 tot 15,5 meter, en gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg van 1 tot 5,5 meter. De grondgebonden woningen het meest dichtbij het perceel gelegen, hebben gemeten vanaf het maaiveld van de Ubbergseveldweg een hoogte van 5,5 meter.

Het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex is gesitueerd op circa 16 meter afstand van de perceelsgrens. De meest dichtbij geprojecteerde grondgebonden woning is gesitueerd op een afstand van circa 26 meter. In de huidige situatie mag tot 4 meter afstand van de perceelsgrens, tot een hoogte van maximaal 10 meter, gebouwd worden.

Er is ten opzichte van hetgeen onder het vigerende regime gerealiseerd mag worden, geen sprake van een hogere toegestane bouwhoogte en de verwachting is dat geen sprake is van vermindering van uitzicht. Daarbij komen de gevels op een aflopend maaiveld op grotere afstand te liggen van de perceelsgrens dan in de huidige situatie is toegestaan (16 meter om 4 meter).

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor het vrije uitzicht vanaf het betreffende perceel als neutraal (0).

Bezoning/lichtinval

Voor de planologische wijziging

Onder het huidige planologische regime kan op 4 meter afstand van de perceelsgrens en 25 meter van de woning Ubbergseveldweg 138 gebouwd worden tot een hoogte van 10 meter gemeten vanaf het maaiveld. Hierdoor is het mogelijk dat op een aantal uren van de dag een gedeelte van de tuin (gelegen op het zuidwesten) wordt beschaduwd. Dat de woning zelf in de schaduw van bebouwing komt te liggen, lijkt niet aan de orde. In de huidige situatie kan een gedeelte van het jaar de tuin van de woning beschaduwd worden vanwege de toegelaten bouwhoogte van 10 meter en de geringe afstand waarop gebouwd mag worden.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime wordt op afstand van ongeveer 16 meter van de perceelsgrens en circa 36 meter van de woning een appartementencomplex gebouwd tot een hoogte van 9 meter, gemeten vanaf het maaiveld van de Ubbergseveldweg. Gelet op de grotere afstand van de nieuw te

realiseren gebouwen (16 meter) die in acht moet worden genomen, ten opzichte van de op grond van het vigerende planologische regime toegelaten afstand (4 meter), zal onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn van een toename van enige mate van schaduwhinder.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor de schaduwhinder vanaf het betreffende perceel als neutraal (0).

Situeringwaarde/licging

Na de planologische wijziging zal de woning in een omgeving zijn gesitueerd met een sterk verbeterde ruimtelijke uitstraling en in een omgeving met een verbeterde woonkwaliteit met sterk verbeterde groenvoorzieningen.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende de situering van het betreffende perceel als positief (+).

Wijziging gebruiksmogelijkheden

Milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen)

Voor de planologische wijziging

Gedeeltelijk vigeert de bestemming Gemengd 1, waaronder cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Gedurende een groot gedeelte van de dag, doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur, zou als gevolg van een of meer van de binnen de bestemming Gemengd 1 toegelaten functies geluidshinder kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld afkomstig van verkeer dat af en aan rijdt richting het projectgebied en vervolgens parkeert binnen het projectgebied of van kinderen die spelen op een schoolplein.

Tevens grenst het perceel van de eigenaren aan de westzijde aan het perceel kadastraal bekend Hatert K 967, op dit perceel vigeert gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'. Het is ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' niet uitgesloten dat verharding wordt gerealiseerd gezien het feit dat 'bijbehorende voorzieningen' zijn toegelaten op dit perceel. Ter plaatse is nu reeds een ontsluiting naar het projectgebied aanwezig. Een openbare weg is ter plaatse echter planologisch niet toegelaten.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans geen sprake zijn in de huidige situatie. Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn enkel toegestaan voor zover wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het ligt tevens niet voor de hand dat, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt ten opzichte van het bouwvlak (ongeveer 25 meter), er meer dan gebruikelijke hinder ondervonden zou kunnen worden vanwege kunstmatige lichtbronnen.

Na de planologische wijziging

In de nieuwe situatie zou ook gedurende een gedeelte van de dag doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur sprake kunnen zijn van enige geluidshinder (normale geluiden). Door de afname van het aantal toegelaten functies neemt de kans op bovenmatige geluidhinder af.

De appartementencomplexen komen te beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder alle appartementencomplexen. De parkeergarage is bereikbaar via de Berg en Dalseweg. Het ligt niet voor de hand dat daarvan geluidshinder wordt ondervonden door de eigenaren van de woning gezien het feit dat de garage enkel is te betreden vanaf de Berg en Dalseweg.

Er is na de planologische wijziging binnen het projectgebied voorzien in een éénrichtings-ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg heeft een ondersteunende functie. De ontsluitingsweg zou ten opzichte van het vigerende regime ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor de eigenaren tot enige toename van geluidshinder kunnen leiden vanwege de toename van verkeersbewegingen.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans ook onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn.

Daarnaast ligt het niet voor de hand, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt ten opzichte van het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex (36 meter) en de meest dichtbij geprojecteerde grondgebonden woning (40 meter), dat er meer (dan gebruikelijke) hinder zal worden ondervonden vanwege kunstmatige lichtbronnen afkomstig van de nieuwbouw.

Wij verwachten dat de planologische mutatie minimale toename van hinder kan veroorzaken, hoofdzakelijk in de vorm geluidshinder.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende milieuhinder als beperkt nadelig (-0).

Privacy

Nu

Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing en gebruik toe waardoor de privacy van Ubbergseveldweg 138 enigszins kan worden aangetast, bijvoorbeeld door bebouwing in de vorm van woningen of kantoren op 4 meter afstand van de perceelsgrens tot 10 meter hoogte, gemeten vanaf het maaiveld, met ramen met zicht op de tuin en op de woning.

Straks

Onder het nieuwe planologische regime kan het tevens voorkomen dat door enkele bewoners van het meest noordelijk gelegen appartementencomplex, dat 9 meter uitsteekt boven het peil van de Ubbergseveldweg, vanuit de ramen/vanaf het balkon aan de noordzijde, op de tuin/woning wordt gekeken. Het meest noordelijk gelegen appartementencomplex komt op een afstand van ongeveer 16 meter van het perceel van de eigenaar te liggen, dus circa 12 meter verder verwijderd van het perceel dan dat toegestane bebouwing onder het huidige regime zou kunnen zijn gelegen. Derhalve verwachten wij niet dat sprake zal zijn van een toename van schending van privacy.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende privacy als neutraal (0).

Bovenstaande leidt tot de volgende schematische benadering:

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Situering	Milieuhinder	Privacy	Planologische situatie per saldo
Ubbergseveldweg 138	0	0	+	-0	0	+0,75%

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
sterk				sterk
nadelig				positief

➔ Wij verwachten per saldo voor dit object geen planologisch nadeel.

5. Ubbergseveldweg 140 (Hatert K 969, 970 en 1078)

Op de aangrenzende percelen aan de noordkant, percelen Nijmegen Hatert K 969, 970 en 1078, vigeert de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. Binnen het bouwvlak, gelegen op perceel K 970, mag een woning aanwezig zijn tot een hoogte van 9 meter. De Ubbergseveldweg is ongeveer 10 meter hoger gelegen dan de Berg en Dalseweg.

De voormalige eigenaar heeft de woning op 26 januari 1996 verkregen. Op het moment van verkrijging was de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied nog niet voorzienbaar. Vanwege overlijden van de voormalige eigenaar is de eigendom onder algemene titel overgegaan.

In het navolgende bespreken wij de relevante planschadefactoren waarbij zowel ten aanzien van de wijziging van bouw mogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, een vergelijking wordt gemaakt tussen hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het vigerende regime en het boogde planologische regime betreffende het projectgebied.

Wijziging bouw mogelijkheden

Uitzicht

Voor de planologische wijziging

Vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning en vanuit de achtertuin is er zicht op het projectgebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag met inachtneming van het bebouwingspercentage van 40% over het gehele bouwvlak van het projectgebied tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd worden, waarbij als peil de Berg en Dalseweg is genomen. De bouwvlakgrens licht op ongeveer 5 meter afstand van de perceelsgrens van de eigenaar.

Na de planologische wijziging

Na realisering van het project heeft Ubbergseveldweg 140 zicht op de van het project deel uitmakende appartementencomplexen en op de grondgebonden woningen vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning en vanuit de achtertuin.

De te realiseren appartementencomplexen variëren in hoogte van 16 tot 19 meter, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg.

Ubbergseveldweg 140 ligt 10 meter hoger dan de Berg en Dalseweg. Gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg hebben de appartementencomplexen hoogten van 6 respectievelijk 9 meter.

De grondgebonden woningen, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg, variëren in hoogte van 11 tot 15,5 meter, en gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg van 1 tot 5,5 meter. De woningen het meest dichtbij Ubbergseveldweg gelegen hebben gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg een hoogte van 5,5 meter.

Het meest dichtbij geprojecteerde cluster van 3 woningen, wordt gerealiseerd op ongeveer 12 meter afstand van de perceelsgrens. Het meest noordelijk gelegen appartementencomplex komt op ongeveer 15 meter afstand te liggen van de perceelsgrens.

Onder het vigerende bestemmingsplan mag tot 5 meter afstand van de perceelsgrens tot een hoogte van 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld, gebouwd worden.

Er wordt ten opzichte van hetgeen onder het vigerende regime gerealiseerd mag worden, geen hogere bouwhoogte toegelaten. Daarbij komen de gevels op een aflopend maaiveld op grotere afstand te liggen van de perceelsgrens dan in de huidige situatie is toegestaan (12 meter om 5 meter). De verwachting is dat daardoor ook geen sprake is van vermindering van uitzicht.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor het vrije uitzicht vanaf het betreffende perceel als beperkt positief (0+).

Bezonning/lichtinval

Voor de planologische wijziging

In de huidige situatie mag tot 5 meter afstand van de perceelsgrens en tot 26 meter van de woning gebouwd worden tot een hoogte van 10 meter gemeten vanaf het maaiveld. Hierdoor is het mogelijk dat op een aantal uren van de dag een gedeelte van de tuin van Ubbergseveldweg 140 wordt beschaduwd. Dat de woning zelf in de schaduw van de toegestane bebouwing komt te liggen, lijkt niet aan de orde. In de huidige situatie kan een gedeelte van het jaar een gedeelte van de tuin beschaduwd worden vanwege de toegelaten bouwhoogte.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime wordt op een afstand van ongeveer 12 meter van de perceelsgrens en op 32 meter afstand van de woning, de meest dichtbij geprojecteerde grondgebonden woning gebouwd tot een hoogte van 5,5 meter gemeten vanaf het peil van het perceel aan de Ubbergseveldweg 140. Tevens wordt op een afstand van ongeveer 15 meter van de perceelsgrens en op ongeveer 38 meter van de woning, het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex gebouwd tot een hoogte van 9 meter, gemeten vanaf het peil van het perceel aan de Ubbergseveldweg 140.

Gelet op de afstand van de meest dichtbij geprojecteerde grondgebonden woning (12 meter van de perceelsgrens) en het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex (15 meter van de perceelsgrens) die in acht moet worden genomen, ten opzichte van de op grond van het vigerende planologische regime toegestane afstand (5 meter van de perceelsgrens), zal het nieuwe planologische regime mede gezien de maximaal toegelaten bouwhoogte geen toename van schaduwhinder veroorzaken.

Vanwege het nieuwe bestemmingsplan wordt Ubbergseveldweg 140 niet beschaduwd.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor de schaduwhinder vanaf het betreffende perceel als neutraal (0).

Situeringswaarde/licging

Na de planologische wijziging zal de woning in een omgeving zijn gesitueerd met een sterk verbeterde ruimtelijke uitstraling en in een omgeving met een verbeterde woonkwaliteit met sterk verbeterde groenvoorzieningen.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende de situering van het betreffende perceel als positief (+).

Wijziging gebruiksmogelijkheden

Milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen)

Voor de planologische wijziging

Gedeeltelijk vigeert de bestemming Gemengd 1, waaronder cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Gedurende een groot gedeelte van de dag, doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur, zou als gevolg van een of meer van de binnen de bestemming Gemengd 1 toegelaten functies geluidshinder kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld afkomstig van verkeer dat af en aan rijdt richting het projectgebied en vervolgens parkeert binnen het projectgebied of van kinderen die spelen op een schoolplein.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans geen sprake zijn in de huidige situatie. Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn enkel toegestaan voor zover wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het ligt tevens niet voor de hand dat, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt ten opzichte van het bouwvlak (ongeveer 26 meter), er meer dan gebruikelijke hinder ondervonden zou kunnen worden vanwege kunstmatige lichtbronnen.

Na de planologische wijziging

In de nieuwe situatie zou ook gedurende een gedeelte van de dag doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur sprake kunnen zijn van enige geluidshinder (normale geluiden). Door de afname van het aantal toegelaten functies neemt de kans op bovenmatige geluidhinder af.

De appartementencomplexen komen te beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder alle appartementencomplexen. De parkeergarage is bereikbaar via de Berg en Dalseweg. Het ligt niet voor de hand dat daarvan geluidshinder wordt ondervonden door de eigenaar van de woning gezien het feit dat de garage enkel is te betreden vanaf de Berg en Dalseweg.

Er is na de planologische wijziging binnen het projectgebied voorzien in een éénrichtings-ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg heeft een ondersteunende functie. De ontsluitingsweg leidt voor dit object niet tot een toename van mogelijke geluidshinder door verkeersbewegingen ten opzichte van

geluidshinder die kan ontstaan door verkeersbewegingen die binnen de vigerende bestemming Gemengd 1 zijn toegelaten.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans ook onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn.

Daarnaast ligt het niet voor de hand dat er meer (dan gebruikelijke) hinder zal worden ondervonden vanwege kunstmatige lichtbronnen afkomstig van de appartementencomplexen dan wel woningen. De kortste afstand tot een appartementencomplex bedraagt 38 meter en tot een grondgebonden woning 12 meter.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende milieuhinder als neutraal (0).

Privacy

Voor de planologische wijziging

Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwing en gebruik toe waardoor de privacy enigszins kan worden aangetast, bijvoorbeeld door bebouwing, in de vorm van woningen of kantoren op 5 meter afstand van de perceelsgrens, waarvan de hoogte 10 meter bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld met ramen met zicht op Ubbergseveldweg 140.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime kan het ook voorkomen dat de privacy enigszins wordt aangetast doordat door bewoners, van het meest noordelijk gelegen appartementencomplex, vanuit de ramen/vanaf het balkon aan de noordzijde op Ubbergseveldweg 140 wordt gekeken.

Het meest noordelijk gelegen appartementencomplex komt op ongeveer 12 meter van de perceelsgrens te liggen (7 meter verder verwijderd van het perceel dan dat toegestane bebouwing onder het huidige regime zou kunnen zijn gelegen). Tevens neemt de maximaal toegestane bouwhoogte, gemeten vanaf Ubbergseveldweg 140, iets af. Wij verwachten daardoor geen toename van privacyhinder.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende privacy als beperkt positief (0+).

Bovenstaande leidt tot de volgende schematische benadering:

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Situering	Milieuhinder	Privacy	Planologische situatie per saldo
Ubbergseveldweg 140	0+	0	+	0	0+	+3%

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
sterk				sterk
nadelig				positief

➔ Wij verwachten per saldo voor dit object geen planologisch nadeel.

6. Ubbergseveldweg 142 (Hatert K 971 en 1079)

Op de aan het projectgebied grenzende percelen aan de noordkant, percelen Nijmegen Hatert K 971 en 1079 vigeert de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. Binnen het bouwvlak, gelegen op het perceel K971, mag een woning aanwezig zijn tot een hoogte van 9 meter gemeten vanaf het maaiveld. De Ubbergseveldweg is ongeveer 10 meter hoger gelegen dan de Berg en Dalseweg.

De huidige eigenaren van dit perceel hebben het perceel verkregen, ieder voor 50%, op 22 maart 1996. Op het perceel bevindt zich de woning, in overeenstemming met de vigerende bestemming. De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied is niet voorzienbaar geweest voor de huidige eigenaren.

In het navolgende bespreken wij de relevante planschadefactoren waarbij zowel ten aanzien van de wijziging van bouw mogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, een vergelijking wordt gemaakt tussen hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het vigerende regime en het boogde planologische regime betreffende het projectgebied.

Wijziging bouw mogelijkheden

Uitzicht

Voor de planologische wijziging

De woning is vrij gelegen naast het park. Vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning en vanuit de achtertuin is er zicht op het projectgebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag met inachtneming van het bebouwingspercentage van 40% binnen het gehele bouwvlak van het projectgebied tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd worden, gemeten vanaf het maaiveld. De bouwvlakgrens licht op ongeveer 7 meter afstand van de perceelsgrens.

Na de planologische wijziging

Het vrije zicht op het park blijft bestaan. Na realisering van het project hebben de eigenaren van de woning uitzicht op de van het project deel uitmakende appartementencomplexen en op de grondgebonden woningen vanuit de ramen aan de achterzijde en vanuit de achtertuin.

De te realiseren appartementencomplexen variëren in hoogte van 16 tot 19 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg. De Ubbergseveldweg 140 ligt 10 meter hoger dan de Berg en Dalseweg en gemeten vanaf de Ubbergseveldweg hebben de appartementencomplexen hoogtes van 6 respectievelijk 9 meter. Het appartementencomplex, het meest dichtbij het perceel van de eigenaren gelegen, heeft een maximale hoogte van 9 meter gemeten vanaf de Ubbergseveldweg.

De grondgebonden woningen, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg, variëren in hoogte van 11 tot 15,5 meter, en gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg van 1 tot 5,5 meter. De woningen het meest dicht bij het perceel van de eigenaar gelegen hebben, gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg, een hoogte van circa 5,5, meter.

Er is ten opzichte van hetgeen onder het vigerende regime gerealiseerd mag worden, geen sprake van een hogere toegestane bouwhoogte. Daarbij komen de gevels op een aflopend maaiveld op grotere

afstand te liggen van de perceelsgrens (13 meter) dan in de huidige situatie is toegestaan (7 meter). De planologische wijziging veroorzaakt geen vermindering van uitzicht.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor het vrije uitzicht vanaf het betreffende perceel als beperkt positief (0+).

Bezonning/lichtinval

Voor de planologische wijziging

In de huidige situatie mag tot 7 meter afstand van de perceelsgrens en op circa 28 meter afstand van de woning gebouwd worden tot een hoogte van 10 meter gemeten vanaf het maaiveld. Hierdoor is het mogelijk dat op een aantal uren van de dag, op een aantal momenten in het jaar, de tuin van Ubbergseveldweg 142 wordt beschaduwd. Dat de woning zelf in de schaduw van bebouwing komt te liggen, lijkt niet aan de orde.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime worden op een afstand van ongeveer 13 meter van de perceelsgrens grondgebonden woningen gebouwd tot een hoogte van 15,5 meter, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg en 5,5 meter, gemeten vanaf het peil van de Ubbergseveldweg. Gelet op de afstand (13 meter) van de grondgebonden woningen tot de perceelsgrens, ten opzichte van de op grond van het vigerende planologische regime toegestane afstand waarop gebouwd mag worden (7 meter), zal het nieuwe planologische regime geen toename van schaduwhinder veroorzaken. In de toekomstige situatie wordt Ubbergseveldweg 142 niet beschaduwd door grondgebonden woningen. Het meest dichtbij gelegen appartementencomplex heeft ten opzichte van de Ubbergseveldweg een maximale hoogte van 9 meter, en komt op 33 meter afstand te liggen van de perceelsgrens. Er zal door Ubbergseveldweg 142 geen schaduwhinder ondervonden worden veroorzaakt door het appartementencomplex.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor de schaduwhinder vanaf het betreffende perceel als neutraal (0).

Situeringwaarde/licging

Na de planologische wijziging zal de woning in een omgeving zijn gesitueerd met een sterk verbeterde ruimtelijke uitstraling en in een omgeving met een verbeterde woonkwaliteit met sterk verbeterde groenvoorzieningen.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende de situering van het betreffende perceel als positief (+).

Wijziging gebruiksmogelijkheden

Milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen)

Voor de planologische wijziging

Gedeeltelijk vigeert de bestemming Gemengd 1, waaronder cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Gedurende een groot gedeelte van de dag, doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur, zou als gevolg van een of meer van de binnen de bestemming Gemengd 1 toegelaten functies geluidshinder kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld

afkomstig van verkeer dat af en aan rijdt richting het projectgebied en vervolgens parkeert binnen het projectgebied of van kinderen die spelen op een schoolplein.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans geen sprake zijn in de huidige situatie. Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn enkel toegestaan voor zover wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het ligt tevens niet voor de hand dat, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt van het bouwvlak (ongeveer 28 meter), er meer dan gebruikelijke hinder ondervonden zou kunnen worden vanwege kunstmatige lichtbronnen.

Na de planologische wijziging

In de nieuwe situatie zou ook gedurende een gedeelte van de dag doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur sprake kunnen zijn van enige geluidshinder (normale geluiden). Door de afname van het aantal toegelaten functies neemt de kans op bovenmatige geluidshinder af.

De appartementencomplexen komen te beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder alle appartementencomplexen. De parkeergarage is slechts bereikbaar via de Berg en Dalseweg. Het ligt niet voor de hand dat daarvan geluidshinder wordt ondervonden door de eigenaren van de woning gezien het feit dat de garage enkel is te betreden vanaf de Berg en Dalseweg.

Er is na de planologische wijziging binnen het projectgebied voorzien in een éénrichtings-ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg heeft een ondersteunende functie. De ontsluitingsweg leidt voor dit object niet tot een toename van mogelijke geluidshinder door verkeersbewegingen ten opzichte van geluidshinder die reeds kan ontstaan door verkeersbewegingen die binnen de vigerende bestemming Gemengd 1 zijn toegelaten.

De appartementencomplexen beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder de appartementencomplexen. De parkeergarage is slechts bereikbaar via de Berg en Dalseweg. Het ligt niet voor de hand dat daarvan geluidshinder wordt ondervonden door de eigenaar van de woning gezien het feit dat de garage enkel is te betreden vanaf de Berg en Dalseweg.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans ook onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn.

Daarnaast ligt het niet voor de hand, gezien de grote afstand waarop de woning zich bevindt ten opzichte van het meest dichtbij gesitueerde appartementencomplex (circa 60 meter), en ten opzichte van het meest dichtbij gesitueerde cluster van grondgebonden woningen (circa 31 meter), dat er meer (dan gebruikelijke) hinder zal worden ondervonden vanwege kunstmatige lichtbronnen afkomstig van de appartementen dan wel van de woningen.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende milieuhinder als neutraal (0).

Privacy

Voor de planologische wijziging

Het vigerende bestemmingsplan laat binnen het projectgebied bebouwing en gebruik toe waardoor de privacy enigszins kan worden geschonden, bijvoorbeeld vanwege bebouwing bestaande uit woningen of kantoren die slechts zijn gelegen op 7 meter afstand van het perceel en een hoogte hebben van maximaal 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld, met ramen met zicht op de tuin en op de woning.

Na de planologische wijziging

Onder het nieuwe planologische regime kan het voorkomen dat door bewoners van de grondgebonden woningen, welke woningen, gemeten van het peil van de Ubbergseveldweg, een hoogte hebben van 5,5 meter, en op een afstand liggen van ongeveer 31 meter van de woning en op ongeveer 13 meter van de perceelsgrens, zicht is op Ubbergseveldweg 142. Wij verwachten geen toename van privacyhinder.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende privacy als beperkt positief (0+).

Bovenstaande leidt tot de volgende schematische benadering:

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Situering	Milieuhinder	Privacy	Planologische situatie per saldo
Ubbergseveldweg 142	0+	0	+	0	0+	+3%

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
sterk				sterk
nadelig				positief

➔ Wij verwachten per saldo voor dit object geen planologisch nadeel.

7. Berg en Dalseweg 304 (Hatert K 33) en 306 (Hatert K 1326)

Op de aangrenzende percelen aan de zuidkant van het projectgebied, percelen Nijmegen Hatert K 33 en Hatert k 1326 vigeert gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' (de perceeldelen grenzend aan de Berg en Dalseweg hebben de bestemming 'Tuin'). Op beide percelen mag een woning aanwezig zijn tot een hoogte van 11 meter.

Het perceel Hatert K 33 is door de huidige eigenaren in eigendom verkregen in 1991.

Op het perceel bevindt zich de woning, in overeenstemming met de vigerende bestemming. Op het moment van verkrijging (1991) was de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied nog niet voorzienbaar voor de eigenaren.

Het perceel Hatert K 1326 is door de huidige eigenaren in eigendom verkregen in 1992. Op het perceel bevindt zich de woning, in overeenstemming met de vigerende bestemming. Op het moment van

verkrijging (1992) was de voorgenomen ontwikkeling ter plaats van het projectgebied nog niet voorzienbaar voor de eigenaren.

In het navolgende bespreken wij de relevante planschadefactoren waarbij zowel ten aanzien van de wijziging van bouwmogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, een vergelijking wordt gemaakt tussen hetgeen maximaal gerealiseerd kan worden onder het vigerende regime en het boogde planologische regime betreffende het projectgebied.

Wijziging bouwmogelijkheden

Uitzicht

Voor de planologische wijziging

Vanuit de ramen aan de voorzijde van de woningen en vanuit de voortuinen is er zicht op het projectgebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag met inachtneming van het bebouwingspercentage van 40% over het gehele bouwvlak van het projectgebied tot maximaal 10 meter hoogte, gemeten vanaf het maaiveld, gebouwd worden. De bouwvlakgrens licht op ongeveer 34 meter afstand van de perceelsgrens van de eigenaren.

Na de planologische wijziging

Na realisering van het project ontstaat vanaf de objecten uitzicht op de van het project deel uitmakende appartementencomplexen en op de grondgebonden woningen vanuit de ramen aan de voorzijde en vanuit de voortuin.

De appartementencomplexen variëren in hoogte van 16 tot 19 meter gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg. Het appartementencomplex, het meest dichtbij het perceel van de eigenaren gelegen, heeft een maximale hoogte van 16 meter.

De grondgebonden woningen variëren in hoogte van 11 tot 15,5 meter gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg. De woningen het meest dichtbij de objecten gelegen, hebben een maximale hoogte van 11 meter.

De grondgebonden woningen (gelegen het meest dichtbij de perceelsgrens van de objecten, zijnde een cluster van 3 woningen) binnen het projectgebied zijn geprojecteerd op ongeveer 35 meter van de perceelsgrens van Berg en Dalseweg 306, en op 43 meter van de perceelsgrens van Berg en Dalseweg 304.

Het meest zuidelijke en meest dichtbij gelegen appartementencomplex komt op ongeveer 48 meter afstand te liggen van de perceelsgrens van de percelen aan de Berg en Dalseweg 304 en 306.

In de huidige situatie mag vanaf een afstand van ongeveer 34 meter van de perceelsgrens van de eigenaren, tot een hoogte van maximaal 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld, gebouwd worden.

Zowel wat betreft de grondgebonden woningen als wat betreft het appartementencomplex is sprake van een hogere bouwhoogte (11 meter, respectievelijk 16 meter). In zoverre zou sprake kunnen zijn van vermindering van uitzicht. Echter komen de gevels van zowel het appartementencomplex als van de grondgebonden woningen op veel grotere afstanden te liggen van de perceelsgrenzen van Berg en Dalseweg 306 en 304, dan onder het huidige vigerende planologische regime is toegestaan.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft voor het vrije uitzicht vanaf de betreffende percelen als neutraal (0).

Bezonning/lichtinval

Voor de planologische wijziging

De percelen/woningen van de eigenaren liggen ten zuiden van het bouwvlak van het projectgebied. De percelen/woningen worden daardoor niet beschaduwd door bebouwing in het projectgebied.

Na de planologische wijziging

Ook in de nieuwe situatie liggen de percelen/woningen van de eigenaren ten zuiden van het projectgebied en liggen niet in de schaduw van (één) van de appartementencomplexen dan wel grondgebonden woningen.

Toe- of afname van schaduwhinder is niet aan de orde en wordt derhalve als neutraal beoordeeld (0).

Situeringwaarde/licging

De planologische wijziging is gericht op de realisering van woningen in een groene omgeving. Dit leidt tot een sterk verbeterde ruimtelijke uitstraling van het projectgebied. Dat is ook van positieve betekenis voor de situeringswaarde van deze objecten aan de Berg en Dalseweg.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende de situering van het betreffende perceel als positief (+).

Wijziging gebruiksmogelijkheden

Milieuhinder (geluid-, geur- en/of stofhinder, hinder vanwege kunstmatige lichtbronnen)

Voor de planologische wijziging

Het projectgebied is gelegen aan de overzijde van de Berg en Dalseweg. De Berg en Dalseweg is een binnenstedelijke verkeersweg die milieuhinder kan veroorzaken zoals geluidhinder vanwege het wegverkeer.

Binnen het projectgebied vigeert de bestemming Gemengd 1, waaronder cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Gedurende een groot gedeelte van de dag, doorgaans tussen 07:00 uur en 00:00 uur, zou als gevolg van een of meer van de binnen de bestemming Gemengd 1 toegelaten functies geluidshinder kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld afkomstig van verkeer dat af-en aan rijdt richting het projectgebied en vervolgens parkeert binnen het projectgebied of van kinderen die spelen op een schoolplein. Het projectgebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Berg en Dalseweg tegenover de objecten aan de Berg en Dalseweg 304 en 306.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans geen sprake zijn in de huidige situatie. Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn enkel toegestaan voor zover wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het ligt in de huidige situatie niet voor de hand dat, gezien de grote afstand waarop de woningen van de eigenaren zich bevinden van het bouwvlak van het projectgebied (ongeveer 34 meter), dat er meer dan gebruikelijke hinder ondervonden wordt vanwege kunstmatige lichtbronnen.

Na de planologische wijziging

De Berg en Dalseweg wijzigt niet en blijft voor deze objecten de belangrijkste bron van eventuele hinder.

Door de afname van het aantal toegelaten functies neemt de kans op geluidhinder vanuit het projectgebied af.

De appartementencomplexen komen te beschikken over een parkeergarage die ten behoeve van alle appartementen en woningen binnen het projectgebied is aangelegd onder alle appartementencomplexen. De parkeergarage is bereikbaar via de Berg en Dalseweg ter hoogte van de percelen/woningen van de eigenaren. Dat is geen planologisch nadeel omdat ook in de huidige situatie het perceel is ontsloten tegenover van de objecten aan de Berg en Dalseweg 304 en 306. Het aantal toegelaten functies neemt na de planologische wijziging af. De planologische wijziging leidt in zoverre tot een afname van een diversiteit aan functies die verkeer kunnen aantrekken.

Van meer dan normale geur- en/of stofhinder zal doorgaans ook onder het nieuwe planologische regime geen sprake zijn.

Daarnaast ligt het niet voor de hand, gezien de grote afstand waarop de woningen zich bevinden ten opzichte van het meest dichtbij geprojecteerde appartementencomplex (circa 53 meter), en ten opzichte van het meest dichtbij geprojecteerde cluster van grondgebonden woningen (tenminste 60 meter), dat er meer (dan gebruikelijke) hinder zal worden ondervonden vanwege kunstmatige lichtbronnen afkomstig van de appartementen dan wel van de woningen.

Wij verwachten geen toename dan wel afname betreffende milieuhinder, ten opzichte van hetgeen onder het huidige planologische regime, aan milieuhinder kan worden ondervonden.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende milieuhinder als neutraal (0).

Privacy

Voor de planologische wijziging

In de huidige situatie ligt het niet erg voor de hand dat de privacy van de eigenaren van de woningen wordt geschonden door bezoekers van het projectgebied. De afstand vanaf de perceelsgrens van de woningen van de eigenaren tot het projectgebied bedraagt ongeveer 17 meter. De afstand van de woningen zelf tot het bouwvlak van het projectgebied bedraagt circa 35 meter. Er zou tot een hoogte van 10 meter gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. De ruimte gelegen tussen de perceelsgrens van de woningen en de perceelsgrens van het projectgebied heeft een verkeersbestemming en hier ligt een drukke openbare weg.

Na de planologische wijziging

Ook in de nieuwe situatie ligt het niet erg voor de hand dat de privacy van de eigenaren van de woningen wordt geschonden.

Het meest dichtstbijzijnde gelegen appartementencomplex (gelegen aan de zuidzijde van het projectgebied), met een hoogte van 16 meter, gemeten vanaf het peil van de Berg en Dalseweg is geprojecteerd op ongeveer 48 meter afstand van de perceelsgrens van de objecten aan de Berg en Dalseweg 304 en 306. Het appartementencomplex beschikt gedeeltelijk over terras aan de zuidzijde, dus met zicht op de voortuinen en woningen aan de Berg en Dalseweg 304 en 306, maar het ligt, onder meer vanwege de grote afstand, niet voor de hand dat vanaf het terras/vanuit de appartementen, naar binnen wordt gekeken bij Berg en Dalseweg 304 en 306.

Het meest dichtstbij geprojecteerde cluster van grondgebonden woningen (gelegen aan de zuidzijde van het projectgebied), met een hoogte van 11 meter, gemeten vanaf de Berg en Dalseweg, is gelegen op ongeveer 35 meter afstand tot het perceel aan de Berg en Dalseweg 306, en op ongeveer 41 meter afstand tot het perceel aan de Berg en Dalseweg 304.

Daarnaast is aan de zijde van de Berg en Dalseweg in het nieuwe planologische regime een bestemming Groen met daarin een aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is de grond bestemd voor de bescherming en instandhouding van een aanwezige waardevolle boom, hetgeen tevens een positieve bijdrage levert aan de privacy.

Wij beoordelen de gevolgen die de planologische mutatie heeft betreffende privacy als neutraal (0).

Bovenstaande leidt tot de volgende schematische benadering:

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Situering	Milieuhinder	Privacy	Planologische situatie per saldo
Berg en Dalseweg 304 en 306	0	0	+	0	0	1,5%

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt	neutraal	beperkt	positief
--	nadelig		positief	++
sterk				sterk
nadelig				positief

➔ Wij verwachten voor de objecten aan de Berg en Dalseweg 304 en 306 geen planologisch nadeel.

8. Berg en Dalseweg 284 tot en met 302 en 308 tot en met 326

Wij hebben hierboven eerst een planschaderisicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van de percelen/woningen Berg en Dalseweg 304, perceel 33, en Berg en Dalseweg 306, perceel 1326. Onze conclusie is dat ten aanzien van de woningen met huisnummer 304 en 306, geen sprake zal zijn van een risico op planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Aangezien het risico voor de andere

genoemde woningen aan de Berg en Dalseweg lager is, verwachten wij ook voor die andere woningen geen planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

5 CONCLUSIE

Wij begroten de voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade op een bedrag van € 0,- (zegge: nul euro).

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te
Strijen,

