

DESKUNDIGENADVIES

Ondergetekende:

mr. P.J.A. van Driel, jurist,
verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

verklaart hiermede, op verzoek van Pouderoyen Compagnons, te hebben vastgesteld een
planschaderisicoanalyse

t.w.

onder de gemeente Beuningen

INHOUDSOPGAVE

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Algemene uitgangspunten.....	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	6
2.1.	Planologische vergelijking	6
2.1.1.	Vigerende planologische regime	6
2.1.2.	Nieuwe planologische regime	7
2.2.	Peildatum	8
2.3.	Planologische wijzigingen	8
3.	Conclusie	10
4.	Bijlagen	11

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Op 5 juli 2012 is telefonisch opdracht verstrekt door Pouderoyen Compagnons om een risicoanalyse te maken van de schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) ten behoeve van het conceptbestemmingsplan "Postkantoorstraat 9".

Bij brief 10 juli 2012 heeft ondergetekende de benodigde gegevens ontvangen teneinde te komen tot een risicoanalyse.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte risicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt er toe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

1.2. Algemene uitgangspunten

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten welke mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de planschadebeoordeling onder artikel 49 WRO (oud) is de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten. Dit houdt in dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen. Dit gegeven zal ook een rol spelen bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime.

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat een conceptbestemmingsplan welke het mogelijk maakt om ter plaatse aan de Postkantoorstraat 9 te Weurt, naast de bestaande mogelijkheden, een tweede zelfstandige woning in het bestaande pand te realiseren. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Beuningen en wordt omsloten door de Van Heemstraweg in het noorden, de Wethouder Broekmanstraat in het oosten, Laan 1945 in het zuiden en de Postkantoorstraat in het westen. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto genomen van de planlocatie.



Luchtfoto, waarbij de planlocatie bij benadering rood omkaderd is.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Weurt, sectie B nummer 3014.

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

In deze paragraaf zal een opsomming gegeven worden van de objecten welke in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat hij/zij bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan geven.

Bij het bespreken van de objecten welke in de beoordeling betrokken worden, beperkt ondergetekende zich tot die objecten welke in meer of mindere mate rechtstreeks hinder (bijvoorbeeld visuele hinder) kunnen ondervinden door de wijziging van de planologische situatie.

In gedeelten van de omgeving van de voorgenomen planologische ontwikkeling aan Postkantoorstraat 9 zijn in de directe nabijheid woningen gelegen die zouden kunnen worden beïnvloed door de ruimtelijke relevante gevolgen (onder andere: inblik, uitzicht, geluid, schaduw) van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

Naast woningen bevinden zich in de omgeving ook percelen met de bestemming "Bedrijven, detailhandel 1". Deze gronden zijn naast detailhandel ook bestemd voor één bedrijfswoning. Feitelijk betreft het hier Postkantoorstraat 11 alwaar een detailhandel is gevestigd.

De waarde van een bedrijf/detailhandel laat zich nagenoeg niet bepalen door wijzigingen in de directe omgeving van de ontwikkeling. Voor de waarde van bedrijven/detailhandel is locatie, bereikbaarheid en zichtbaarheid van essentieel belang. De bovenwoning lijkt op basis van een gevelopname in gebruik voor woondoeleinden en derhalve wordt het object meegenomen in de planologische vergelijking.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

Laan 1945 huisnummers 49 en 51;

Laan 1945 huisnummers 30, 32, 34 en 47;

Postkantoorstraat 7;

Postkantoorstraat 10;

Postkantoorstraat 11.

2. Ruimtelijke beoordeling

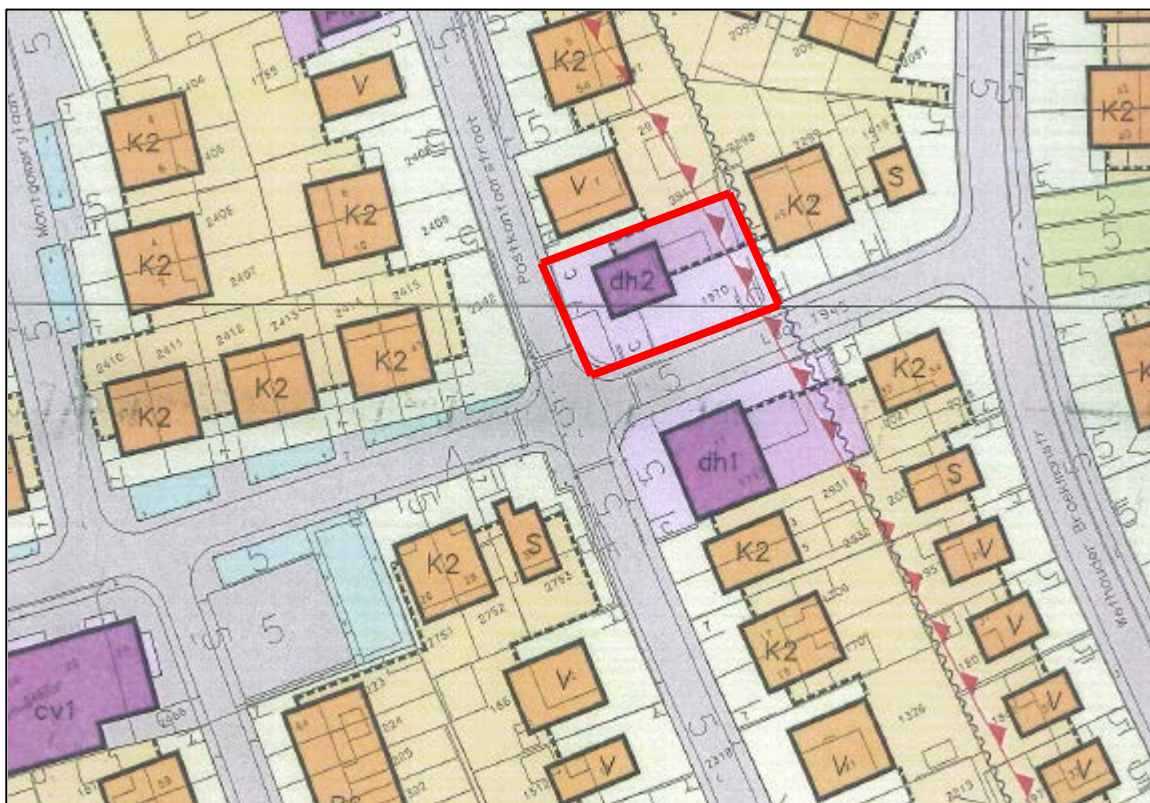
2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Weurt", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Beuningen op 20 juni 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 september 2006 en onherroepelijk geworden op 23 november 2006.

De locatie Postkantoorstraat 9 te Weurt heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven, detailhandel 2". Op onderstaande afbeelding is een fragment van de plankaart opgenomen behorende bij het vigerende bestemmingsplan.



Fragment plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Kern Weurt". De planlocatie is bij benadering rood omkaderd.

Hieronder worden uitsluitend de relevante bestemmingsvoorschriften beschreven. Voor de volledige voorschriften verwijst ondergetekende korthedshalve naar bijlage 2.

Doeleindenomschrijving

De voor "Bedrijven, detailhandel 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor lichte vormen van bedrijvigheid, en meer in het bijzonder voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel 2", alsmede voor behoud en herstel van de op de plankaart aangeduide monumenten en ter plaatse van de aanduiding "A-watgang" voor een A-watgang. Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

In de gebouwen zijn de niet-woonfuncties niet toegestaan in de bouwlagen boven de begane grond-bouwlaag en de bedrijfsfuncties zijn slechts toegestaan voor zover deze geen onevenredige aantasting betekenen voor het woon- en leefklimaat.

Bebouwingsvoorschriften

Hoofdgebouwen mogen alleen worden uitgebreid en/of gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven "zone hoofdgebouwen". Bijgebouwen mogen alleen worden uitgebreid en/of gebouwd op gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven "zone hoofdgebouwen" en/of de "zone bijgebouwen". Andere bouwwerken en aan gebouwen aan te bouwen kleine bouwwerken – zoals portieken, erkers en balkons – mogen uitsluitend worden uitgebreid en/of gebouwd binnen de op de plankaart "zone hoofdgebouwen", "zone bijgebouwen" en/of de "zone geen gebouwen toegestaan". De gronden gelegen binnen de "zone hoofdgebouwen" mogen geheel worden volgebouwd, tenzij er sprake is van een bebouwingspercentage.

De maximale goothoogte in de "zone hoofdgebouwen" en in de "zone bijgebouwen" bedraagt respectievelijk 6 m¹ en 3 m¹. Voor de bebouwingshoogte geldt een maximum van 9 m¹ in de "zone hoofdgebouwen" en 5,5 m¹ in de "zone bijgebouwen". De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45° en de maximale bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt 50 m². Voorts geldt voor andere bouwwerken dat de maximale bouwhoogte:

- vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m¹ mag bedragen en;
- achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹ mag bedragen.

In afwijking van het bovenstaande geldt voor pergola's een bebouwingshoogte van maximaal 2,75 m¹ en voor antennes mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan het bijbehorende hoofdgebouw. Verder is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan en zijn antennemasten en schotelantennes uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

Tot slot merkt ondergetekende op dat op de gronden van de planlocatie tevens de aanduiding 'Geluidszone industrieterrein Nijmegen-West/Weurt' is opgenomen. Voor deze aanduiding zijn geen voorschriften/regels opgenomen.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het conceptbestemmingsplan "Postkantoorstraat 9" opgesteld door Pouderoyen Compagnons.

De gronden op de planlocatie krijgen volgens het conceptbestemmingsplan "Postkantoorstraat 9" de bestemming "Wonen". Hieronder worden de meest relevante voorschriften beschreven. Voor de volledige voorschriften wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3.

Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden worden bestemd voor wonen, een niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)'. Binnen de bestemming niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten geldt dat het gebruik van ruimten binnen de woning en bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt, mits:

- maximaal 45% van het bruto-vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- uitsluitend is toegestaan een type A conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Bebouwingsvoorschriften

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 m¹ respectievelijk 9 m¹. Ter plaatse van de aanduiding 'minimale – maximale dakhelling' mag de dakhelling niet minder, dan wel meer, bedragen dan aangegeven (45%). Voor de voorschriften van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verwezen naar bijlage 3.

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (waaronder de uitspraken van 15 januari 2003 inzake Heerde en Tynaarlo, onder meer gepubliceerd in BR 2003, pag. 237 en AB 2003,121) wordt voor schade als bedoeld in artikel 49 WRO (oud) de peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt.

Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 10 juli 2012.

2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Verkeershinder
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Verminderde situeringswaarde

Bij de planologische vergelijking heeft ondergetekende als uitgangspunt genomen dat de situering van de bouwvlakken niet gewijzigd zal worden in het nieuwe planologische regime.

Daarnaast is bij de taxatie rekening gehouden met de ligging van de objecten in een centraal gelegen gebied (centrum Weurt). Uit jurisprudentie vloeit voort dat voor wat betreft de taxatie rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Ondergetekende houdt er rekening mee dat kopers in het centrum van Weurt willen wonen vanwege de voorhanden zijnde voorzieningen.

Aan een ligging binnen het centrum is onlosmakelijk de nodige visuele hinder verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een appartement/woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp (vergelijk een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 januari 2007, LJN AZ6425, nummer 200603549/1).

Bebouwingsvoorschriften

Het nieuwe planologische regime brengt geen significante wijzigingen ten aanzien van de bebouwingsvoorschriften met zich. Het conceptbestemmingsplan "Postkantoorstraat 9" heeft geen toename, afname of verplaatsing van de bouwmassa tot gevolg en derhalve is er geen sprake van een toename van de bouwmassa of bouwintensiteit.

Wijziging gebruiksvoorschriften

Het conceptbestemmingsplan brengt een functionele wijziging met zich van de bestemming "Bedrijven, detailhandel 2" naar de bestemming "Wonen". Het perceel is bestemd voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en binnen deze bestemming mag één bedrijfswoning worden opgericht. Het nieuwe planologische regime maakt het mogelijk om één extra zelfstandige woning te realiseren op de planlocatie.

Inherent aan de bestemming woondoeleinden is 24-uurs gebruik. Als gevolg van deze functiewijziging ontstaat een beperkte intensivering van het plangebied. Onder het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen. Binnen deze bestemming mag één bedrijfswoning worden opgericht. Het nieuwe planologische regime maakt het mogelijk om twee zelfstandige woningen te realiseren. De intensivering van (24 uren) gebruik heeft voor de in de nabijheid gelegen woningen een beperkte toename van geluid- en verkeershinder tot gevolg, als ook een beperkte toename van de privacyaantasting.

Daarnaast wordt in overweging genomen dat een perceel met de bestemming detailhandel overdag intensiever wordt gebruikt dan een perceel met de bestemming wonen. Dit betekent dat er overdag meer personen in het plangebied aanwezig zijn en dat er meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Ondergetekende concludeert dat, indien de voordelen worden afgewogen tegen de nadelen, er per saldo geen nadeel ontstaat dat uitstijgt boven het voor eigen rekening en risico komende normaal maatschappelijk risico.

De eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten komen als gevolg van het vorenstaande niet in een planologisch nadeligere positie te verkeren die uitstijgt boven het voor eigen risico en rekening komende normaal maatschappelijk risico.

Beoordeling op objectniveau/clusterniveau zal achterwege blijven.

3. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Kern Weurt” en het “conceptbestemmingsplan “Postkantoorstraat 9” zullen de eigenaren/gebruikers van de in de nabijgelegen omgeving van de planlocatie niet in een verslechterde planologische positie komen te verkeren, welke een waardevermindering tot gevolg heeft die uitstijgt boven het voor eigen risico en rekening komende normaal maatschappelijk risico. Derhalve is het naar de mening van ondergetekende niet aannemelijk dat er sprake is van planschade.

Aan het normaal maatschappelijk risico wordt, vanwege het ontbreken van een planologisch nadeel, niet toegekomen.

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juli 2012.

Ondergetekende,

P.J.A. van Driel

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

4. Bijlagen

1. Kadastrale kaart
2. Fragment plankkaart en relevante voorschriften vigerend bestemmingsplan
3. Relevante voorschriften toekomstige situatie