

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project De Vijzeltuin
te Enkhuizen.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Het te vergoeden risico op planschade taxeren wij in totaal op:

Nihil.

Opdrachtnummer: 30.30010
Datum: juni 2010
Behandelend adviseur: mr. A.F.J. Verweel

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht.....	1
1.2	Gesprek.....	1
1.3	Conceptadvies.....	2
1.4	Ontvangen stukken.....	2
1.5	Het plangebied	3
1.6	De vigerende planologie	4
1.7	De ontwikkeling	6
1.8	Vergoedbaarheid / voorzienbaarheid	6
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	11
2.1	Wet ruimtelijke ordening	11
2.2	Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro).....	12
2.3	Relevante kaders.....	12
3	BEOORDELING	13
3.1	Selectie van relevante aspecten	13
3.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	19
3.3	Afbakenen invloedssfeer westzijde van de Vijzelstraat	22
3.4	Overwegingen taxatie	22
3.5	Concrete planologische vergelijking per cluster	26
3.6	Totale omvang van het planschaderisico	31
4	CONCLUSIE.....	33

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij brief van 12 januari 2010, ingekomen op 22 januari 2010, heeft de heer W.M.J. de Nijs, namens M.J. de Nijs de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot De Vijzeltuin te Enkhuizen.

1.2 Gesprek

Op 3 februari 2010 heeft deskundige, de heer mr. A.F.J. Verweel, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken. De gemeente werd vertegenwoordigd door de heer F. Weghaus. Initiatiefnemer werd vertegenwoordigd door de heer ir. C.A. Honselaar.

De heer Honselaar heeft in het kort een toelichting op het nieuwe bestemmingsplan gegeven. Verder heeft hij weergegeven hoe in het nieuwe bestemmingsplan rekening is gehouden met de rond het plangebied gelegen objecten. De eerste strook bebouwing vanaf de rand van het plangebied is voornamelijk bebouwing geprojecteerd met een hoogte van 4 m¹.

Daarnaast is er gesproken over de mogelijkheden die het oude bestemmingsplan biedt, alsmede de situering van het plangebied. Op basis van deze gegevens is geconstateerd dat de Vijzelstraat dwars door het plangebied loopt en dat het project op zich is te splitsen in twee delen, namelijk het deel aan de westzijde van de Vijzelstraat en het deel aan de oostzijde van de Vijzelstraat.

Afgesproken is de analyse op te splitsen in twee delen, gebaseerd op de ligging ten opzichte van de Vijzelstraat.

Ten slotte is gesproken over de planschade verhaalsovereenkomst die tussen de gemeente en opdrachtgever is of wordt gesloten.

Voor de ontwikkeling is geen andere grond nodig dan die in het plangebied ligt.

De heer F. Weghaus van de gemeente Enkhuizen heeft een toelichting gegeven op het vigerende bestemmingsplan. Daarbij zijn de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan besproken. Tevens is aan de orde geweest de ligging van het plangebied ten oosten en westen van de Vijzelstraat.

Aansluitend is ook gesproken over de mogelijke voorzienbaarheid van het project. Hieruit bleek dat er een verschil bestaat tussen de oost- en westzijde van het plangebied. De voorzienbaarheidsdatum van de ontwikkeling ligt aan de oostzijde van de Vijzelstraat voor de huidige ontwikkeling aanzienlijk eerder dan de voorzienbaarheidsdatum aan de westzijde van het plangebied. Wat betreft de mogelijkheid om op de gronden aan de westzijde een ontwikkeling te realiseren die vergelijkbaar is met de ontwikkeling die thans op de gronden is gerealiseerd kan voor de voorzienbaarheid wel aansluiting worden gezocht met het bestemmingsplan dat thans voor de gronden vigeert. Het plan heeft voor de gronden een uit te werken bestemming aangewezen. Er heeft nog geen uitwerking van het plan plaatsgevonden. Daarnaast is het mogelijk te verwijzen naar het daarvoor gaande bestemmingsplan ("Uitbreidingsplan"). In dit plan was het eveneens mogelijk de gronden te gebruiken voor omvangrijke bebouwing. Hierna zullen wij nader ingaan op de relevante plannen.

1.3 Conceptadvies/ aangepast advies

Wij hebben op 10 februari 2010 aan opdrachtgever een conceptadvies gestuurd, zodat hij de in het conceptadvies verwerkte gegevens kon beoordelen. Bij e-mail van 11 februari heeft opdrachtgever gereageerd op het conceptadvies.

De reactie was voornamelijk van redactionele aard en het conceptadvies is naar aanleiding van het commentaar aangepast. Daarnaast heeft opdrachtgever aanvullende stukken toegezonden, onder andere over verkeersonderzoeken. Wij hebben deze onderzoeken in het advies verwerkt.

De overwegend grammaticale en taalkundige wijzigingen hebben geen effect gehad op de uitkomst van het advies.

Wij hebben het advies aangepast vanwege onduidelijkheden in het advies met betrekking tot de uitwerkingsmogelijkheid van de gronden aan de westzijde van de Vijzelstraat.

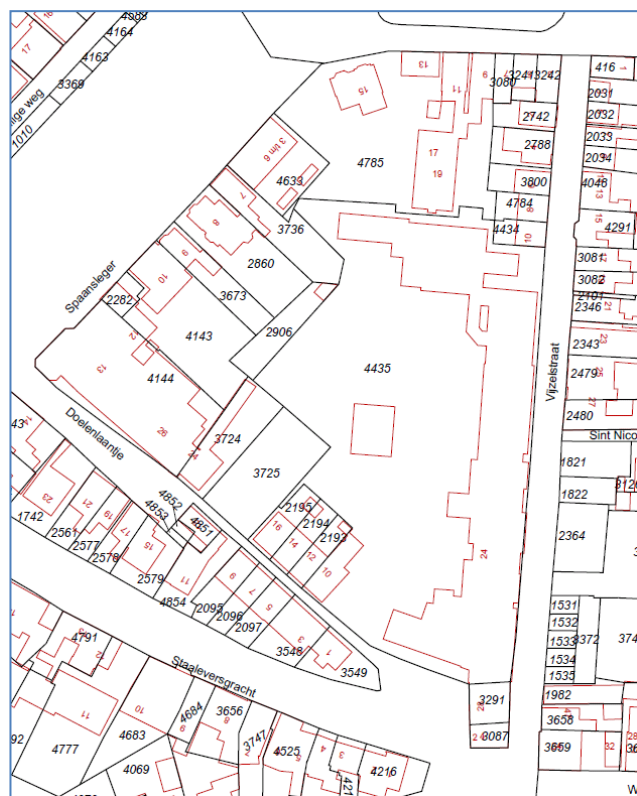
1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- het vigerende bestemmingsplan “Boerenhoek” (voorschriften en plankaart);
- ontwerpbestemmingsplan De Vijzeltuin” (regels en plankaart);
- startnotitie ontwikkeling locatie Vijzelstraat 33;
- onderzoek parkeerbehoefte Sociaal Medisch Centrum De Vijzeltuin;
- bezonningstudies “Vijzeltuin” Enkhuizen;
- rapportage verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling “De Vijzeltuin” te Enkhuizen;
- bouwplan “De Vijzeltuin” in Enkhuizen;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Kopieën uitbreidingsplan in hoofdzaken gemeente Enkhuizen.

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 3 februari 2010 opgenomen. De locatie aan de westzijde van de Vijzelstraat wordt begrensd door het Sijbrandsplein in het noorden, de Vijzelstraat in het oosten, het Doelenlaantje in het zuidwesten en het Spaans Leger in het noordwesten.



Figuur 1 uitsnede kadastrale kaart (niet op schaal)

Ten tijde van de opname werd het plangebied nog gebruikt voor een medisch centrum. Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Aan het Wegje is een winkel gevestigd, aan de Vijzelstraat staat een deel van het plangebied zelf. Dit deel bestaat uit een monumentaal gebouw dat blijft bestaan. De omliggende bebouwing is met de achterzijde op het plangebied gericht.

1.6 De vigerende planologie

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we, binnen door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders, rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Boerenhoek”, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 14 november 1977 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 20 november 1979 en nadien onherroepelijk geworden.

De bestemming van de locatie **ten westen** van de Vijzelstraat bestaat uit:

- “Bijzondere doeleinden” (uit te werken).

Sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is in artikel 6.1 van de Wro een zelfstandige schadegrondslag opgenomen voor uitwerkingsplannen. Dit betekent dat zowel het uit te werken bestemmingsplan een grondslag voor schade biedt als het uitwerkingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als gevolg van een uit te werken bestemming wordt daardoor in twee delen gesplitst. Een deel van het verzoek om schade ziet op de gevolgen van de nog uit te werken bestemming en het andere deel van het verzoek om schade ziet op de schade als gevolg van het uitwerkingsplan.

Tot 1 juli 2009 was het nog mogelijk op basis van het overgangsrecht, overeenkomstig het recht zoals dat gold voor 1 juli 2008, plannen uit te werken. Het ontwerp diende voor 1 juli 2009 ter inzage te zijn gelegd. In dit geval is er geen uitwerkingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage gelegd. Dit betekent niet dat ter plaatse geen bebouwing kan worden gerealiseerd voor de gronden geldt geen bouwverbod.

Bij de planvergelijking gaan wij op basis van de ons beschikbare stukken er vanuit dat geen bouwverbod voor de gronden met de bestemming "Bijzondere doeleinden" geldt. Dit betekent dat wij bij de maximale invulling van de uit te werken gronden uitgaan van het kunnen realiseren van de maximale invulling.

Ter aanvulling hebben wij de vergoedbaarheid (voorzienbaarheid) uitgezocht voor de omliggende objecten wanneer blijkt dat er voor de gronden wel een bouwverbod geldt.

Ter informatie vermelden wij nog dat de oude bebouwing op overgangsrecht aanwezig was.

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zou zijn, bestaat uit:

- bebouwing bestemd voor instellingen (vereniging, stichting of dergelijke van sociale, culturele, medische dan wel onderwijstechnische aard) en voor woondoeleinden. Binnen het aangegeven bouwvlak is het toegestaan bebouwing op te richten met een goothoogte van 9,5 m¹ met een dakhelling van maximaal 60 graden. Van de gronden mag 40 procent bebouwd worden. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen een hoogte van 2,5 m¹ krijgen. De inhoud van een woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen.

De bestemming van de locatie **ten oosten** van de Vijzelstraat bestaat uit:

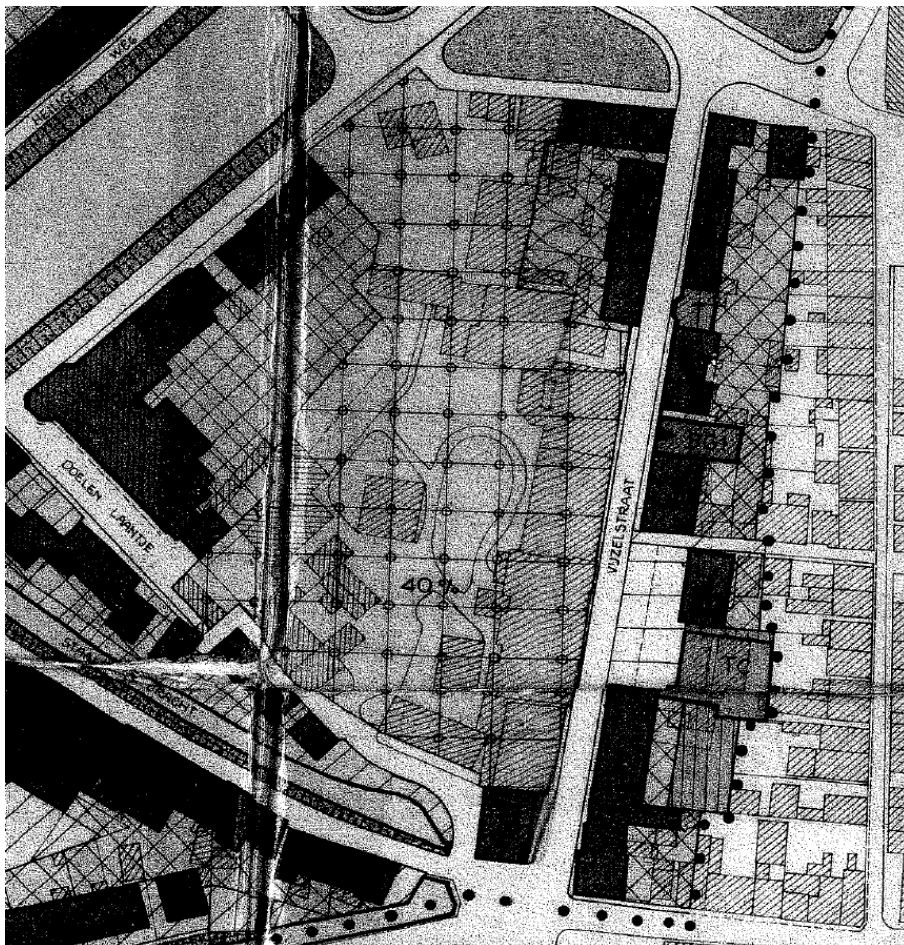
- "Tuincentrum";
- "Bedrijfsterrein zonder bebouwing";
- "Gemengde bebouwing – woningen";
- "Parkeerterreinen";
- "Erven".

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- op de gronden met de bestemming "Tuincentrum" is het toegestaan bebouwing op te richten voor een tuincentrum met een goothoogte van 3,5 m¹ en een nokhoogte die wordt bepaald door de dakhelling van maximaal 80 graden. De oppervlakte van het gebouw kan ongeveer 285 m² bedragen. De gronden mogen gebruikt worden

voor de verkoop van bloemen, planten, boomkwekerijproducten, tuingereedschappen en tuinbenodigdheden;

- op de gronden met de bestemming “Bedrijfsterrein zonder bebouwing” mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 5 m¹ worden gerealiseerd. De gronden kunnen gebruikt worden voor dezelfde doeleinden van handel en bedrijf als waartoe het hoofgebouw behoort in dit geval “Tuincentrum”;
- op de gronden bestemd voor parkeerterrein is het toegestaan een voor motorvoertuigen parkeergelegenheid aan te leggen. Op de gronden mag een gebouwtje van 12 m² worden opgericht met een goothoogte van 2,5 m¹;
- op de gronden met de bestemming “Gemengde bebouwing – woningen” is het toegestaan woningen op te richten met een goothoogte van maximaal 6 m¹ en een dakhelling van maximaal 60 graden;
- op de gronden met de bestemming “Erven” is het toegestaan om bijgebouwen op te richten met een goothoogte van 3,5 m¹.



1.7 De ontwikkeling

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is de nieuwe planologische situatie nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan, "De Vijzeltuin".



Figuur 2 uitsnede plankaart (niet op schaal)

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling aan **de westzijde** van de Vijzelstraat als volgt:

- gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden met een binnenterrein. De gronden zijn nader bestemd voor "sm-psy", hetgeen betekent dat er psychogeriatrische woningen zijn toegestaan. Daarnaast is er een ondergrondse parkeergarage toegestaan. De bebouwing kan deels een hoogte krijgen van maximaal 4 m¹ en deels een hoogte van maximaal 10 m¹. In de zuidoostzijde krijgt de bebouwing een goot- en nokhoogte van maximaal 10,5 en 14 alsmede 8 respectievelijk 12 m¹.

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling aan **de oostzijde** van de Vijzelstraat als volgt:

- gronden bestemd voor het wonen met daarbij een parkeergarage. Het gebied is qua bebouwing verdeeld in twee delen. In het noordelijke deel is een goot- en nokhoogte van 10 respectievelijk 13 m¹ toegestaan en in het zuidelijke deel een goot- en

nokhoogte van 7 respectievelijk 12 m¹. In het gehele gebied zijn maximaal 19 woningen toegestaan. Een deel van de gronden heeft de bestemming "Tuin".

1.8 Vergoedbaarheid / voorzienbaarheid

Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

In deze paragraaf beoordelen wij op hoofdlijnen de relevante deelonderwerpen van het onderwerp vergoedbaarheid. In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

- startnotitie ontwikkeling Vijzelstraat 33, Enkhuizen;
- Kopieën uitbreidingsplan in hoofdzaken gemeente Enkhuizen .

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie, zoals LJN-BK8953, ABRS, 13-1-2010, Uithoorn, 200904677/1/H2, dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren.

Startnotitie

De van partijen ontvangen gegevens lijken helder en eenduidig. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men sinds 22 oktober 2002 op de hoogte kon zijn van

de toekomstige ontwikkelingen. De hiervoor genoemde Startnotitie is op 22 oktober 2002 tijdens een openbare vergadering van de commissie grondgebiedzaken besproken.

Uit een onderzoek aan de hand van gegevens van het kadaster (Kdata) blijkt dat aan de oostzijde sinds de genoemde peildatum de volgende in dit advies beoordeelde woningen zijn verkocht:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Vijzelstraat 27	3 september 2007	€ 224.000,--
Van Bleiswijkstraat 40	30 oktober 2009	€ 205.000,--
Van Bleiswijkstraat 46	2 december 2005	€ 330.000,--
Wegje 34	26 juli 2006	€ 345.000,--

Uitbreidingsplan

Wij hebben eveneens het uitbreidingsplan plan in hoofdzaken gemeente Enkhuizen ontvangen. Het plan is goedgekeurd door de raad op 17 maart 1953 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 22 april 1954.

Dit plan vigeerde voordat het thans vigerende bestemmingsplan van kracht werd. In dit bestemmingsplan waren de gronden aangewezen voor "Bebouwde Kom niet begrepen in enig uitbreidingsplan".

Dit betekent dat voor de gronden geen specifieke bestemming van kracht was en de bouwverordening aanvullende werking had voor de bouwmogelijkheden en er in principe geen beperking aan het gebruik van de gronden was. Het plan maakte daarmee omvangrijke bebouwing mogelijk binnen de mogelijkheden van de bouwverordening van de gemeente Enkhuizen.

Anderszins verzekerd

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor tegemoetkoming in schade in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een schadetetegemoetkoming in schade voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen) zijn de financiële aspecten opgenomen.

Afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van dit hoofdstuk is gewijd aan planschade en omvat acht artikelen (6.1 tot en met 6.7). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade wordt vastgelegd:

“Burgemeester en wethouders kennen 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 in het tweede lid genoemde oorzaak, 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 a t/m g worden alle oorzaken genoemd voor een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in voormeld lid 1. Hieronder noemen wij de belangrijkste schadeoorzaken:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan.

In de overige artikelen worden zaken geregeld als:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

2.2 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro)

In deze wet zijn onder meer bepalingen opgenomen aangaande de status van vrijstellingen ex artikel 15, 17 en 19 WRO, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de oude WRO) alsmede een overgangregeling met betrekking tot planschade. Voorts heeft deze regeling invloed op de wijze waarop het bestaande planologische regime in het kader van de planologische vergelijking ingevuld dient te worden. Artikel 9.1.18 heeft specifiek betrekking op aanvragen tot een planschadevergoeding. Dit artikel luidt als volgt:

1. *Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van aanvragen tot schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschade vergoedingsaanspraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.*
2. *Artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen ingevolge artikel 6.1 van die wet om tegemoetkoming in schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is ontstaan.*

2.3 Relevante kaders

Uit het vorenstaande vloeit voort dat wanneer de planschade ontstaat na 1 juli 2008 op alle daarop betrekking hebbende aanvragen de regeling zoals opgenomen in de Wro van toepassing is. Ter verduidelijking merken wij op dat de planschade ontstaat op het moment waarop de betreffende planologische maatregel in werking treedt. Een planschade verzoek kan worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk.

In het onderhavige kader betekent dit dat wij – incidentele uitzonderingen met betrekking tot uitwerkingsplannen daargelaten – nu de benodigde planologische maatregel na 1 juli 2008 in werking treedt volledig met de regeling zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wro rekening houden:

- oude bestemmingsplannen dienen maximaal te worden ingevuld exclusief de binnenplanse vrijstellingsregels (tenzij deze zijn aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Wro);
- het maatschappelijk risico wordt verwerkt.

3 BEOORDELING

Wij beoordelen de planologische verandering in een aantal fasen:

- de selectie van de relevante aspecten;
- de kwalificatie van de geselecteerde aspecten;
- de afbakening van de invloedssfeer van de ontwikkeling;
- de concrete planologische vergelijking per cluster.

3.1 Selectie van relevante aspecten

De locatie zullen wij in twee delen beoordelen, zoals wij hiervoor ook hebben gedaan, namelijk in het deel aan de westzijde van de Vijzelstraat en het deel aan de oostzijde van de Vijzelstraat.

Westzijde Vijzelstraat

Karakter van de bestemming

In de bestaande situatie is de grond bestemd voor “Bijzondere doeleinden”, waarop instellingen (vereniging, stichting of dergelijke van sociale, culturele, medische dan wel onderwijstechnische aard) zijn toegestaan. Dit betekent dat er een variatie aan de omgeving belastende vormen van gebruik op de gronden is toegestaan, waaronder woningen of voorzieningen ten behoeve van medische doeleinden. In de nieuwe situatie hebben de gronden een maatschappelijke bestemming met een nadere aanduiding voor psychogeriatrische woningen alsmede gemengde doeleinden. Daarnaast hebben ondergeschikte delen aan de buitenzijde van het plangebied een woonbestemming gekregen.

Wij zijn van mening dat er geen nadelige wijziging van het karakter van het plangebied plaatsvindt. In de bestaande situatie konden de gronden al gebruikt worden voor dezelfde vormen van gebruik als die thans mogelijk zijn. De toegestane vormen van gebruik nemen in principe af door de nadere bestemming van een deel van de gronden. Dit aspect is naar ons oordeel niet relevant.

Zicht

In de bestaande situatie is het mogelijk op de gronden bebouwing op te richten met een goothoogte van 9,5 m¹ en een nokhoogte die wordt bepaald door de hellingshoek van het dak van maximaal 60 graden.

In de nieuwe situatie wordt op de gronden, gelegen aan de rand van het plangebied, die aansluiten aan de achtertuinen van omliggende woningen bebouwing toegestaan, met een hoogte van maximaal 4 m¹. Op enige afstand van de perceelsgrens wordt bebouwing toegestaan met een hoogte van maximaal 10 m¹.

In de zuidoosthoek wordt bebouwing mogelijk gemaakt met een goot- en nokhoogte van maximaal 10,5 respectievelijk 14 en 8 respectievelijk 12 m¹.

De voorgenomen bouwhoogte neemt aan de randen van het plangebied af ten opzichte van de thans toegestane bouwhoogte. Hoewel de bouwhoogte op enige afstand (minimaal 1,6 m¹) van de randen van het plangebied enigszins toeneemt ten opzichte van de toegestane goothoogte neemt de totale bouwhoogte aanzienlijk af. De op de plankaart weergegeven hoogte in de nieuwe situatie is de bouwhoogte en in de bestaande situatie is de hoogte de goothoogte, zodat de bouwhoogte aanzienlijk hoger kan zijn gelet op de dakhelling van 60 graden.

In het noordwestelijke deel van het plangebied ontstaat daarnaast een voordeel omdat de tegen de perceelsgrens op te richten bebouwing afneemt met 5,5 m¹, doordat de bouwhoogte in het nieuwe plan aan de randen maximaal 4 m¹ bedraagt ten opzichte van de toegestane goothoogte van 9,5 m¹. Dit voordeel geldt voor de woningen langs het Spaans Leger, het Doelenlaantje, de Vijzelstraat en het IJsbrandsplein.

Wij zijn daarom van mening dat het aspect relevant is en dat er door het nieuwe bestemmingsplan een voordeel ontstaat voor de omliggende bebouwing.

Schaduw

In de nieuwe situatie is de bebouwing lager dan in de huidige situatie is toegestaan. Hiervoor hebben wij al aangegeven dat de hoogte van de bebouwing afneemt. Dit betekent dat er geen nadeel ontstaat als gevolg van een toename van de schaduwwerking op de omliggende bebouwing. De schaduwwerking wordt eerder beperkt

wanneer rekening wordt gehouden met een maximale invulling van de vigerende bestemming. Dit aspect heeft een positief effect op de omliggende objecten.

Privacy

In de bestaande situatie kunnen de gronden worden gebruikt voor het wonen en voor medische doeleinden, waaronder bijvoorbeeld een verpleegtehuis. In de nieuwe situatie krijgen de gronden een maatschappelijke bestemming met een nadere aanduiding voor een bijzondere vorm van het wonen.

Zowel in de oude als de nieuwe situatie is het mogelijk in gelijke mate een inbreuk op de privacy te ervaren. Dit aspect heeft geen nadeel tot gevolg en is naar ons oordeel niet relevant.

Hinder

In de bestaande situatie kan een variëteit aan gebruiksvormen op de gronden worden toegestaan binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden". In de nieuwe situatie wordt het gebruik van de gronden voornamelijk beperkt tot een zorgfunctie aan de noordzijde en een gemengde bestemming aan de zuidzijde van de gronden. Het gebruik van de gronden aan de noordzijde wordt minder intensief. Het gebruik van de gronden aan de zuidzijde voor "gemengde doeleinden" heeft geen nadelig effect. Het toegestane gebruik wordt omschreven als maatschappelijk en wonen. Voor het zuidelijke deel verwachten wij dan ook een neutraal effect op de omgeving gelet op de vigerende bestemming. Het noordelijke deel van de gronden heeft een positief effect op de omgeving, doordat het toegestane gebruik wordt beperkt en daardoor de mogelijke gebruiksiteit wordt beperkt.

Hoewel het bebouwde oppervlak van de gronden toeneemt van 40 naar 60 procent heeft dit geen nadelig effect op de omliggende bebouwing. De thans toegestane bebouwing kon in een willekeurig deel van het plangebied geconcentreerd worden. Daarnaast was het mogelijk meer bouwlagen in de kap van de toegestane bebouwing te realiseren, waardoor de gebruiksiteit minder toeneemt dan op basis van het bebouwingspercentage kan worden verondersteld. Dit aspect veroorzaakt geen nadeel.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

In de bestaande situatie is er geen aanduiding aangegeven waar het plan op de openbare weg moet ontsluiten. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied op de hoek van het Sijbrandsplein en het Spaans Leger. Doordat er geen aanduiding is gegeven waar het plangebied moet ontsluiten op de openbare weg, was het in de bestaande situatie eveneens mogelijk geweest te ontsluiten op dezelfde plaats als waar de ontsluiting thans is geprojecteerd. Dit aspect is niet relevant, omdat het geen nadeel veroorzaakt.

Verkeersbewegingen

Voor het plangebied is een rapportage opgesteld (Rapportage verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling “De Vijzeltuin” te Enkhuizen) waarin onder andere de huidige verkeersbewegingen worden weergegeven. Wij hebben het rapport doorgenomen en vastgesteld dat de feitelijke situatie als uitgangspunt is genomen. Voor de planvergelijking dienen wij uit te gaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan en de daarop gebaseerde verkeersbewegingen. Dit betekent dat de beoordeling in het rapport afwijkt van hetgeen wij hieronder hebben opgenomen.

In de bestaande situatie is het mogelijk een groot aantal vormen van gebruik in het plangebied te concentreren. Deze concentratie heeft als gevolg dat er een grote verkeersaantrekkende werking uitgaat van het plangebied in de huidige situatie met de daarbij behorende verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van het bestaand aantal verkeersbewegingen niet toenemen maar afnemen. Het toegestane gebruik wordt beperkt tot de nadere bestemming. Dit aspect is relevant, omdat het een positief effect heeft op de omgeving.

Behoefte aan parkeergelegenheid

De behoefte aan parkeergelegenheid wordt volledig binnen het plangebied opgelost. In het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De totale parkeerbehoefte van 133 plaatsen (zie onderzoek van 31 januari 2010) wordt in het plangebied opgelost. Ten opzichte van de bestaande situatie veroorzaakt dit dan ook geen nadeel.

Oostzijde Vijzelstraat

Karakter van de bestemming

In de bestaande situatie zijn de gronden bestemd voor “Gemengde bebouwing – woningen”, “Erven”, “Parkeerterreinen”, “Tuincentrum” en “Bedrijfsterrein zonder bebouwing”. In de nieuwe situatie worden de gronden bestemd voor “Verkeer – Verblijfsgebied”, “Wonen” en “Tuin”. Het gebruik van de gronden wordt beperkt tot het wonen en een verkeersbestemming.

De omliggende bebouwing in aanmerking genomen en de daarbij behorende bestemming heeft het beperken van het gebruik van de gronden een positief effect. De woonfunctie van het gebied wordt versterkt hetgeen een positief effect heeft op de omgeving. Dit aspect is naar ons oordeel relevant, omdat het een positief effect heeft op de omliggende bebouwing.

Zicht

In de bestaande situatie is het mogelijk op delen van het plangebied omvangrijke bebouwing op te richten (“Tuincentrum”). Op andere delen van het plangebied is nagenoeg geen bebouwing toegestaan (“Parkeerterreinen” en “Bedrijfsterrein zonder bebouwing”). De voorgenomen bebouwing wordt geprojecteerd op gronden waarop nagenoeg geen bebouwing is toegestaan en gronden waarop omvangrijke bebouwing is toegestaan. Voor een deel van de omliggende bebouwing zal een nadeel ontstaan door de voorgenomen bebouwing. Dit aspect is relevant en wordt bij de clusters nader beoordeeld.

Schaduw

In de nieuwe situatie wordt bebouwing opgericht op gronden waarop nagenoeg geen bebouwing is toegestaan en op gronden waarop omvangrijke bebouwing is toegestaan. De voorgenomen bebouwing heeft daardoor in relatie tot de bestaande toegestane bebouwing een verschillend effect op de verschillende delen van het plangebied. Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters zullen wij dit aspect nader beoordelen.

Privacy

In de bestaande situatie kan op een deel van de gronden bebouwing in de vorm van woningen alsmede een bedrijfsgebouw worden opgericht en op delen van het plangebied is geen bebouwing toegestaan.

In de nieuwe situatie worden in totaal 19 woningen gepland, deels op gronden waarop geen bebouwing was toegestaan. Dit betekent dat er vanaf de gronden waarop geen woningen waren toegestaan een inbreuk op de privacy ontstaat op de omliggende objecten. De toename van de inbreuk op de privacy ontstaat met name van het deel van de gronden dat thans de bestemming “Parkeerterreinen” heeft, omdat in de nieuwe situatie op de gronden woningen gepland zijn. Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters zullen wij dit aspect nader beoordelen.

Hinder

In de bestaande situatie kan een variëteit aan gebruiksvormen op de gronden worden toegestaan binnen de bestemmingen zoals wij die hebben aangehaald bij het aspect “karakter van de bestemming”. In de nieuwe situatie ontstaat alleen hinder van de voorgenomen woningen. Het toegestane gebruik van de gronden in de bestaande situatie voor “Tuincentrum” en “Parkeerterreinen” is dermate belastend voor de omgeving, dat wij van mening zijn dat per saldo geen nadeel ontstaat door de toename van het aantal woningen deels op gronden waarop geen bebouwing was toegestaan. Daarbij hebben wij er rekening mee gehouden dat de bestemming “Tuincentrum” door de mogelijkheid van detailhandel voor de omgeving zeer belastend is. De gronden mogen gebruikt worden voor de verkoop van bloemen, planten, boomkwekerijproducten, tuingeredschappen en tuinbenodigdheden. Dit aspect heeft geen nadelig effect op de omgeving en is niet verder relevant.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

In de bestaande situatie is er geen aanduiding aangegeven waar het plan op de openbare weg moet ontsluiten. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied op de hoek van het Sijbrandsplein en het Spaans Leger. Doordat er geen aanduiding is gegeven waar het plangebied moet ontsluiten op de openbare weg was het in de bestaande situatie eveneens mogelijk geweest te ontsluiten op dezelfde plaats als de ontsluiting thans is geprojecteerd. Dit aspect is niet relevant, omdat het geen nadeel veroorzaakt.

Verkeersbewegingen

Voor het plangebied is een rapportage opgesteld (Rapportage verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling “De Vijzeltuin” te Enkhuizen), waarin onder andere de huidige verkeersbewegingen worden weergegeven. Wij hebben het rapport doorgenomen en vastgesteld dat de feitelijke situatie als uitgangspunt is genomen. Voor de planvergelijking

dienen wij uit te gaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan en de daarop gebaseerde verkeersbewegingen. Dit betekent dat de beoordeling in het rapport afwijkt van hetgeen wij hieronder hebben opgenomen.

Binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan is het aantal verkeersbewegingen in het plangebied aanzienlijk. De bestemmingen "Parkeerterreinen" en "Tuincentrum" hebben een sterk verkeersaantrekkende werking met de daarbij behorende verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie worden op de gronden maximaal 19 woningen gepland met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen dat bestaat in de huidige situatie is aanzienlijk groter dan het aantal verkeersbewegingen dat in de nieuwe situatie zal ontstaan. Door de nieuwe ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, hetgeen een positief effect op de omgeving heeft. Dit aspect is relevant en zal bij de clusters nader beoordeeld worden.

Behoefte aan parkeergelegenheid

De behoefte aan parkeergelegenheid wordt volledig binnen het plangebied opgelost. In het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten opzichte van de bestaande situatie veroorzaakt dit een voordeel. Een detailhandelsfunctie en een bestemming "Parkeerterreinen" hebben door de verkeersaantrekkende werking een nadelige invloed op de omgeving ten aanzien van het aspect parkeren. In de nieuwe situatie wordt in een parkeergarage voorzien. Een parkeergarage is qua uitstraling deels met een parkeerterrein vergelijkbaar. Dit aspect is relevant en wordt bij de cluster nader beoordeeld.

3.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

Westzijde van de Vijzelstraat

De voor de omgeving in beginsel gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + voordelige wijziging van het uitzicht;
- + voordelige wijziging van de schaduwwerking;
- + afname van het aantal verkeersbewegingen;
- + afname van de behoefte aan parkeergelegenheid.

Er zijn geen nadelige ruimtelijke effecten voor de omgeving.

In deze zaak onderscheiden wij enkel positieve effecten, zodat geen sprake is van een planologisch nadeel. Wij komen daarom niet toe aan het afbakenen van de invloedssfeer en de concrete vergelijkingen per cluster. De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dermate ruim dat er geen nadeel ontstaat. Dit betekent dat voor objecten gelegen aan de Vijzelstraat grenzend aan de ontwikkeling aan de westzijde, Sijbrandsplein, het Spaans Leger en het Doelenlaantje, geen nadeel ontstaat.

Vergoedbaarheid

Wanneer er voor de gronden een bouwverbod zou gelden dan zou de gemaakte planvergelijking niet correct zijn. In dat geval moet de planvergelijking er vanuit gaan dat de gronden in het plan in de bestaande situatie niet bebouwd kunnen worden. Onder andere de aspecten uitzicht, schaduw, hinder, privacy zouden nadeel veroorzaken. Dit nadeel zou vanuit planologisch perspectief tot schade leiden. Vervolgens dient dan beoordeeld te worden of de schade die dan ontstaat vergoedbaar is.

De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, ondanks dat dit plan niet is uitgewerkt, zijn voorzienbaar wanneer de objecten zijn aangekocht toen dit plan ter vigeerde. De datum van voorzienbaarheid gaat daarmee in ieder geval terug tot 14 november 1977. Daarbij dient tevens in aanmerking te worden genomen dat het plan dat gerealiseerd gaat worden qua gebruik binnen de mogelijkheden van het huidige plan liggen en de bebouwingsmogelijkheden wel afwijken maar deze afwijkingen niet van dien aard zijn dat dit nadeel veroorzaakt. Op basis van de huidige jurisprudentie zijn wij dan ook van mening dat de schade voor rekening van de mogelijke aanvragers dient te blijven.

Hierbij vermelden wij nog expliciet de uitspraak: LJN-BK6700, ABRS, 16-12-2009, Sevenum, 200903710/1/H2 .In deze uitspraak oordeelt de Afdeling oordeelt dat voorzienbaarheid ook gestoeld kan worden op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bestemmingsplan dat gold ten tijde van de aankoop, doch dat ten tijde van de planvergelijking al lang was opgevolgd door een nieuwer planologisch regime. Voor het onderhavige geval betekent dit dat de voorzienbaarheid is terug te voeren tot het uitbreidingsplan uit 1953.

Op basis van kadastraal onderzoek zijn wij tot de conclusie gekomen dat er alleen objecten rondom het plangebied liggen die na het in werking treden van het uitbreidingsplan in eigendom zijn verkregen. Meer specifiek kunnen wij stellen dat het merendeel van de objecten in eigendom zijn verkregen sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Boerenhoek".

Wij komen dan ook tot de conclusie dat wanneer er al te vergoeden schade zou zijn ontstaan als gevolg van de bepaling van het voorgenomen bestemmingsplan, deze schade volledig als vergoedbaar is te beoordelen.

Oostzijde van de Vijzelstraat

De voor de omgeving in beginsel gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + wijziging van de karakter van de bestemming;
- + voordelige wijziging van het uitzicht;
- + wijziging van de schaduwwerking;
- + afname van het aantal verkeersbewegingen;
- + afname van de behoefte aan parkeergelegenheid.

De voor de omgeving in beginsel nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- nadelige wijziging van het uitzicht;
- wijziging van de schaduwwerking;
- toename van de inbreuk op de privacy.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van het plangebied verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied kan sprake zijn van een per saldo nadelig of gunstig effect. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete vergelijking.

3.3 Afbakenen invloedssfeer oostzijde van de Vijzelstraat

Bij de behandeling van een aanvraag tot tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken:

- 1) Van Bleiswijkstraat 34 t/m 50;
- 2) Sint Nicolaasstraat 13, 15 en 17;
- 3) Vijzelstraat 27 en 47;
- 4) Wegje 24, 26, 28, 28a, 32 en 34

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

3.4 Overwegingen taxatie

Definitie waardebegrip

Bij koopwoningen hanteren wij het volgende begrip:

- de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik. Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerend goedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering. Het ontwerp bestemmingsplan zal begin maart 2010 ter inzage worden gelegd. Het advies heeft een beperkte geldigheidsduur.

Waardeniveau

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging, de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Wij merken op dat bij de taxaties, ten behoeve van deze risicoanalyse, de desbetreffende percelen vanaf de openbare weg zijn bekeken, de opstallen niet van binnen zijn opgenomen en we de desbetreffende gebruiker en/of eigenaar niet hebben gesproken, zodat geen sprake is van een volledige taxatie.

Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster.

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied woningen te koop worden aangeboden.

In het geval dat er binnen een bepaalde straal rondom het plangebied geen geschikte referenties voorhanden zijn, leggen wij een relatie met het waardeniveau in de regio.

Bijzondere, commerciële en niet courante objecten worden gewaardeerd met behulp van de binnen SAOZ aanwezige expertise op het gebied van taxaties. Ten behoeve van deze risicoanalyse noemen wij de volgende referentieobjecten.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Vijzelstraat 27	3 september 2007	€ 224.000,--
Vijzelstraat 1	19 januari 2007	€ 210.000,--
Van Bleiswijkstraat 40	30 oktober 2009	€ 205.000,--
Van Bleiswijkstraat 68	11 september 2009	€ 300.000,--
Van Bleiswijkstraat 46	2 december 2005	€ 330.000,--
Wegje 34	26 juli 2006	€ 345.000,--

Tijdens de opname hebben wij geconstateerd dat de volgende objecten te koop worden aangeboden.

Adres	Vraagprijs
Sint Nicolaasstraat 13	€ 169.000,--
Wegje 26	€ 159.000,--
Vijzelstraat 4	€ 209.000,--
Wortelmarkt 14	€ 199.500,--

De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardevermindering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang. Voor de goede orde wijzen wij er op dat het onmogelijk is om per aspect een concrete waardering te geven of het schadebedrag op te splitsen in subbedragen per aspect. Op deze wijze vindt namelijk "in de markt" de prijsvorming niet plaats. Het geheel aan factoren die de onderhandse verkoopwaarde van een object bepalen en de mate waarin deze factoren gezamenlijk, al dan niet per saldo, tot een verandering leiden, zijn voor een gegadigde koper aanleiding om de prijs, die hij bereid is te betalen voor het betrokken object, aan te passen.

Het bepalen van de omvang van de waardevermindering vindt zoals gezegd plaats door middel van twee taxaties. De uitkomst van de planologische vergelijking en de taxaties blijft dus een beoordeling. Tot op een zekere hoogte kan een beperkt verschil in het getaxeerde planschaderisico optreden. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op het inschatten van het planschaderisico.

Deze risicoanalyse geeft een indicatie van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke planschadetegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. Mogelijke oorzaken kunnen bijvoorbeeld zijn:

- het karakter van de risicoanalyse planschade;
- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties;
- ingrijpende tussentijdse verbouwingen van de beïnvloede objecten;
- handelingen van toekomstig benadeelden zoals het indienen van een bouwplan bij passieve risicoaanvaarding of het verkopen van grond aan de initiatiefnemer (voorzienbaarheid);
- de in de praktijk voorkomende taxatieverschillen die kunnen optreden bij verschillende taxateurs en de algemene marktontwikkelingen.

Maatschappelijk risico

Met betrekking tot de tegemoetkoming in de schade is in artikel 6.2 Wro het normale maatschappelijke risico geïntroduceerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen inkomensderving en waardevermindering.

Inkomensderving

Indien sprake is van schade in de vorm van inkomensderving, blijft een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen voor rekening van de aanvrager.

Waardevermindering

Indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, blijft een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van het object voor rekening van de aanvrager. Dit geldt voor indirecte planschade (nadeel door een planologische wijziging in de omgeving van het object van aanvrager). Indien sprake is van directe planschade (nadeel door een planwijziging van het object van aanvrager zelf) dan is het voorgaande niet van toepassing.

Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, houden wij in deze risicoanalyse rekening met het maatschappelijk risico, door de getaxeerde waardevermindering te verlagen met het forfait ter grootte van 2% van de verkoopwaarde van het desbetreffende object.

3.5 Concrete planologische vergelijking per cluster

Planologische vergelijking cluster 1 Van Bleiswijkstraat 34 t/m 50

Deze woningen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van deze woningen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt maximaal ongeveer 10 m¹. De objecten grenzen op één woning na aan het plangebied.

Achter de woningen Van Bleiswijkstraat 34 t/m 44 staat bestaande woonbebouwing en een tuincentrum. Achter de overige woningen ligt een perceel grond bestemd voor bedrijfsterrein. Op de gronden met de bestemming "Tuincentrum" is bebouwing toegestaan met een goothoogte van 3,5 m¹ en een dakhelling van maximaal 80 graden. Op de gronden met de bestemming "bedrijfsterreinen zonder bebouwing" zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van 5 m¹ en op het perceel grond met de bestemming "Gemengde bebouwing – woningen" is het toegestaan woningen op te richten met een goothoogte van 6 m¹ en een nokhoogte bepaald door de dakhelling van maximaal 80 graden bij een mansarde kap.

In de nieuwe situatie wordt een rechthoekig blok bestemd voor woningbouw aan de Vijzelstraat gerealiseerd. Het noordelijke deel van de rechthoek heeft een goot- en nokhoogte van 10 respectievelijk 13 m¹ en het zuidelijke heeft een goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 12 m¹.

De voorgenomen bebouwing (bouwvlak) komt op een grotere afstand van de percelen aan de Van Bleiswijkstraat te staan dan in de huidige situatie is toegestaan. Rekening houdend met de omvangrijke toegestane bebouwing is naar onze mening geen nadeel, maar een voordeel ontstaan voor de omliggende bebouwing. De bebouwing komt in de nieuwe situatie op grotere afstand dan thans is toegestaan. Daarnaast is de hoogte van de bebouwing, de omvang van het tuincentrum in aanmerking genomen, niet nadelig maar voordelig.

De voorgenomen woonbebouwing heeft voor het noordelijke deel van het plangebied wel een nadelig effect op de privacy. Vanuit de voorgenomen woningen is thans uitzicht op de onderhavige objecten terwijl dat voorheen niet mogelijk was. Voor het zuidelijke deel van de gronden ontstaat er geen toename van de inbreuk op de privacy, omdat op die gronden al woningen waren toegestaan op een nagenoeg zelfde plaats als die in de nieuwe situatie.

De gebruiksintensiteit van de gronden in het plangebied zal worden beperkt door het vervallen van de bestemming "Tuincentrum" en de bestemming "Parkeerterreinen". De combinatie van een tuincentrum met een detailhandelsfunctie en een parkeerterrein hebben een sterk verkeersaantrekkende werking alsmede gebruiksintensieve functie. Afhankelijk van de openingstijden kan een detailhandelsfunctie voor een aanzienlijke overlast zorgen. In de nieuwe situatie kan overlast worden ondervonden van 19 woningen. Dit betekent dat er een afname is van de gebruiksintensiteit door de bestemming woongebruik.

Verder zal er een voordelige wijziging zijn door een afname van de verkeersaantrekkende werking en de afname van de behoefte aan parkeergelegenheid.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Planologische vergelijking cluster 2 Sint Nicolaasstraat 13, 15 en 17

Deze 3 woningen liggen ten noorden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van deze woningen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt maximaal ongeveer 10 m¹. De objecten grenzen op één woning na aan het plangebied.

Achter de woningen hebben de gronden de bestemming "Tuincentrum" waarop bebouwing is toegestaan met een goothoogte van 3,5 m¹ en een dakhelling van maximaal 80 graden bij een mansarde kap. De gronden ten westen van het tuincentrum hebben de bestemming "Parkeerterreinen".

De voorgenomen bebouwing (bouwvlak) komt deels naast het perceel Sint Nicolaasstraat 17. Van daar begeeft het bouwvlak zich in zuidelijke richting. Aan de andere zijde krijgen de gronden de bestemming "Tuin". Door de voorgenomen bebouwing zal het uitzicht in westelijke richting worden beperkt, doordat op die gronden geen

omvangrijke bebouwing was toegestaan. Daar staat tegenover dat het uitzicht in zuidelijke richting vanuit de woningen zal toenemen, doordat de toegestane bebouwing in de vorm van een tuincentrum vervalt.

De voorgenomen woonbebouwing heeft voor de woningen een nadelig effect op de privacy. Vanuit de voorgenomen woningen is uitzicht op de onderhavige objecten, terwijl dat voorheen niet mogelijk was.

De gebruiksintensiteit van de gronden in het plangebied zal worden beperkt door het vervallen van de bestemming "Tuincentrum" en de bestemming "Parkeerterreinen". De combinatie van een tuincentrum met een detailhandelsfunctie en een parkeerterrein hebben een sterk verkeersaantrekkende werking. Het zijn gebruiksintensieve functies. Afhankelijk van de openingstijden kan een detailhandelsfunctie voor een aanzienlijke overlast zorgen. In de nieuwe situatie kan overlast worden ondervonden van een deel van de 19 woningen. Dit betekent dat er een afname is van de gebruiksintensiteit door de bestemming woongebruik ten opzichte van de vigerende bestemming.

Verder zal er een voordelige wijziging zijn door een afname van de verkeersaantrekkende werking en de afname van de behoefte aan parkeergelegenheid.

De gronden met de bestemming "Verkeer verblijfsgebied" hebben geen nadelige invloed op het object Sint Nicolaasstraat 17, omdat de naastgelegen gronden thans de bestemming "Parkeerterreinen" hebben en een gelijksoortige hinder kunnen veroorzaken.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen per saldo geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Planologische vergelijking cluster 3 Vijzelstraat 27 en 47

Deze 2 woningen liggen respectievelijk ten noorden en ten zuiden van het plangebied en zijn met de zijgevels daarop gericht. De afstand van deze woningen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt maximaal ongeveer 10 m¹. Het object Vijzelstraat 47 grenst op één woning na aan het plangebied.

Vanuit de woning Vijzelstraat 27 is zicht op een parkeerterrein met op een afstand van ongeveer 35 m¹ bebouwing voor woningen. In noordelijke richting is vanuit de woning

Vijzelstraat 47 zicht op een gebouw bestemd voor woningen met een op het object gerichte zijgevel van ongeveer 20 m¹.

In de nieuwe situatie is er in zuidelijke richting vanuit de woning op een kortste afstand van ongeveer 10 m¹ zicht op de zijgevel van een gebouw bestemd voor woningen met een op het object gerichte zijgevel van ongeveer 20 m¹. De tussenliggende gronden hebben de bestemming "Verkeer verblijfsgebied".

In noordelijke richting is vanuit de woning Vijzelstraat 47 zicht op een woongebouw met een op het object gerichte zijgevel van ongeveer 20 m¹ en een goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 12 m¹.

Door de voorgenomen bebouwing in de nieuwe situatie zal het uitzicht in zuidelijke richting vanuit de woning Vijzelstraat 27 worden beperkt. De voorgenomen bebouwing in de vorm van een woongebouw voor maximaal 19 woningen heeft naast het verlies aan uitzicht eveneens een verdergaande inbreuk op de privacy tot gevolg.

Wij verwachten niet dat er een toename van de gebruiksintensiteit zal zijn, omdat de gronden in de bestaande situatie al zeer intensief gebruikt konden worden voor een parkeerterrein behorende bij het tuincentrum. De naast het object voorgenomen bestemming "verkeer verblijfsgebied" heeft geen nadelig effect, gelet op de bestaande bestemming van de gronden. Het karakter van de bestemming zal niet in nadelige zin wijzigen.

Het uitzicht vanuit de woning Vijzelstraat 47 zal wel in nadelige zin wijzigen door de voorgenomen ontwikkeling. De lengte van het bouwvlak ten noorden van het perceel blijft gelijk maar de goothoogte neemt met ongeveer 1 m¹ toe. Door de toename zal eveneens een nadeel ontstaan door een afname van de zonlichttoetreding op het perceel. Voor een deel van de gronden zal er een positieve wijziging zijn voor het uitzicht. De gronden die thans bestemd zijn voor "Bedrijfsterrein zonder bebouwing" krijgen in de nieuwe situatie de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. Door het vervallen van de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van 5 m¹ zal het uitzicht in noordoostelijke enigszins verbeteren.

Het gewijzigde gebruik heeft verder een toename van de gebruiksintensiteit van de gronden gelegen naast het object tot gevolg door de toename van de bebouwde oppervlakte.

De inbreuk op de privacy zal enigszins in nadelige zin toenemen, doordat er meer woningen op het object gericht zijn in de nieuwe situatie. Bij de beoordeling van het nadeel hebben wij rekening gehouden met de tussenliggende perceelgrond.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen een planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. De schade die uit het planologische nadeel voortkomt zal voor één van de woningen niet boven het maatschappelijke risico uitkomen. Het nadeel voor het andere object heeft een schade tot gevolg die groter is dan het maatschappelijke risico.

Voor de vergoedbaarheid van de schade dient te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling voor de objecten was te voorzien ten tijde van de aankoop van het object. Uit de onder 1.8 genoemde gegevens blijkt dat het object na de peildatum voor de voorzienbaarheid is aangekocht. Dit betekent dat er wel een planschaderisico is maar dat het nadeel dat ontstaat niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Planologische vergelijking cluster 4 Wegje 20, 22, 24, 26, 28, 28a, 32 en 34

Deze 6 woningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van deze woningen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt maximaal ongeveer 20 m¹.

In noordelijke richting is er vanuit de woningen zicht op een gebouw bestemd voor woningen met een op het object gerichte zijgevel van ongeveer 20 m¹ en een goot van 6 m¹ alsmede een diepte van slechts ongeveer 5 m¹. Aansluitend ligt een perceel grond met de bestemming "Bedrijfsterrein zonder bebouwing" waarop bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met een hoogte van maximaal 5 m¹.

In noordelijke richting is vanuit de woningen zicht op een woongebouw met een op de objecten gerichte zijgevel van ongeveer 20 m¹ en een goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 12 m¹. Aansluitend is er een perceel grond met een bestemming "Wonen" waarop geen bouwvlak staat aangegeven.

Vanuit de woningen Wegje 32 en 34 zal het uitzicht niet in nadelige zin wijzigen. De frontbreedte van de bebouwing neemt niet toe. De goothoogte van de bebouwing neemt toe met 1 m¹. Daar staat tegenover dat de hoogte van de bebouwing (bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 5 m¹) ten noordoosten afneemt.

Voor de woningen aan het Wegje 20 t/m 28 zal er een geringe beperking zijn van het uitzicht. Hoewel de hoogte van de bebouwing op de gronden met de bestemming "bedrijfsterrein zonder bebouwing" afneemt, wordt het bouwvlak voor het "Wonen" aanzienlijk dieper, ongeveer 8 m¹ over een lengte van 25 m¹ in noordelijke richting. Hoewel het bouwvlak voor "Wonen" nog 20 m¹ langer is, wordt dit deel gecompenseerd door het vervallen van de bebouwing op de gronden met de bestemming "Tuincentrum". Doordat het bouwvlak dieper wordt zal er een geringe toename zijn van de inbreuk op de privacy. De toename van de gebruiksintensiteit van de gronden met de bestemming "Wonen", doordat deze in de nieuwe situatie een groter bouwvlak hebben, heeft geen nadeel tot gevolg. Voorheen was het mogelijk de gronden met de bestemming "Bedrijfsterrein zonder bebouwing" te gebruiken bij het ten noorden van die gronden gelegen tuincentrum. Dit gebruik zou eveneens zeer gebruiksintensief zijn.

Het karakter van het gebied zal in positieve zin wijziging doordat de woonfunctie wordt versterkt door het vervallen van de toegestane bedrijfsmatige bestemmingen.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen een gering planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Op basis van de planvergelijking zijn wij van mening dat het nadeel dat per saldo ontstaat niet groter is dan het maatschappelijke risico van 2% van de waarde van de woningen.

3.6 Totale omvang van het planschaderisico

Cluster	Planschaderisico
1	nihil
2	nihil
3	nihil
4	Nihil

De omvang en zwaarte van de planologische mutatie zijn gebaseerd op de planologische vergelijking en komen tot uitdrukking in het hiervoor beoordeelde planschaderisico.

4 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse hebben wij het risico op planschade in beeld gebracht voor het ontwerp bestemmingsplan "De Vijzeltuin". Wij zijn tot de conclusie gekomen dat er geen sprake is van planologisch nadeel voor het deel van het gebied ten westen van de Vijzelstraat. Voor het deel van het plangebied ten oosten van de Vijzelstraat hebben wij geconstateerd dat er een nadeel is ontstaan.

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal voor het oostelijke deel naar verwachting schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Het te vergoeden risico op planschade met betrekking tot de in deze risicoanalyse planschade betrokken objecten taxeren wij, naar prijspeil datum opname, in totaal op:

Nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT,
adjunct-directeur

Opdrachtnummer: 30.30010