



DESKUNDIGENADVIES

Ondergetekenden:

mw. mr. J. van der Burgt, 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 Avant Bouwpartners, te hebben vastgesteld een
planschaderisicoanalyse

t.w.

onder de gemeente Woerden

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.....	7
2.3.	Planologische wijzigingen.....	7
2.4.	Planologische wijziging - per object.....	8
2.4.1.	Kalverstraat 16.....	8
2.4.2.	Kerkweg 1, 3 en 5.....	9
2.5.	Conclusie	9
3.	Voorzienbaarheid.....	10
3.1.	Maatschappelijk risico.....	10
3.2.	Risicoaanvaarding	10
4.	Taxatie	11
5.	Bijlagen.....	12

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij brief van 8 juni 2010 is door Avant Bouwpartners 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 voorontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" te Woerden.

Bij e-mailberichten van 20 mei 2010 en 6/13 juli 2010 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 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 voorontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" gaat uit van overwegend de bestemming 'Wonen' en voor een beperkt gedeelte van de bestemming 'waterstaat – Waterkering', op de locatie gelegen in Harmelen (gemeente Woerden), op de hoek van de Kerkweg/Uitweg, grenzend met de achterzijde aan de bij de woningen Esdoornlaan 2 t/m 16 behorende achtertuinen.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Harmelen, sectie B nummers 3357 en 3358.

Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

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

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

De bespreken van de objecten welke in de beoordeling betrokken worden, beperken zich tot die objecten welke in meer of mindere mate rechtstreeks hinder (bijvoorbeeld akoestische hinder) kunnen ondervinden door de wijziging van de planologische situatie.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

Weg 3;
Weg 16;
Weg 1 t/m 13 (oneven);
Weg 2;
Weg 38;
Weg 2 t/m 12 (even) en 14 en 16.

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 "Kern Harmelen", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden op 15 oktober 2009 en onherroepelijk is geworden op 15 januari 2010.

De bouwlocatie "De Driesprong" heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen".

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, aan huis verbonden beroepen, ontsluitingsverharding alsmede voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat het hoofdgebouw (de woning) binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd. Binnen de bestemming mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd terwijl de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogte.

Ten aanzien van erfbebouwing – voor zover betrekking hebbende op zij- en achtererf – geldt dat op ieder perceel met een bestaande woning aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m¹ tot een maximum van 4 m¹;
- d. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m¹;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m¹;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m¹ afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,5 m¹ op tenminste 1 m¹ achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,5 m¹ dient minimaal op een afstand van 1 m¹ plus daarbij opgesteld de grotere breedte dan de eerder genoemde 2,5 m¹, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen of het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m¹;
- i. dakterrassen niet zijn toegestaan.

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de hiervoor onder de punten a t/m h mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

Ten aanzien van erfbebouwing – voor zover betrekking hebbende op het voorerf – geldt dat op ieder perceel met een bestaande woning erkers en vooruitbouwen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
- b. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,5 m¹;
- c. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 1,25 m¹ bedraagt;

- d. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van de woning ligt, minimaal 3 m¹ bedraagt;
- e. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m¹ bedraagt;
- f. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
- g. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel gesitueerd wordt;
- h. er maximaal één erker per woning gerealiseerd wordt;

Ten aanzien van luifels geldt dat:

- i. een luifel uitsluitend mag worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- j. de breedte van de luifel maximaal 2 m¹ mag bedragen;
- k. de diepte van de luifel maximaal een diepte mag hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1 m¹;
- l. de bovenkant van de luifel maximaal 0,50 m¹ boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de hiervoor onder de punten a t/m l vermelde maatvoering mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf niet meer dan 1 m¹ en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 m¹ bedragen en voor palen en vlaggenmasten niet meer dan 6 m¹. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op het voorerf niet meer dan 1 m¹ en op het zij- en achtererf niet meer dan 3 m¹ bedragen.

2.1.2. Nieuwe bestemming

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het voorontwerp bestemmingsplan 'De Driesprong Woerden', opgesteld door KuiperCompagnons Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V. te Rotterdam, werknummer 380.307.00, d.d. 25 mei 2010.

Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan heeft onderhavige planlocatie overwegend de bestemming 'Wonen'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverharding;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grondlaag tevens voor medische voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor ten minste 34 parkeerplaatsen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd. De goot- c.q. bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6,5 m¹ en 9,5 m¹, met dien verstande dat voor het gedeelte van het bouwvlak, dat is gesitueerd op de kop van de Uitweg/hoek Kerkweg, de goot- c.q. bouwhoogte is bepaald op maximaal 9,5 m¹ en 14 m¹. Voor het gedeelte van het bouwvlak, dat grenst aan de woning Uitweg 3, geldt een goot- c.q. bouwhoogte van respectievelijk 4 m¹ en 8,5 m¹.

Buiten de bouwvlakken mogen gebouwen met een gezamenlijke grondoppervlakte van 25 m² met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m¹ worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf niet meer dan 1 m¹ en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 m¹ bedragen, voor palen en vlaggenmasten niet meer dan 6 m¹ en voor het overige niet meer dan 1 m¹ op het voorerf en niet meer dan 3 m¹ op het zij- en achtererf.

voor "Waterstaat – Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

voor "Waterstaat – Waterkering" bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer dan 5 m' bedragen.

Peildatum

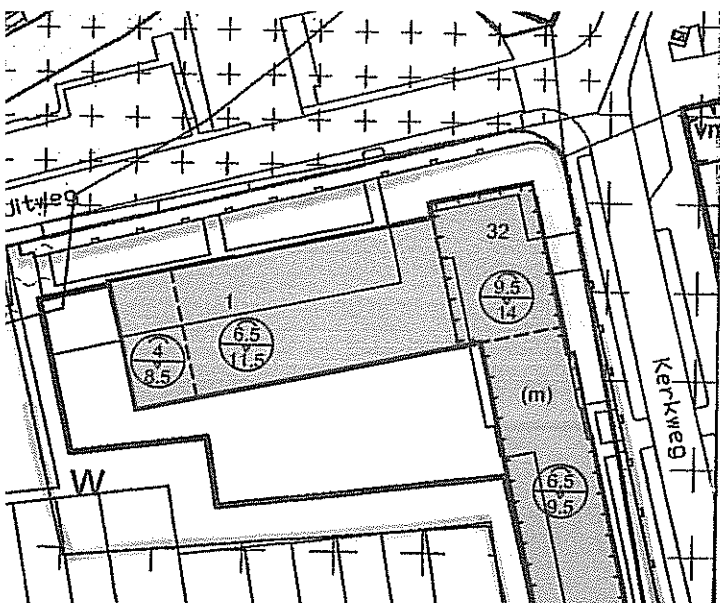
Peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde schadevermindering. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder de uitspraken van 15 januari 2003 inzake Heerde en Tynaarlo, onder meer gepubliceerd in RZA 2003, 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 veroorzakende besluit in werking treedt. Dit zal naar verwachting niet anders zijn onder de Wro.

Indien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden 14 juli 2010.

Planologische wijzigingen

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

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Situeringsswaarde



voortontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" brengt in principe geen functionele wijziging met zich mee. De huidige bestemming op de planlocatie gehandhaafd blijft. Wel is voor het oostelijke gedeelte van het plangebied, evenwijdig gelegen aan de Kerkweg, gebruik van de begane grond voor andere doeleinden tevens toegestaan. Naar het oordeel van ondergetekenden brengt dit echter geen planologisch nadeel met zich mee. Nu dit niet zal leiden tot een derving van het woongenot voor de eigenaren in de directe omgeving.

De voor het gehele plangebied geldende bestemming "Wonen" mogen op grond van het huidige bestemmingsplan geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Het voortontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" zal ook geen toevoeging van woningen tot gevolg hebben, enkel vervangende nieuwbouw, dat op grond van het vigerende bestemmingsplan niet wordt toegestaan. In die zin zal dus geen sprake zijn van een intensivering van het gebruik van de locatie.

voortontwerp bestemmingsplan "De Driesprong" heeft daarnaast een verkleining van het bestaande bouwvlak tot gevolg. Het bouwvlak op grond van het vigerende bestemmingsplan is vooral een stuk kleiner voor het gedeelte grenzend aan de achtertuinen van Esdoornlaan 2 t/m 12. Het voortontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" brengt voor deze woningen dan ook een positieve planologische ontwikkeling met zich mee. De woonbebouwing een stuk verder weg komt te liggen. Dit geldt ook voor het object Uitweg 3, waarbij moet worden opgemerkt dat de bebouwing hier ook lager is dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

De huidige bestemming heeft het voortontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" wel een overschrijding van de maximale toegestane goot- en bouwhoogte tot gevolg, met name voor het gedeelte van het plangebied gelegen op de hoek van de Kerkweg/Uitweg. Uitgangspunt voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is de bestaande toestand. Uit het door ondergetekenden op 24 februari 2005 voor een planologisch onderzoek voor hetzelfde plangebied ontwikkeld bouwplan uitgebrachte deskundigenadvies kan worden afgeleid, dat de goothoogte van de aan de zijde van de Kerkweg aanwezige woonbebouwing 8,3 m¹ bedraagt, daar waar het voortontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" voor het grootste gedeelte van de bebouwing een bouwhoogte van 9,5 m¹ en voor een klein gedeelte van 14 m¹.

De in 2005 uitgevoerde gevelopnames bestaat de huidige woonbebouwing aan de Uitweg uit twee bouwlagen en een zadeldak. Uitgaande van deze bebouwing stellen ondergetekenden vast dat de maximale bouwhoogte van de aan de zijde van de Uitweg aanwezige bebouwing respectievelijk circa 6,5 m¹ en 8 m¹ bedraagt. Het voortontwerpbestemmingsplan "De Driesprong" gaat hier uit van grotendeels respectievelijk 6,5 m¹ en 11,5 m¹.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat vorengenoemde wijzigingen enkel voor de eigenaren/gebruikers van de betreffende objecten Kalverstraat 16 en Kerkweg 3, 5 en 7 mogelijk als een verdergaande planologische beperking van het woongenot kan worden ervaren.

In de volgende paragraaf zal per object de invloed van de schadefactoren besproken worden.

Planologische wijziging - per object

De gevolgen van de bovengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten besproken.

Kalverstraat 16

Object Kalverstraat 16 betreft een winkelgebouw bestaande uit twee bouwlagen met schilddak, dat aan de zijde van de Kalverstraat is uitgebouwd met enkele dakkapellen. Op de begane grond bevinden

Niet kan worden uitgesloten dat de bovenwoning separaat van de bedrijfsbestemming kan worden verkocht en dan enig planologisch nadeel ondervindt als gevolg van het voorontwerpbestemmingsplan "De Driesprong". Ondertekenden zijn echter van mening dat een eventuele verslechtering zal vallen binnen het forfaitair maatschappelijk risico.

2.4.2. Kerkweg 1, 3 en 5

Deze objecten betreffen een drietal winkel-(bedrijfs)panden met twee bouwlagen en een (zadel)dak. Op de begane grond bevinden zich winkel-(bedrijfs)ruimten met woonruimte(n) op de tweede bouwlaag en (mogelijk) de zolderverdieping.

Gelet op het gebruik van genoemde objecten kan bij deze objecten niet van een planologische verslechtering worden gesproken. De objecten ontleen hun waarde grotendeels aan de mogelijke uitoefening voor winkel- en bedrijfsdoeleinden en laat zich in casu niet bepalen door de wijzigingen in de directe omgeving van deze objecten.

Ook voor deze objecten geldt dat niet kan worden uitgesloten dat de bovenwoningen separaat van de bedrijfsbestemming kunnen worden verkocht en dan enig planologische nadeel ondervinden als gevolg van het voorontwerpbestemmingsplan "De Driesprong". Ondertekende zijn echter van mening dat een eventuele verslechtering zal vallen binnen het forfaitair maatschappelijk risico.

2.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan "Kern Harmelen" en het voorontwerpbestemmingsplan "De Driesprong", zullen enkel de eigenaren/gebruikers van de aangrenzende objecten Kalverstraat 16 en Kerkweg 1, 3 en 5 in een verslechterde planologische positie komen te verkeren, welke een waardevermindering tot gevolg heeft.

Naar de mening van ondergetekenden is het aannemelijk dat er sprake is van planschade echter valt deze binnen het forfaitair maatschappelijk risico.

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 Gedeputeerde 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 voorontwerp bestemmingsplan "De Driesprong Woerden" 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
Kalverstraat 16	Onder forfaitair maatschappelijk risico
Kerkweg 1, 3 en 5	Onder forfaitair maatschappelijk risico
Totaal	€ 0

Aldus gedaan ter plaatse in de maand september 2010.

de taxateurs,

J. van der Burgt

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. Kadastrale kaart
3. Plankaart vigerend bestemmingsplan
4. Toekomstige situatie

BIJLAGE 1



01 Uitweg 3



02 Kalverstraat 16



03 Kerkweg 1-3



04 Kerkweg 11



05 beeld Kerkweg



06 Kastanjelaan 2



07 Kerkweg 38



08 Esdoornlaan 2/12

BIJLAGE 2

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige grens</p> <p>▬ Bebouwing</p> <p>▬ Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, UTRECHT, 29 juli 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente HARMELLEN</p> <p>Secție B</p> <p>Perceel 3357</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: HARMELEN B 3357

29-7-2010

14:37:16

Toestandsdatum: 28-7-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

HARMELEN B 3357

Grootte:

39 a 43 ca

Coördinaten:

125909-455849

Omschrijving kadastraal object:

GEZONDHEID ERF - TUIN

Kadaster

Betreft: HARMELLEN B 3357

29-7-2010

Toestandsdatum: 28-7-2010

14:37:16

Locatie:

Kerkweg 2
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 4
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 6
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 10
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 12
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 14
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 16
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 18
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 20
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 22
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 24
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 26
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 28
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 30
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 32
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 34
3481 CR HARMELLEN
Kerkweg 36
3481 CR HARMELLEN
Uitweg 1
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 A
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 B
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 C
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 D
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 E
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 F
3481 BA HARMELLEN
Uitweg 1 G
3481 BA HARMELLEN

Ontstaan op:

(Er zijn meer adressen bij dit kadastraal object)
18-9-1995

Betreft: HARMELEN B 3357

29-7-2010

Toestandsdatum: 28-7-2010

14:37:16

Ontstaan uit:

HARMELEN B 1795 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Stichting Huisvesting De Driesprong

Uitweg 7 A

3481 BA HARMELEN

Zetel:

HARMELEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan:

HYP4 UTRECHT 8086/42

d.d. 8-7-1994

Eerst genoemde object in brondocument: HARMELEN B 1795

Einde overzicht

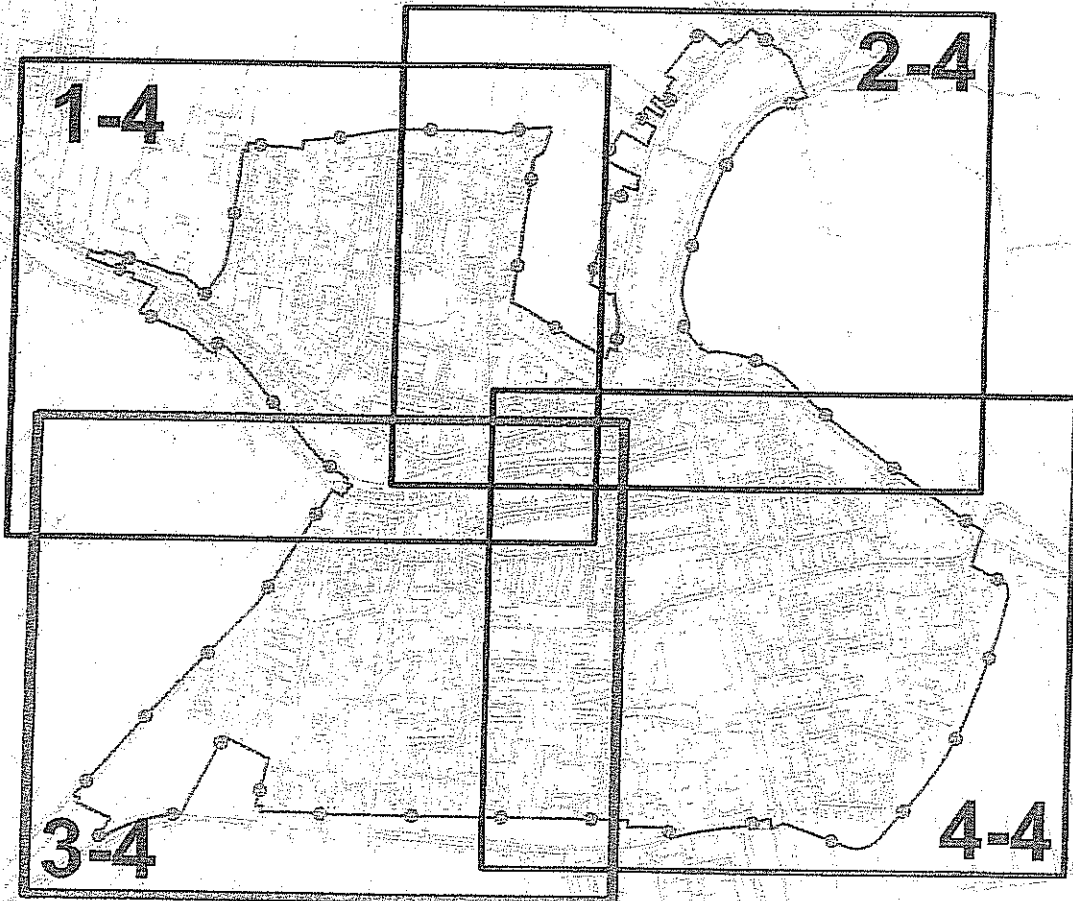
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 3

Bouwvlak



Verklaringen

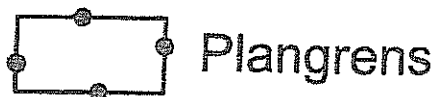


Eerste uitgave		WKU	BZW	BZW	15 okt 2009
revisie	omschrijving	getek.	geconlr.	accoord	datum
opdrachtgever		HASKONING NEDERLAND B.V.			
Gemeente Woerden		A COMPANY OF			
project					
Bestemmingsplan kern Harmelen		ROYAL HASKONING			
omschrijving		Vestiging Rotterdam			
Blad 3-4		George Hintzenweg 85			
Status: Vastgesteld		Postbus 6520			
Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Woerden, d.d. 15 oktober 2009, nr. 09R.0020		3009 AM Rotterdam			
De griffier		+31 (0)10 44 33 666			
		+31 (0)10 44 33 688			
		info@rotterdam.royalhaskoning.com			
		www.royalhaskoning.com			
		Telefoon			
		Fax			
		E-mail			
		Internet			



Legenda

Plangebied

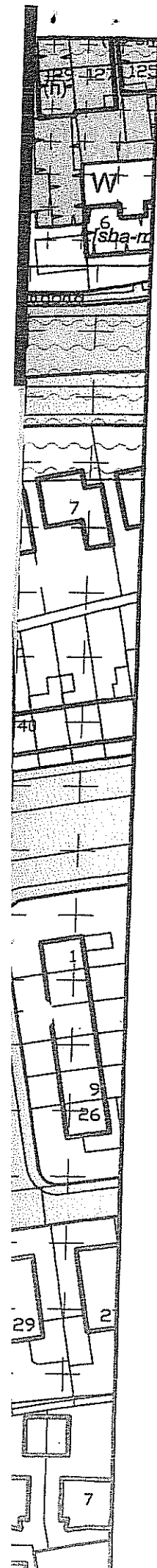
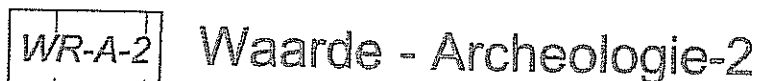
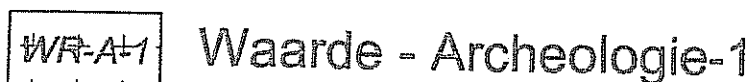


Bestemmingen

Bestemmingen

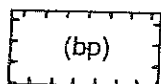


Dubbelbestemmingen

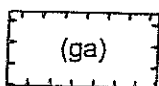


Aanduidingen

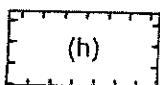
Functieaanduidingen



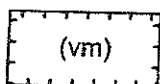
begraafplaats



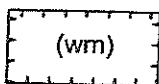
garage



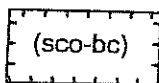
horeca



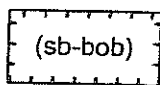
verkooppunt motorbrandstoffen
zonder lpg



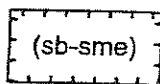
waardevolle boom



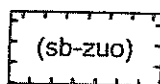
specifieke vorm van cultuur -
en ontspanning - bezoekerscentrum



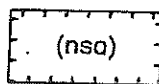
specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf



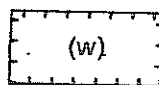
specifieke vorm van bedrijf - smederij



specifieke vorm van bedrijf - zuivelopslag

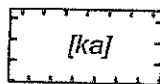


naschoolse opvang

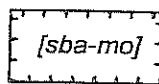


wonen

Bouwaanduidingen



karakteristiek



specifieke bouwaanduiding - monument

Bouwvlak

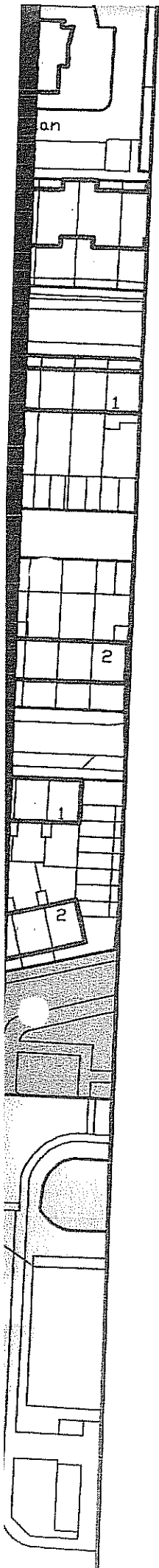


bouwvlak

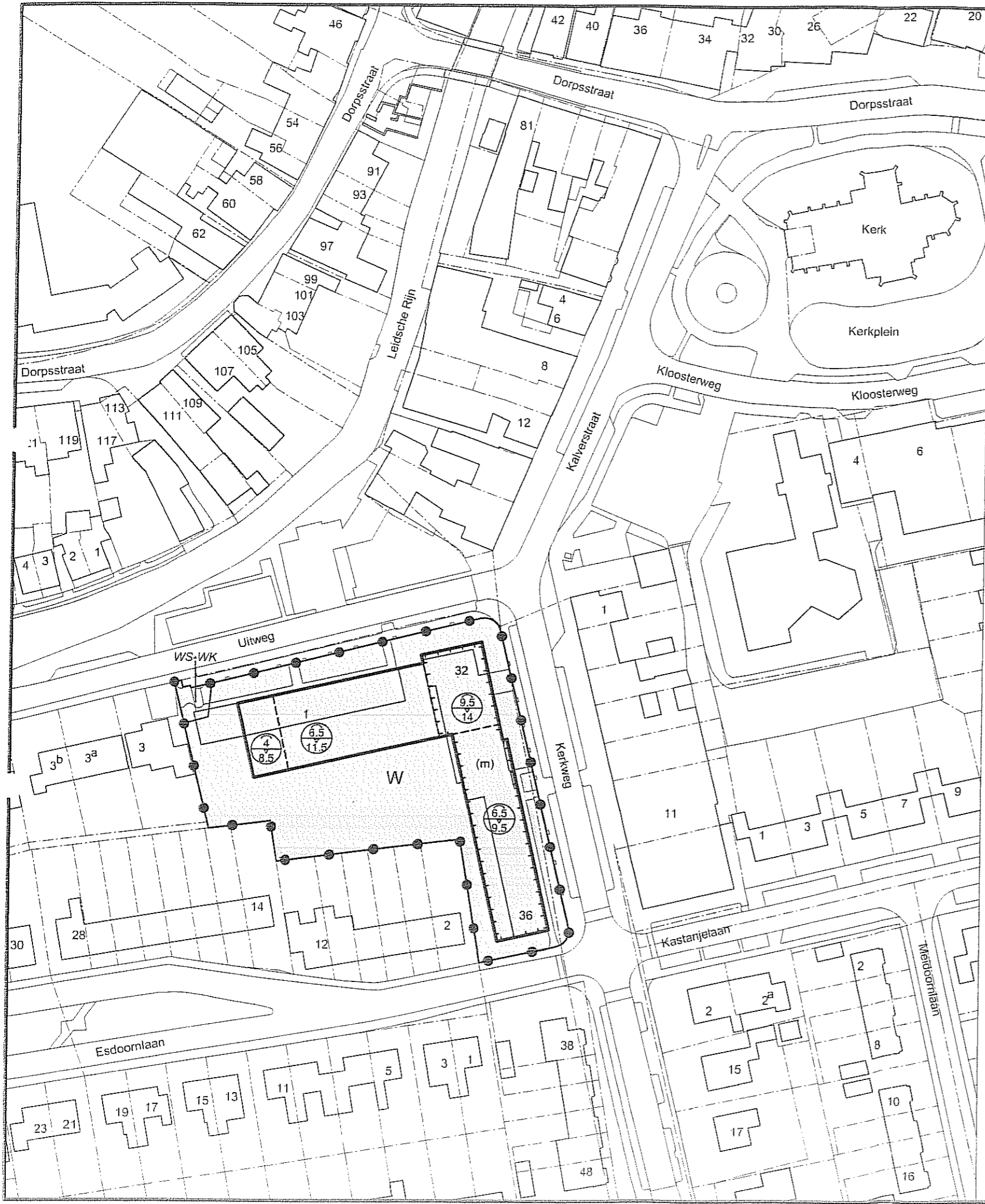
Verklaringen



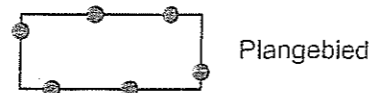
GBKN



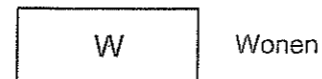
BIJLAGE 4



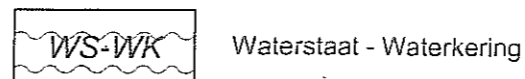
PLANGEBIED



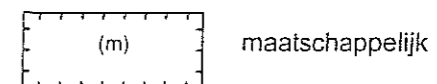
BESTEMMINGEN



DUBBELBESTEMMINGEN



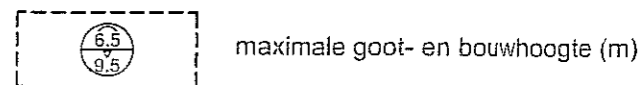
**AANDUIDINGEN
FUNCTIEAANDUIDINGEN**



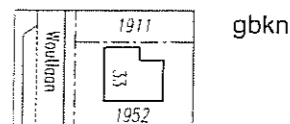
BOUWVLAK



MAATVOERING



VERKLARINGEN



CONCEPT

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
FASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	25-5-2010
USER	Wou

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan

De Driesprong

WERKNR.	370.307.00
SCHAAL	1:1000
DATUM	25/05/2010
GETEKEND	whl



FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\370\307\00\3 Projectresultaatverbeelding
BESTAND	S-00-37030700-con1.dwg
BLAD	--

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 RC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

