

Hurwenen Wielewaallaan (15 juni 2012)	
Begin grondexploitatie 1 januari	2012
Einddatum exploitatie 1 januari	2018
Boekwaarde per 31 dec 2011	1.499.398-
Kostenstijging (%)	1,75%
Opbrengststijging	0,00%
Discontovoet (%)	4,5%
Planontwikkeling (%)	30,0%

Omschrijving Kosten	Aantal	Eenheids pr.	Totaal	Controle tot.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
BOEKWAARDE					1.499.398-							-1.499.398
PLANKOSTEN			124.471									
Planvoorbereidingskosten en uitgifte	30%	414.904	124.471	124.471		74.471	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	124.471
VERWERVINGEN			1.497.113									
Grondverwervingen incl kosten en rente t/m 2011	1	1.306.018	1.306.018	-	1.306.018							1.306.018
Verwerving grond voor retentie	1	191.095	191.095	-	191.095							191.095
BOUW-/WOONRIJPMAKEN			414.904									
OVERIGE KOSTEN			141.285									
Storting fonds bovenwijkse voorzieningen	1	0	-	-								0
Planschade	1	133.000	133.000	133.000			66.500		66.500			133.000
Algemene kosten	1	8.285	8.285	6.000	2.285	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	8.285
												0
TOTAAL KOSTEN			2.177.773	678.375	1.499.398	75.471	280.102	11.000	77.500	11.000	223.302	2.177.773
Omschrijving opbrengsten	Aantal	Eenheids pr.	Totaal	Controle tot.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
OPBRENGST VERKOPEN			2.243.000									
Vrije sector woningen	6.300	300	1.890.000	1.890.000			378.000	378.000	378.000	378.000	378.000	1.890.000
Sociale koop	900	200	180.000	180.000				90.000		90.000		180.000
Sociale huur	1.000	173	173.000	173.000				86.500		86.500		173.000
OVERIGE OPBRENGSTEN			261.650									
Bijdrage uit Waterplan Hurwenen	260.000	1	260.000	260.000		190.000	42.000				28.000	260.000
Pachtopbrengsten gronden	1	1.650	1.650	1.650		1.650						1.650
TOTAAL OPBRENGSTEN	268.201		2.504.650	2.504.650		191.650	420.000	554.500	378.000	554.500	406.000	2.504.650
												Totaal
Saldo nominaal			326.877	326.877	1.499.398-	116.179	139.898	543.500	300.500	543.500	182.698	326.877
Saldo reëel			290.246	290.246	1.499.398-	115.521	132.513	543.012	295.648	542.607	160.342	290.246
Saldo eindwaarde			19.267	19.267	1.952.606-	143.961	158.024	619.667	322.855	567.024	160.342	19.267
Saldo contant			14.795	14.795	1.499.398-	110.547	121.346	475.840	247.919	435.415	123.126	14.795

Kostenstijging		658	7.385	488	4.852	893	22.357	36.631
Opbrengstenstijging		-	-	-	-	-	-	-
Rentekosten		67.473-	65.311-	62.287-	40.654-	29.179-	6.075-	270.978-
Cashflow einde jaar	1.499.398-	1.451.349-	1.384.147-	903.422-	648.427-	134.999-	19.267	

Bijlage 4 bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan".

DESKUNDIGENADVIES

Ondergetekenden:

mr. G.F.M. Bakkers, jurist, en
mw. bc. A.M.G. van Hooft-van Kuijk, taxateur,
beiden verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

verklaren hiermede, op verzoek van de gemeente Maasdriel, te hebben vastgesteld een
planschaderisicoanalyse

t.w.

onder de gemeente Maasdriel

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.....	5
2.1.	Planologische vergelijking.....	5
2.1.1.	Vigerende bestemming	5
2.1.2.	Nieuwe bestemming.....	6
2.2.	Peildatum	6
2.3.	Planologische wijzigingen	7
2.4.	Planologische wijziging - per object.....	7
2.4.1.	H.W. van Heelstraat 1.	7
2.4.2.	Wielewaallaan 39 t/m 47	7
2.4.3.	Wielewaallaan 11 t/m 37	7
2.4.4.	Wielewaallaan 9.	8
2.4.5.	Molenstraat 30A.	8
2.4.6.	Molenstraat 30.....	8
2.5.	Conclusie	9
3.	Voorzienbaarheid	10
3.1.	Maatschappelijk risico	10
3.2.	Risicoaanvaarding.....	10
4.	Taxatie.....	11
5.	Bijlagen	13

1. Algemeen

1.1. Opdracht

De gemeente Maasdriel heeft ondergetekenden opdracht verstrekt om een risicoanalyse te maken van de schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) ten behoeve van de besluitvorming ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Hurwenen, herziening 2009 Wielewaallaan".

Bij emailbericht van 17 juni 2009 hebben ondergetekenden 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 verzoekers 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 ontwerpbestemmingsplan omvat de bouw van 19 grondgebonden eengezinswoningen aan de Wielewaallaan te Hurwenen, waarvan de vrijstaande woning Wielewaallaan 50 (hoek Wielewaallaan/H.W.van Heelstraat) inmiddels gerealiseerd is. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Maasdriel en is in haar geheel gesitueerd aan de zuidkant van de Wielewaallaan tussen het bestaande woonhuis Wielewaallaan 10 en de H.W.van Heelstraat. De voorgenomen bouwlocatie is momenteel in gebruik deels als bouwland en deels als weiland/grasland.

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, beperken ondergetekenden zich tot die objecten welke in meer of mindere mate rechtstreeks hinder (bijvoorbeeld visuele hinder) kunnen ondervinden door de wijziging van de planologische situatie.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante woonobjecten:

- H.W.van Heelstraat 1;
- Wielewaallaan 7-47;
- Molenstraat 30a;
- Molenstraat 30.

Het woonhuis Wielewaallaan 50 is niet betrokken bij het onderzoek. Dit is een recent gebouwd woonhuis, dat deel uitmaakt van het voorgenomen bestemmingsplan en anticiperend daarop reeds is gerealiseerd. Ondergetekenden gaan er van uit dat de eigenaar/gebruiker voldoende op de hoogte was van het gemeentelijk voornemen om aan de Wielewaallaan nog een aantal woningen te doen bouwen, en bij zijn beslissing over zijn bouwplan de voorgenomen ontwikkelingen naast zijn bouwkegel heeft kunnen betrekken.

Voorts zijn de woonhuizen Wielewaallaan 8 en 10 niet bij het onderzoek betrokken; ook deze woningen zijn zeer recent gebouwd. Ondergetekenden gaan er vooralsnog eveneens van uit dat ook deze eigenaren/gebruikers voldoende op de hoogte zullen zijn geweest van het voorgenomen gemeentelijke plan voor woonbebouwing aan de zuidzijde van de Wielewaallaan, en dus bij hun beslissing over hun bouwplannen de voorgenomen ontwikkelingen naast of nabij hun bouwkegels hebben kunnen betrekken.

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 bestemming

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Binnendijs deel", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdriel op 22 februari 2006, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 oktober 2006 en in werking getreden op 21 december 2006.

De locatie Wielewaallaan te Hurwenen heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden". Voorts geldt voor een oostelijk gedeelte van de locatie de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

De gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden" zijn volgens artikel 4 van de planvoorschriften -samenvattend en voor zoveel in deze zaak relevant- bestemd voor agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, voor behoud en herstel van de waardevolle landschapselementen en cultuurhistorische waarden, bescherming van ter plaatse aanwezige archeologische waarden, en behoud en ontwikkeling ecologische waarden, voor waterstaatkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, voor paden en landwegen en verkeersvoorzieningen, en voorzieningen van openbaar nut, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische doeleinden" is het beleid primair gericht op behoud van de aanwezige landbouw alsmede het beschermen en verder ontwikkelen van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "agrarisch bedrijf" op de kaart bestemmingen; dit is in het voorliggende geval niet toepasselijk. Het hele gebied binnen de bestemming mag in beginsel worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik.

Binnen de gehele bestemming zijn gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations, en overige andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming, zoals andere bouwwerken ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding. Voor gebouwen van openbaar nut geldt een goothoogte van maximaal 2,70 m¹ en een bebouwingshoogte van maximaal 3,5 m¹ en een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m². Voor andere bouwwerken geldt een bebouwingshoogte van maximaal 2 m¹; voor bouwwerken ten behoeve van de openbare verkeersverlichting geldt een maximale hoogte van 6 m¹.

Het is verboden op de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) boomgaarden aan te leggen binnen een afstand van 50 m¹ van woningen van derden, houtopstanden aan te planten (behoudens vervanging van bestaande houtopstanden, boomgaarden en struikvormers), laagstamfruitbomen, aan te planten, verhardingen aan te brengen, permanent grasland naar bouwland om te zetten, teeltondersteunende voorzieningen aan te brengen, en (aarden) wallen met een hoogte van meer dan 1 m aan te leggen en vijvers en andere waterpartijen met een diepte van meer dan 1 m te graven.

Het is verboden binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden" gelegen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Daaronder valt in elk geval gebruik van gronden als volkstuin, het beoefenen van lawaaisporten, agrarisch gebruik van gronden waarop zich waardevolle landschapselementen bevinden, gebruik voor de bewer-

king van grondstoffen ten behoeve van het produceren van meststoffen, gebruik voor het geplaatst houden van kampeermiddelen, gebruik buien de agrarische bouwpercelen voor paardenbakken.

De als "Molenbiotoop" op de kaart aangegeven gronden zijn blijkens artikel 20 van de planvoorschriften primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen (in casu de beltmolen aan de Molenstraat 22 te Hurwenen) als werktuig en beeldbepalend element. Op de als zodanig bestemde gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter van genoemde molen niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Burgemeester en wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd vrijstelling te verlenen voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Het is verboden de betreffende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) te beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting, en/of op te hogen.

2.1.2. Nieuwe bestemming

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het ontwerpbestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2009 Wielewaallaan", opgesteld door Stedenbouwkundig Bureau BRO te Boxtel (projectnr. 0BROBO209, kaart d.d. laatstelijk 13-03-2009). In afwijking van de betreffende kaart zullen volgens mededeling van de gemeente Maasdriel de op de kaart aangegeven wijzigingsgebieden 1 en 2 in de vernieuwde versie van het ontwerpbestemmingsplan worden veranderd in een woonbestemming, zoals op het overige deel van het plan is aangegeven. Aldus zal in deze analyse voor het betreffende plangedeelte worden uitgegaan van een woonbestemming overeenkomstig het overige plangedeelte, en geen rekening worden gehouden met de op de ontwerpplankaart aangegeven bestemming "AW-CL (Agrarisch met waarden - cultuur- en landschapswaarden)".

Het voorontwerpbestemmingsplan gaat met inachtneming van de hiervoor omschreven wijziging uit van de volgende invulling van de locatie. De bouw van 19 grondgebonden eengezinswoningen, hetzij in de vorm van vrijstaande woningen hetzij in de vorm van aaneengebouwde woningen. Voorts is in het plan een verkeer- en verblijfsgebied en groen voorzien, en aan de zijkanten en achterkant van het plangebied water. De aaneengebouwde woningen hebben een goothoogte van 6 m¹ en een nokhoogte van 10 m¹, voor een aantal vrijstaande woningen geldt een goothoogte van 6 m¹ en een nokhoogte van 10 m¹, en voor een ander aantal een goothoogte van 3,5 m¹ en een nokhoogte van 7 m¹, dit in verband met de molenbiotoop.

Ondergetekenden merken op dat één van de woningen reeds gerealiseerd is. Voor de bouw van deze woning is vermoedelijk een vrijstellingsprocedure gevolgd. De mogelijke planologische gevolgen voor de in de omgeving gelegen objecten als gevolg van deze vrijstelling komen mogelijk voor rekening van de ontwikkelaar van dit afzonderlijke project. In de analyse gaan ondergetekenden er vanuit dat ook deze woning valt onder de ter beoordelen nieuwe bestemming.

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. Dit zal naar verwachting niet anders zijn onder de Wro.

Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 22 juni 2009.

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
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Situeringswaarde

Het ontwerpbestemmingsplan brengt een functionele wijziging met zich van een agrarische functie naar een woonfunctie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft een toename van de bouwmassa tot gevolg. Het huidige planologische regime laat geen bebouwing (van enige omvang) toe.

De eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten komen als gevolg van het vorenstaande wel in een planologisch nadeligere positie te verkeren. In de navolgende paragraaf zal per object/cluster de invloed van de schadefactoren besproken worden.

2.4. Planologische wijziging - per object

Ten gevolge van de bovengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

2.4.1. H.W. van Heelstraat 1.

Dit object betreft een vrijstaand woonhuis (type landhuis) in één woonlaag met een daklaag. Tot dusverre was dit object het laatste huis van de H.W.van Heelstraat en was er aan de Wielewaallaan slechts aan één kant woonbebouwing. Vanuit het object is er zicht over de niet dan wel relatief beperkt te bebouwen landerijen in de richting van de Molenstraat. In de situatie van het voorgenomen bestemmingsplan komt er ook aan de overzijde van de Wielewaallaan woonbebouwing. Het zicht vanuit de linkerzijgevel/achterkant van het woonhuis en de tuin komt aldus te vervallen. Voorts zal vanuit de nieuw op te richten woningen inblik mogelijk zijn in de tuin en mogelijk ook het woonobject.

Voor de eigenaar/gebruiker van dit object ontstaat er ten gevolge van de planologische wijzigingen een (mede gelet op de ligging als hoekpand met directe achterbebouwing) in beperkte omvang uitzichtschade en privacyaantasting.

2.4.2. Wielewaallaan 39 t/m 47.

Het betreft hier vijf vrijstaande woonhuizen in twee woonlagen met een daklaag, met uitzondering van nr. 39, dat anderhalve woonlaag heeft. In de bestaande situatie is er zicht over de niet dan wel relatief beperkt te bebouwen landerijen in de richting van de Molenstraat. Bezien vanuit de objecten zal de aanwezigheid van het woonhuis Molenstraat 30 niet leiden tot een aantasting van het woongenot.

Voor de eigenaren/gebruikers van deze vijf objecten ontstaat er ten gevolge van de planologische wijzigingen schade wegens situeringswaarde, uitzichtverlies en privacyaantasting. Het object op nummer 39 is voorts georiënteerd op het tot verkeers-verblijfsgebied bestemde grond. Mogelijk dat deze bestemming een relevante toename met zich brengt als gevolg van het inschijnen van koplampen.

2.4.3. Wielewaallaan 11 t/m 37.

De objecten Wielewaallaan 11-13-15 vormen samen een blok van drie woningen onder één kap. Het zijn seniorenwoningen in de sociale huursector, bestaande uit één woonlaag met een daklaag. De objecten nrs. 17 en 37 zijn vrijstaande woonhuizen in twee woonlagen met een daklaag, terwijl nr. 17 ook een "in pandige" overbouwde carport heeft. De objecten nrs. 19-21 zijn twee woningen onder één kap in anderhalve woonlaag met een daklaag.

Deze woningen hebben aan de voorgevel tot halverwege de dakhoogte opgemetselde ramen. De objecten 23-25 en 27-29 zijn eveneens telkens twee woningen onder één kap, bestaande uit twee woonlagen met een daklaag. De objecten nrs. 31-33-35 vormen samen een blok van drie woningen onder één kap, bestaande uit twee woonlagen met een daklaag.

In de bestaande situatie is er zicht over de niet dan wel relatief beperkt te bebouwen landerijen in de richting van de Molenstraat.

Voor de eigenaren/gebruikers van deze vijf objecten ontstaat er ten gevolge van de planologische wijzigingen schade wegens situeringswaarde, uitzichtverlies en privacyaantasting. Het object op nummer 37 is voorts georiënteerd op het tot verkeers-verblijfsgebied bestemde grond. Mogelijk dat deze bestemming een relevante toename met zich brengt als gevolg van het inschijnen van koplampen.

De objecten Wielewaallaan 11, 13, 15, 19, 21, 27 en 29 zijn volgens kadastraal onderzoek eigendom van Woningstichting de Vijf Gemeenten te Maasdiel en worden verhuurd aan derden. Indien ten gevolge van de wijziging van de planologische situatie de omgeving van de woningen zal verslechteren, kan dit leiden tot een daling van de huur op grond van het puntensysteem voor huurwoningen. In dit puntensysteem is namelijk de omgevingswaardering opgenomen. Een woningbouwvereniging kan een planschadeclaim indienen omdat de beleggingswaarde van haar objecten een vermindering doormaakt. Een woningbouwvereniging zal echter zelden de maximale huurprijs op basis van het puntensysteem hanteren.

2.4.4. Wielewaallaan 9.

Het object Wielewaallaan 9 is de rechterhelft van een blok van twee woningen onder één kap, bestaande uit één woonlaag met een daklaag. Aan de voorzijde zijn dakramen.

In de bestaande situatie is er onder een schuine hoek zicht over de niet dan wel relatief beperkt te bebouwen landerijen in de richting van de Molenstraat. Het object is primair georiënteerd op de aan de overzijde gelegen woonbebouwing aan de Wielewaallaan 10.

Voor de eigenaar/gebruiker van Wielewaallaan 9 ontstaat er ten gevolge van de planologische wijzigingen in beperkte mate schade wegens uitzichtverlies en mogelijke verdergaande aantasting van de privacy.

2.4.5. Molenstraat 30A.

Dit object is een vrijstaand woonhuis (type bungalow) in één woonlaag met een daklaag. Achter het woonhuis staat een bedrijfsgebouw (las- en constructiebedrijf), opgebouwd op een lage stenen muur met daarboven damwandprofielplaten en een afgeplat stalen golfplatendak. De hoogte is circa 5.50 à 6 m¹. De zijwanden en achterwand van het bedrijfsgebouw zijn geheel gesloten. Er bevinden zich geen ramen in. Het bedrijfsgebouw sluit het uitzicht van het woonhuis naar de Wielewaallaan af.

Voor de eigenaar/gebruiker ontstaat naar het oordeel van ondergetekenden, gelet op de situering van de bebouwing op het perceel en de ligging van het object ten opzichte van de voorgenomen woonbebouwing aan de Wielewaallaan, geen schade ten gevolge van de planologische wijzigingen.

Het perceel heeft overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijsk deel" de nadere bestemming "niet-agrarische bedrijven" en is voorzien van de nadere aanduiding las- en constructiebedrijf. Het bedrijf op de locatie kan mogelijk door de bouw van de woningen beperkt worden in de exploitatiemogelijkheden (beperkingen geluid). Bij het bedrijf behoort een hindercirkel.

2.4.6. Molenstraat 30.

Dit object is een vrijstaand woonhuis in twee woonlagen met een daklaag. In de bestaande situatie heeft dit woonhuis zicht over het agrarisch gebied tot aan de Wielewaallaan en de woonbebouwing aan de noordkant daarvan.

Voor de eigenaar/gebruiker van dit object ontstaat naar de mening van ondergetekenden, gelet op de zeer ruime afstand tot de voorgenomen bouwzone, geen schade ten gevolge van de planologische wijzigingen, noch wat betreft situeringswaarde of beperking van uitzicht noch wat betreft privacyaantasting.

2.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Binnendijks deel" en het ontwerpbestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2009 Wielewaallaan" zullen de eigenaren/gebruikers van de voornoemde objecten onder 2.4 in een verslechterde planologische positie komen te verkeren, welke een waardevermindering tot gevolg heeft. Derhalve is het naar de mening van ondergetekenden aannemelijk dat er sprake is van een tegemoetkoming in de planschade.

3. Voorzienbaarheid

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

Onder hoofdstuk 4, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

3.2. Risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid (actieve en passieve risicoaanvaarding) van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van de eigenaar/gebruiker dat van invloed kan zijn op de schade. Bij de beantwoording van de vraag of een nadeel redelijkerwijs ten laste van eigenaar/gebruiker behoort te blijven, is van grote betekenis de vraag waar de eigenaar/gebruiker voorafgaande aan de gebeurtenis waarop de eventuele aansprakelijkheid berust, redelijkerwijs rekening mee kon en behoorde te houden. Zo kan, indien schadevergoeding wordt gevraagd wegens waardevermindering van een onroerende zaak, de datum van aankoop van de onroerende zaak een rol spelen.

De voorzienbaarheid wordt door de ondergetekenden beoordeeld naar de kenbaarheid van beleidsvoornemens aangaande toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Onder de oude WRO kan daarbij gedacht worden aan bijvoorbeeld structuurplannen of -visies van de gemeente of een Streekplan van Ge-deputeerde Staten. Van belang is/was dat er sprake is/was van een ter openbare kennis gebracht voornemen. Een schadeveroorzakende ontwikkeling die gelet op de structuur van de omgeving in de lijn der verwachtingen ligt, kan op grond daarvan aan de eigenaar/gebruiker worden doorgerekend. Onder de Wro kan hierbij gedacht worden aan de door zowel het Rijk, als de provincie en de gemeente vast te stellen structuurvisies.

Bij de beoordeling of er sprake is van voorzienbaarheid van de schade op grond waarvan deze redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar/gebruiker dient te blijven, moet als maatstaf worden gehanteerd de vraag of er voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen.

In het verlengde van de voorzienbaarheid ligt de risicoaanvaarding, die zowel passief als actief kan zijn. De risico's met welke de eigenaar/gebruiker op het moment dat hij besliste omtrent het al dan niet investeren in of het uitvoeren van het geschade belang, en vervolgens het moment waarop de schadeoorzaak zich voordoet, onder de toenmalige omstandigheden redelijkerwijs rekening kon houden, worden in beginsel geacht te zijn aanvaard.

Naar de mening van ondergetekenden is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2009 Wielewaallaan" als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. De eigenaar/gebruiker die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

4. Taxatie

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de planschade (vergoedingen waardevermindering woning) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden.

Voorts is in onderstaand overzicht het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro.

Adres	Waardevermindering met toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico in €
Wielewaallaan 41 t/m 47	36.000,00
Wielewaallaan 37 en 39	22.400,00
Wielewaallaan 31 t/m 35	24.600,00
Wielewaallaan 27 en 29	16.000,00
Wielewaallaan 23 en 25	19.600,00
Wielewaallaan 19 en 21	12.400,00
Wielewaallaan 17	13.000,00
Wielewaallaan 11 t/m 15	14.400,00
Wielewaallaan 9	6.400,00
H.W. van Heelstraat 1	11.000,00
Totaal	175.800,00

Bij de waardering van de objecten in eigendom van Woningstichting de Vijf Gemeenten is rekening gehouden met de waarde van de objecten in verhuurde staat. Naar het oordeel van ondergetekenden zijn de planschaderisico's verband houdende met de objecten in eigendom van de woningstichting zeer gering. Van het totale schadebedrag is € 42.800,00 gemoeid met de objecten in eigendom van de woningstichting.

Aldus gedaan ter plaatse in de maand augustus 2009.

de taxateurs,

G.F.M. Bakkers

A.M.G. van Hooft-van Kuijk

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

5. Bijlagen

1. Foto's
2. Plankaart vigerend bestemmingsplan
3. Toekomstige situatie