

Memo

Aan gemeente West Maas en Waal. t.a.v. René Megens en Peter van Mil
Van
Telefoon
Kenmerk advies planschade- 7 december 2018.docx
Projectnummer
Onderwerp advies planschade
Datum

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente West Maas en Waal heeft aan Movares opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse op te stellen teneinde inzicht te verschaffen in de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op de locatie van een voormalige meubelfabriek aan het Pleinstraatje te Maasbommel, in het kader van planschade.

De beoogde ontwikkeling zal door middel van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 2.1, aanhef en onder c jo. 2.12, eerste lid onder a, onder 3, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (hierna: Wabo) worden gerealiseerd. Een dergelijke planologisch besluit kan aanleiding geven tot aanvragen om vergoeding van planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 lid 2 onder a Wro. Om het risico daarop te analyseren is dit rapport opgesteld.

Hoofdstuk 1 bevat een opsomming van de gehanteerde methodiek, alsmede het juridisch kader. In hoofdstuk 2 worden een aantal inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd en worden de beoogde planologische wijzigingen benoemd. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de planologische vergelijkingen tussen het vigerend planologische regiem en de situatie na inwerkingtreding van de betrokken wijziging. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op bijzondere aspecten die van invloed (kunnen) zijn op planschade. In hoofdstuk 6 is de eindconclusie van het onderzoek opgenomen.

1.2 Opname van de locatie

Op 21 april 2020 heeft deskundige de heer B. van Dasselaar van Dasselaar Advies Rentmeesters B.V. het plangebied en de omgeving daarvan opgenomen.

1.3 Uitgangspunten

1.3.1 Algemeen

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. De mogelijke planschadegevoelige onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro)

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

1.3.2 Gebruikte informatie

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- het bestemmingsplan 'Dorpen' met identificatienummer NL.IMRO.0668.WMWdorpen-BVA1 van de gemeente West Maas en Waal;
- het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal" met identificatienummer NL.IMRO.0668.WMWArcheo-BOH1 van de gemeente West Maas en Waal;
- Stedenbouwkundig ontwerp, Maasbommel, Pleinstraatje 5-7, 27 juni 2019.

1.3.3 Planschade in de Wet ruimtelijke ordening

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is opgenomen in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder anderen:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van planwijziging of een planuitwerking;
- een afwijking van het bestemmingsplan;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

1.3.4 Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

Directe planschade

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime ten aanzien van het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

- het verlies van gebruiks- of bouw mogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

Indirecte planschade

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime ten aanzien van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. Hieronder zijn een aantal aspecten opgesomd waarvoor een planologische wijziging planschade kan veroorzaken:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager

Ten aanzien van deze bepaling zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijke risico;
- voorzienbaarheid.

Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is bepaald dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade is in de Wro opgenomen dat, in het geval dat het normaal maatschappelijk risico door de aanvrager gedragen dient te worden, in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de wet opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses wordt alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de wet het forfait is opgenomen. In het kader van deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat er geen gronden of omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan het normaal maatschappelijk risico niet door de aanvrager gedragen zou moeten worden. Dit betekent concreet dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met de hierboven beschreven 2%.

Voorzienbaarheid

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Het betreft hier de zogenaamde actieve risicoaanvaarding, welke onder de (oude) WRO op grond van vaste jurisprudentie reeds een grote rol speelde.

Vaak komt het namelijk voor dat voor de vaststelling van een nieuw planologisch regime 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 gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren. Pas na onderzoek van de daadwerkelijke

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

Anderszins verzekerd

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimatum remedium. Daar waar in voorliggend geval nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins, is dit meegenomen in voorliggende planschaderisicoanalyse.

1.3.5 Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro

Belanghebbende

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het vooral van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar of gebruiker is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied/projectgebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

Verjaring

Een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk verklaard en komen niet voor vergoeding in aanmerking. Dit kan een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg hebben. In deze planschaderisicoanalyse is echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

Planologische vergelijking

Bij de planschaderisicoanalyse is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het vigerende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt.

Beperking van schade

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. In het kader van

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat belanghebbenden geen mogelijkheden hebben om schade te voorkomen of te beperken.

Andere kosten

Indien burgemeester en wethouders besluiten tot een vergoeding van planschade is in de Wro geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens voor vergoeding in aanmerking komen. Omdat deze zaken geen planologische aspecten betreffen, zijn zij niet opgenomen in deze planschaderisicoanalyse.

1.3.6 Waardebepaling

In deze planschaderisicoanalyse kan worden geconstateerd dat de wijziging van de planologische regimes leidt tot een waardedaling van een onroerende zaak. Deze waardedaling wordt bepaald door de waarde van een betreffend zaak en de aard en ernst van de inbreuk ten gevolge van de planologische wijziging. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door meer factoren dan de planologische situatie alleen. Ook zaken als aard, constructie en de staat van onderhoud van de opstallen zijn bepalend voor de waarde. Om de waardedaling van een onroerende zaak te kunnen bepalen is uitgangspunt wat een redelijk handelend aspirant-koper zou hebben geboden voor de grond en opstallen op het tijdstip voorafgaand aan en vlak na de planologische wijziging¹.

Omdat onbekend is wanneer het toekomstige planologische regime onherroepelijk wordt en de prijsontwikkelingen voor onroerend goed op de langere termijn niet kunnen worden ingeschat, is bij deze risicoanalyse de opnamedatum als peildatum voor de waardering gehanteerd.

Rol van de taxateur

Bij de opname van het gebied is altijd een erkend taxateur of rentmeester aanwezig. Deze taxeert de waarde van de onroerende zaak door te kijken naar prijzen van recent verkochte of in de verkoop zijnde vergelijkbare onroerende zaken in de omgeving. Zijn deze niet aanwezig dan wordt de waarde van de onroerende zaak geschat op basis van ervaring. Tevens schat hij in wat de waardedaling is ten gevolge van de planologische wijziging. Bij de waardebepaling gaat het nadrukkelijk om een schatting.

1.3.7 Bijzondere positie huurders en verhuurders

De aanvrager is te kwalificeren als "gerechtigde" Blijkens jurisprudentie (Zie bijvoorbeeld ABRS 16 april 2008 inzake Heusden) laat een gerechtigde in de zin van artikel 6.1 Wro zich als volgt definiëren:

"Diegene, die op de dag van het in werking treden van de schadeveroorzakende maatregel in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking stond ten opzichte van de getroffen onroerende zaak".

Meestal gaat het hier om een eigenaar, doch in principe zouden ook andere zakelijk gerechtigden (dus niet: persoonlijk gerechtigden) aanspraak kunnen maken op schadevergoeding.

¹ AGB 27 juli 1992, BR 1993, 620

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Niet aan te merken als gerechtigde in de zin van artikel 6.1 Wro zijn:

- de eigenaar die de onroerende zaak juridisch levert vóórdat de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden;
- de eigenaar die de eigendom van de onroerende zaak heeft verkregen nadat de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden;
- persoonlijk gerechtigden of personen die anderszins, doch niet in een directe zakenrechtelijke relatie tot de getroffen onroerende zaak staan.

Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld huurders van woningen. Huurders van woningen vallen door de specifieke omschrijving van het begrip "gerechtigde" niet binnen de definitie en zijn in de regel "niet gerechtigd tot een schadevergoeding" wegens "waardedaling" c.q. "verminderd woongenot" aangezien hun "rechtsbetrekking" er een van persoonlijke (niet "zakenrechtelijke") aard is (De bevestiging dat huurders van woningen geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in planschade wegens waardevermindering c.q. verstoord woongenot volgt uit ABRS 23 november 2011 inzake Gulpen-Wittern). Het recht om een huis te mogen huren is niet op geld waardeerbaar en kan dus niet "in waarde dalen".

Ten aanzien van verhuurders geldt dat deze als gevolg van een planologische wijziging wel planschade kunnen lijden, maar dan zal aannemelijk moeten worden gemaakt dat door de planologische wijziging minder huuropbrengsten worden gegenereerd of dat daardoor leegstand ontstaat (AbRvS 9 april 2003, nr. 200202645/1 en AbRvS 30 juni 2010, nr. 200907504/1/H2).

1.3.8 Voordeelverrekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze planschaderisicoanalyse onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen opleveren voor de percelen die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

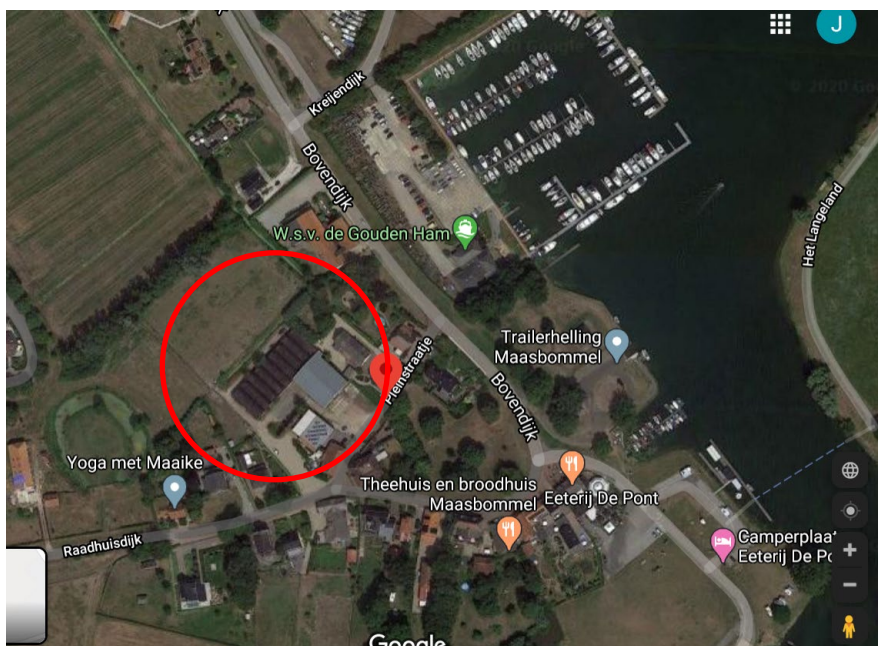
Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

2 Projectbeschrijving

2.1 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de zuidoosthoek van de kern Maasbommel in de arm van de Maas. Op dit moment wordt het grootste gedeelte van het projectgebied in beslag genomen door de voormalige meubelfabriek. Aan de noordwestzijde wordt het projectgebied begrensd door agrarische gronden. Aan de andere zijden rondom het projectgebied zijn diverse woningen gelegen. Aan de oostzijde achter de Bovendijk ligt recreatiegebied de Gouden Ham.



Luchtfoto projectgebied

Bron: Google maps

2.2 Planologisch-juridische situatie

2.2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en het bouwplan. In paragraaf 2.2.2 wordt in het kort het vigerende planologische regime besproken. In paragraaf 2.2.3 wordt ingegaan op de verhouding tussen het vigerend bestemmingsplan en de feitelijke situatie in het plangebied. In paragraaf 2.2.4 komt het bouwplan aan de orde. Tot slot wordt in paragraaf 2.2.5 een overzicht van de wijzigingen gegeven.

In paragraaf 2.3 wordt nagegaan of de wijzigingen nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschade kunnen leiden. Tenslotte komt in paragraaf 2.4 aan de orde of binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim toewijsbaar is.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

2.2.2 Het vigerende bestemmingsplan Dorpen

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' zijn aan de gronden waarop het besluitgebied van toepassing is, de bestemmingen 'Bedrijf' (paars), 'Wonen-1' (geel), 'Water' (blauw) en 'Agrarisch' (groen). Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen, waaronder tevens de luchtfoto onder is geprojecteerd. Het projectgebied is globaal omlind.



Luchtfoto met planologie en projectomlijning

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Hierna volgt een kort overzicht van de belangrijkste regels van de in het besluitgebied voorkomende bestemmingen. Voor de volledigheid zijn de betreffende regels te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl.

Agrarisch

gebruik

- Agrarisch bedrijf / agrarische bedrijfsvoering

bouwen

- Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 2,5 m.

Bedrijf

gebruik

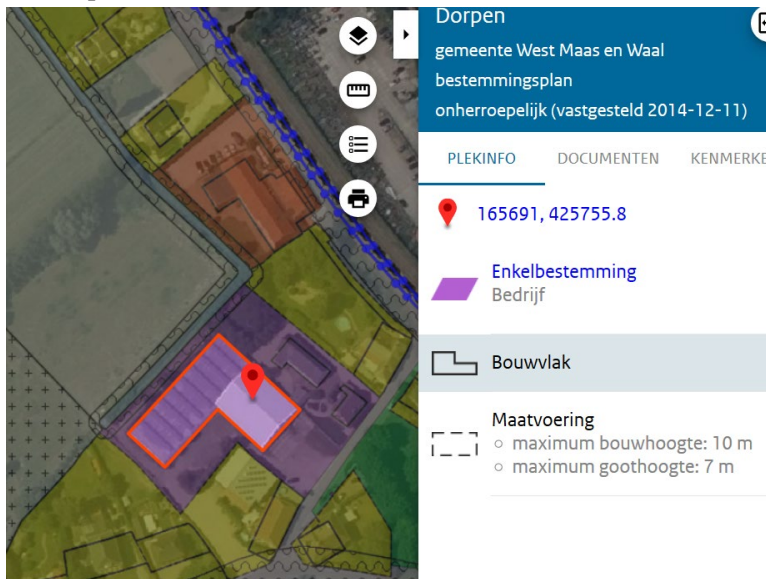
- Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijven
- Bijbehorende voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen

bouwen

- Gebouwen binnen het bouwvlak, met een goothoogte max. 7 m en bouwhoogte max. 10 m
- Gebouwen buiten bouwvlak, oppervlakte 20% van bouwvlak, min. afstand perceelsgrens 3 m, bouwhoogte max. 4 m

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december



Bouwvlak bestemming Bedrijf

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Water

gebruik

- Waterberging / waterhuishouden

bouwen

- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter

2.2.3 Het vigerende bestemmingsplan Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal

Het bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal heeft uitsluitend betrekking op het beschermingsregime ter plaatse in verband met de (potentieel) aanwezige waarden in de grond. Deze bestemming is niet relevant in het kader van planschade en zal verder niet worden behandeld in deze planschaderisicoanalyse.

2.2.4 Het stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp ziet op de ontwikkeling van woningbouw op het perceel van Pleinstraatje 5-7. Hierna is het beoogde ontwerp van de ontwikkeling opgenomen.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december



Stedenbouwkundig ontwerp (situatie)

Het stedenbouwkundig ontwerp ziet op de realisatie van 14 grondgebonden woningen. Deze zijn onderverdeeld in 7 seniorenwoningen en 7 'reguliere' grondgebonden woningen. De seniorenwoningen worden gerealiseerd in de vorm van 2 keer tweeaaneengebouwde woningen (4 woningen in totaal) aan de westzijde van het projectgebied en 3 aaneengebouwde woningen ten oosten van het pleintje. De 'reguliere' woningen bestaan uit 5 aaneengebouwde woningen in het zuiden van het projectgebied en uit de twee vrijstaande woningen in het oosten en noorden van het gebied. In het kader van deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat de reguliere woningen worden uitgevoerd als twee lagen met kap. De seniorenwoningen hebben één laag met kap.

De woningen worden ontsloten door een nieuwe weg die op het Pleinstraatje uitkomt. Ook worden er een aantal parkeerplaatsen en groenvoorzieningen geprojecteerd in het projectgebied.

2.2.5 Overzicht planologische wijzigingen

De huidige bestemmingen Agrarisch en Water worden gewijzigd voor zover het de gronden betreffen die direct aansluiten op de huidige bestemming Bedrijf. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen de gronden met bestemming Agrarisch en Water over een diepte van ruim 30 meter in de toekomst gebruikt worden voor wonen en bijbehorende voorzieningen. Voor het overige blijft het gebruik van deze bestemmingen planologisch gelijkwaardig aan de huidige bestemmingen. In het stedenbouwkundig plan zijn op de overige gronden met deze bestemmingen eveneens (onbebouwd) weiland en watergang geprojecteerd.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

De meest ingrijpende planologische verandering heeft betrekking op de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming wordt nagenoeg volledig aangepast teneinde woningbouw mogelijk te maken. Er blijft wel een bedrijfsperceel aanwezig ten zuidwesten van het projectgebied.

2.3 Planologische vergelijking

2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden.

Aspecten

Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- privacy;
- dag- en zonlichttoetreding;
- verkeerssituatie / parkeren;
- milieu.

Objecten

Bij de afbakening van de percelen, die onderwerp zijn van deze planschaderisicoanalyse, wordt het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium' gehanteerd. Om vast te stellen of er aan het nabijheidcriterium is voldaan, wordt aangesloten bij het in de jurisprudentie gehanteerde zichtcriterium voor het bepalen of de aanvrager van de planschade als een belanghebbende is te kwalificeren. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft (het plangebied), dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidcriterium is voldaan. Het zichtcriterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel.

De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat de eigenaar of gebruiker geen belanghebbende kan zijn. In beginsel heeft de planschaderisicoanalyse betrekking op de objecten die vallen onder het bovenomschreven nabijheidcriterium. Wanneer op basis daarvan in eerste instantie verwacht wordt dat er voor deze objecten planschade is te verwachten, is in een ruimer verband gekeken naar objecten die verder van het plangebied zijn gelegen.

Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de volgende objecten:

1. de woning aan de Raadhuisdijk, nr. 2;
2. de woning aan de Raadhuisdijk, nr. 6;
3. de woningen aan de Raadhuisdijk, nrs. 8-12 (even);
4. de woningen aan de Raadhuisdijk, nrs. 15, 17, 17A;
5. de woning aan het Pleinstraatj nr. 1;
6. de woning aan het Pleinstraatj nr. 9;
7. het bedrijf met bedrijfswoning aan het Pleinstraatje 7a;
8. horecavoorziening (groepsaccomodatie - leegstaand);
9. de woning aan de Bovendijk 3.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Ten behoeve van de beoordeling is hierna een kaart opgenomen om inzicht te verkrijgen in de precieze locatie van de omliggende objecten ten opzichte van het plangebied.



2.3.2 Beoordeling

In deze beoordeling wordt per object(locatie) aangegeven wat de planologische wijzigingen behelzen en wat dit voor gevolgen heeft als het gaat om planschade.

De woning aan de Raadhuisdijk, nr. 2

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Algemeen

De woning aan de Raadhuisdijk 2 is een woning ten oosten van het projectgebied aan de overkant van het Pleinstraatje.



Woning Raadhuisdijk 2

Bron: Google maps

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik verbetert enigszins voor het object aan de Raadhuisdijk 2. De gronden van het projectgebied verandert van bedrijf naar woningen en de daarbij behorende voorzieningen. Dit is een verbetering. Voor het object aan de Raadhuisdijk 2 is de verbetering echter beperkt omdat deze woning is georiënteerd op de Raadhuisdijk en niet op het Pleinstraatje.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot planologisch voordeel.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

De afstand van een van de woning aan de Raadhuisdijk 2 tot het projectgebied bedraagt 33 meter. Dit betreft slechts schuin zicht aan de overkant van de weg. Het uitzicht betrof eerst uitzicht op een bedrijfsp perceel en dit verandert in uitzicht op een woonperceel. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot planologisch voordeel.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De afstand van de woning aan de Raadhuisdijk 2 tot het projectgebied bedraagt 33 meter. Er is slechts schuin zicht hierop van de te ontwikkelen woning. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van privacy.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Gelet op de afstand van meer dan 30 meter tot de beoogde bebouwing in samenhang met het gegeven dat het project uitsluitend ziet op grondgebonden woningen, heeft het project geen gevolgen voor dag- en zonlichttoetreding voor de woning aan Raadhuisdijk 2.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. Hierbij zullen de beperkte verkeersbewegingen vanwege deze ontwikkeling worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De verkeers-/parkeersituatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de woning aan Raadhuisdijk 2.

De aspecten verkeer en parkeersituatie leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Conclusie planschade Raadhuisdijk 2

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor het object Raadhuisdijk 2.

De woning aan de Raadhuisdijk, nr. 6

Algemeen

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

De woning is een karakteristieke woning aan de Raadhuisdijk 6 ten zuiden van het projectgebied aan de overkant van het Pleinstraatje.



Woning Raadhuisdijk 6

Bron: Google maps

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingmogelijkheden op de gronden.

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik verbetert enigszins voor het object aan de Raadhuisdijk 6. De gronden van het projectgebied verandert van bedrijf naar woningen en de daarbij behorende voorzieningen. Dit is een verbetering. Voor het object aan de Raadhuisdijk 6 is de verbetering echter beperkt omdat deze woning is georiënteerd op de Raadhuisdijk en niet op het Pleinstraatje. Daarnaast ziet de beoogde ontwikkeling op een ontsluitingsweg direct in de nabijheid van de woning aan de Raadhuisdijk 6, hetgeen weer een intensivering van het gebruik betreft. .

Per saldo leidt dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

De afstand van een van de woning aan de Raadhuisdijk 6 tot het projectgebied is klein en bedraagt ruim 10 meter. Dit betreft slechts zicht vanaf de achterzijde op de nieuwe ontsluitingsvoorziening.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot planologisch voordeel.

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een vrijstaande woning op ongeveer 20 meter aan de overzijde van de weg van de woning aan Raadhuisdijk 6. Vanuit de nieuwe woning is er slechts vanaf de

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

zijkant/voorkant zicht op de woning op het perceel van de woning aan de Raadhuisdijk 6. De inbreuk op de privacy is daarmee beperkt.

Dit aspect leidt niet tot zodanig planologisch nadeel dat er sprake is van planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Gelet op de afstand van meer dan 30 meter tot de beoogde bebouwing in samenhang met het gegeven dat het project uitsluitend ziet op grondgebonden woningen, heeft het project geen gevolgen voor daglichttoetreding en slechts zeer beperkte gevolgen voor zonlichttoetreding voor de woning aan Raadhuisdijk 6.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. Hierbij geldt dat de verkeerssituatie niet intensiveert ten opzichte van de huidige situatie. De verkeerssituatie ten gevolge van een bedrijf van categorie 2, zoals een groothandel, is zelfs nadeliger dan de nieuwe verkeerssituatie in verband met de (gedeeltelijk) bedrijfsmatige aard van het verkeer onder de huidige planologische situatie.

Voor parkeren geldt dat dit volledig binnen het projectgebied plaatsvindt.

De verkeers- /parkeersituatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de woning aan Raadhuisdijk 6.

De aspecten verkeer en parkeersituatie leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Conclusie planschade Raadhuisdijk 6

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor het object Raadhuisdijk 6.

De woningen aan de Raadhuisdijk, nrs. 8-12 (even)

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Algemeen

De woningen aan de Raadhuisdijk 8-12 liggen in het verlengde van het projectgebied naar de zuidwestzijde.

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik verbetert voor de objecten aan de Raadhuisdijk 8-12. De gronden van het projectgebied verandert van bedrijf naar woningen en de daarbij behorende voorzieningen. Dit is een verbetering. Voor het object aan de Raadhuisdijk 8 is de verbetering het grootst omdat deze woning direct grenst aan het projectgebied waar eerste bedrijfsbebouwing was toegestaan, maar nu 5 grondgebonden woningen zijn geprojecteerd. Dit brengt ook een vorm van intensivering van gebruik met zich mee. Dit geldt te meer nu de agrarische gronden achter de punt van het achterperceel van Raadhuisdijk 8 in de toekomst ook ten behoeve van woningen zullen worden gebruikt. Per saldo brengt de ontwikkeling echter een verbetering van het karakter van het gebied met zich mee.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot planologisch voordeel. Voor het object Raadhuisdijk 8 is dit voordeel het grootst omdat dit perceel aan de achter-/zijkant direct grenst aan het projectgebied.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

De ontwikkeling leidt tot een verbetering van het uitzicht van de onderzochte objecten. Op grond van het vigerende bestemmingsplan was bedrijfsbebouwing met een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter nagenoeg direct aansluitend aan het perceel van Raadhuisdijk 8 toegestaan. De beoogde ontwikkeling maakt woningen met eenzelfde maximale goot- en bouwhoogte op grotere afstand mogelijk. Zowel de aard als de intensiteit van de bebouwing verbetert daardoor.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot planologisch voordeel. Voor het object Raadhuisdijk 8 is dit voordeel het grootst omdat dit perceel aan de achterzijde direct grenst aan het projectgebied.

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inblik vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De impact van privacy vanuit een bedrijfsobject is beperkt. De beoogde ontwikkeling leidt tot een grotere aantasting van de privacy voor de objecten Raadhuisdijk 8-12. Vanuit de achterkant van de vijf geprojecteerde aaneengebouwde woningen zal zicht komen op de achtertuinen van de onderzochte percelen. Het planologisch nadeel zal hierbij het grootst zijn voor Raadhuisdijk 8 omdat dit perceel direct grenst aan de percelen van de 5 geprojecteerde woningen.

Dit aspect leidt tot planologisch nadeel en dus tot planschade. Voor het object aan de Raadhuisdijk 8 is de aantasting van de privacy het grootst. Voor de overige objecten is deze, vanwege de afstand, beperkt.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

De vigerende planologische mogelijkheden maken ten opzichte van de objecten aan de Raadhuisdijk 8-12 even hoge bebouwing mogelijk op een kortere afstand dan de beoogde ontwikkeling.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. Hierbij geldt dat de verkeerssituatie niet intensiveert ten opzichte van de huidige situatie. De verkeerssituatie ten gevolge van een bedrijf van categorie 2, zoals een groothandel, is zelfs nadeliger dan de nieuwe verkeerssituatie in verband met de (gedeeltelijk) bedrijfsmatige aard van het verkeer onder de huidige planologische situatie. De verkeers- /parkeersituatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de woningen aan Raadhuisdijk 8-12.

Voor parkeren geldt dat dit volledig binnen het projectgebied plaatsvindt.

De aspecten verkeer en parkeersituatie leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Conclusie planschade Raadhuisdijk 8-12

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor de objecten Raadhuisdijk 8-12.

De woningen aan de Raadhuisdijk, nrs. 15, 17 en 17A

Algemeen

De woning aan de aan de Raadhuisdijk 15, 17 en 17A zijn woningen ten zuiden van het projectgebied.

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik verbetert enigszins voor de onderzochte objecten. De gronden van het projectgebied verandert van bedrijf naar woningen en de daarbij behorende voorzieningen. Dit is een verbetering. De gevolgen zijn echter beperkt omdat er tussen deze objecten en het projectgebied nog de woning aan het Pleinstraatje 1 ligt..

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot planologisch voordeel.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

Er is geen rechtstreeks uitzicht vanuit de objecten aan de Raadhuisdijk 15, 17 en 17A op het projectgebied.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

Er is geen rechtstreeks uitzicht vanuit de woningen van de beoogde ontwikkeling op de objecten aan de Raadhuisdijk 15, 17 en 17A.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Gelet op de afstand van meer dan 40 meter tot het projectgebied in samenhang met het gegeven dat het project uitsluitend ziet op grondgebonden woningen, heeft het project geen gevolgen voor dag- en zonlichttoetreding van de onderzochte woningen.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. Hierbij geldt dat de verkeerssituatie niet intensiveert ten opzichte van de huidige situatie. De verkeerssituatie ten gevolge van een bedrijf van categorie 2, zoals een groothandel, is zelfs nadeliger dan de nieuwe verkeerssituatie in verband met de (gedeeltelijk) bedrijfsmatige aard van het verkeer onder de huidige planologische situatie. De verkeers- /parkeersituatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de woningen aan Raadhuisdijk 15, 17 en 17A.

Voor parkeren geldt dat dit volledig binnen het projectgebied plaatsvindt.

De aspecten verkeer en parkeersituatie leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Conclusie planschade Raadhuisdijk 15, 17 en 17A

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor de objecten Raadhuisdijk 15, 17 en 17A.

De woning aan het Pleinstraatje nr. 1

Algemeen

De woning aan het Pleinstraatje 1 ligt ten zuiden, direct aansluitend aan het plangebied.



Pleinstraatje 1

Bron: google maps

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik verandert voor het object aan de Pleinstraatje 1. Aan de ene kant is een aanzienlijke verbetering van het karakter van het gebied. De gronden direct aansluitend aan de noord- en oostzijden zijn thans als bedrijf bestemd. Dit verandert in de toekomst naar woningen en de daarbij behorende voorzieningen. Dit is een verbetering. Daar staat tegenover dat er direct langs de oostzijde van de woning de ontsluiting voor de woningontwikkeling wordt gerealiseerd. Dit zal tot een

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

bepaalde intensivering van het gebruik leiden. Aan de noordzijde grenst de woning Pleinstraatje 1 aan het projectgebied waar eerst bedrijfsbebouwing was toegestaan, maar nu 5 grondgebonden woningen zijn geprojecteerd. Dit brengt weliswaar ook een vorm van intensivering van gebruik met zich mee, maar per saldo is dit een verbetering van het karakter van het gebied.

Dit aspect leidt per saldo niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade voor het object Pleinstraatje 1.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van het uitzicht van de onderzochte objecten. Op grond van het vigerende bestemmingsplan was bedrijfsbebouwing met een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter dichtbij het perceel van Pleinstraatje 1 toegestaan. De beoogde ontwikkeling maakt woningen met eenzelfde maximale goot- en bouwhoogte aan de noordzijde op kleinere afstand mogelijk. De aard van de beoogde bebouwing verbetert echter.

Per saldo leidt dit aspect niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De ontwikkeling leidt wel tot enig planologisch nadeel ten aanzien van privacy. Deze is echter beperkt. Er ontstaat enige uitkijk vanuit de nieuwe woningen aan de noordzijde. Dit betreft echter slechts zicht vanaf de zijgevel. Ten aanzien van de oostzijde geldt dat er een woning is geprojecteerd achter de ontsluitingsvoorziening. De aantasting van de privacy vanwege het zicht vanuit dit beoogde object is eveneens beperkt.



Zichtlijnen vanaf projectgebied op Pleinstraatje 1

Dit aspect leidt niet tot een zodanig planologisch nadeel dat sprake is van planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Het project leidt tot de bouw van woningen op een kleinere afstand van het perceel van Pleinstraatje 1 dan de bedrijfsbebouwing in de vigerende situatie. Echter, gelet op de inrichting van het erf met een groot bijgebouw en verharding, zijn de gevolgen voor de dag- en zonlichttoetreding beperkt.



Zicht op perceel Pleinstraatje 1

Bron: Google maps

Dit aspect leidt niet tot een zodanig planologisch nadeel dat sprake is van planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. De ontsluitingsvoorziening is direct ten oosten van het object Pleinstraatje 1 geprojecteerd. Dit leidt tot meer vervoersbewegingen dan thans het geval. Hoewel de aard van het verkeer, verbeterd, leidt deze intensivering wel tot planologisch nadeel voor dit object. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit heeft geen gevolgen voor het object Pleinstraatje 1.

Het aspect verkeer leidt tot planologisch nadeel en dus tot planschade. Het aspect parkeren leidt niet tot planologisch nadeel en dus ook niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Conclusie planschade Pleinstraatje 1

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor het object Pleinstraatje 1.

De woning aan het Pleinstraatje nr. 9

Algemeen

De woning aan het Pleinstraatje 9 ligt ten oosten/noordoosten van het plangebied.



Pleinstraatje 9 vanaf de Bovendijk

Bron: google maps

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

De verandering van het karakter van het gebied voor het object aan het Pleinstraatje 9 is beperkt. De bestemmingen van de gronden direct aangrenzend aan dit object veranderen niet. In het algemeen is het een verbetering dat het nabij gelegen bedrijf verandert in een kleinschalige woonfunctie.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade, maar juist tot een beperkt planologisch voordeel voor het object Pleinstraatje 9.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

Er is geen rechtstreeks uitzicht vanuit de objecten aan de Pleinstraatje 9 op het projectgebied.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Privacy

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inblik vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

Er is geen rechtstreeks uitzicht vanuit de woningen van de beoogde ontwikkeling op de objecten aan de Pleinstraatje 9.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Gelet op de afstand van meer dan 30 meter tot het projectgebied in samenhang met het gegeven dat het project uitsluitend ziet op grondgebonden woningen, heeft het project geen gevolgen voor dag- en zonlichttoetreding van de onderzochte woningen.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. Hierbij zullen de beperkte verkeersbewegingen vanwege deze ontwikkeling worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De verkeers-/parkeersituatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de woning aan Pleinstraatje 9.

De aspecten verkeer en parkeersituatie leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Conclusie planschade Pleinstraatje 9

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor het object Pleinstraatje 9.

Het bedrijf met bedrijfswoning aan het Pleinstraatje 7a

Algemeen

Voor objecten met een bedrijfsfunctie zijn niet alle aspecten relevant. Op de waarde van gebouwen met een bedrijfsfunctie spelen de aspecten karakter van het gebied, uitzicht, privacy en dag- en zonlichttoetreding

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie niet wezenlijk nadelig beïnvloeden. In dit geval wordt ervan uitgegaan dat van een nadelig invloed van de exploitatie geen sprake is. Deze aspecten zullen dus niet worden behandeld.

Verkeer en parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie wordt het bedrijf aan Pleinstraatje 7a ontsloten op het Pleinstraatje zelf. De beoogde ontwikkeling heeft, mede gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling, geen relevante gevolgen voor de verkeerssituatie van het bedrijf aan Pleinstraatje 7a.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling kan wel gevolgen hebben voor de milieusituatie van het betrokken bedrijf aan het Pleinstraatje 7a. De beoogde ontwikkeling ziet immers op de realisatie van hindergevoelige objecten in de directe nabijheid van het bedrijf. Direct ten westen van het bedrijf zijn 4 woningen geprojecteerd. Echter, gelet op het gegeven dat er reeds direct ten noordoosten, oosten en zuiden reeds woningen aanwezig zijn, zal de beoogde ontwikkeling naar verwachting niet leiden tot een relevante beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

Conclusie planschade Pleinstraatje 7A

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling niet tot planschade voor het object Pleinstraatje 7A. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het adres Pleinstraatje 7A kadastraal is gesplitst. Deze conclusie geldt voor beide kadastrale percelen waar dit adres uit bestaat.

De horecavoorziening (groepsaccomodatie - leegstaand) aan de Bovendijk 1

Algemeen

De horecagelegenheid 'Dageraad' is gelegen aan de Bovendijk 1. Voorheen was deze in functie als groepsaccomodatie, maar thans staat deze leeg. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse horeca toegestaan in categorie 4 (dansgelegenheid) en 5 (nachtverblijf/hotel).

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik wijzigt enigszins voor de horecagelegenheid aan de Bovendijk 1. De gronden aan de westzijde van dit object worden gedeeltelijk gewijzigd van Agrarisch naar wonen. Hierdoor vindt een (beperkte) intensivering van het gebied plaats. Echter, de horecagelegenheid heeft aan de achterzijde geen gevelopeningen boven de begane grond. Daarnaast is de ruimte aan de achter(west)zijde van de gelegenheid zeer beperkt en daardoor niet geschikt voor verblijfsfuncties waardoor het karakter van het gebied voor de horecagelegenheid niet nadelig wordt beïnvloed. Tot slot zijn er aan de achter(west)zijde van de horecagelegenheid geen gevelopeningen boven de begane grondvloer.

Dit aspect leidt tot een beperkt planologisch nadeel maar deze is niet zodanig dat dit tot planschade leidt.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

Het uitzicht vanaf de horecagelegenheid wijzigt voor zover het de westzijde betreft. Aan die kant waren eerst uitsluitend onbebouwde agrarische gronden toegestaan. Nu komt er aan het zuidelijk gedeelte van de westzijde een vrijstaande woning. Dit brengt echter geen nadelige beperking van het uitzicht met zich mee. Aan de achter(west)zijde van de horecagelegenheid zijn geen gevelopeningen boven de begane grondvloer.

Dit aspect leidt tot een beperkt planologisch nadeel maar deze is niet zodanig dat dit tot planschade leidt.

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een woning op ongeveer 25 meter afstand van het gebouw van de 'Dageraad'. De realisatie van deze woning kan een beperkt invloed hebben op de privacy van de mensen die ter plaatse verblijven. Gelet op de ruime afstand tussen de geprojecteerde woning en de horecagelegenheid in combinatie met het gegeven dat aan de achterzijde de horecagelegenheid geen gevelopeningen boven de begane grondvloer zijn en verder geen verblijfsruimte aanwezig is, is de invloed op de privacy zeer beperkt.

Dit aspect leidt tot een beperkt planologisch nadeel maar niet zodanig dat dit planschade tot gevolg heeft.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Met de komst van één woning aan de achterzijde van het object Bovendijk 1 zal sprake zijn van enige beperking van dag- en zonlichttoetreding. Deze beperking is echter zeer gering. In verhouding tot het gehele object aan de Bovendijk 1 (40 meter lengte) is de ontwikkeling klein. Daarnaast is de ruimte aan de achter(west)zijde van de gelegenheid zeer beperkt en daardoor niet geschikt voor verblijfsfuncties waardoor de beperking van zonlichttoetreding minder relevant is.

Dit aspect leidt niet tot een zodanig planologisch nadeel dat dit leidt tot planschade.

Verkeer en parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie wordt het bedrijf aan Bovendijk 1 ontsloten op de Bovendijk. De beoogde ontwikkeling ontsluit op het Pleinstraatje. De beoogde ontwikkeling heeft, mede gelet op de beperkte omvang hiervan, geen relevante gevolgen voor de verkeerssituatie van de Horecagelegenheid aan de Bovendijk 1.

Ten aanzien van parkeren geldt dat dit bij de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein, dan wel binnen het projectgebied zal plaatsvinden. De parkeerdruk neemt niet toe voor de Horecagelegenheid aan de Bovendijk 1.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

De aspecten verkeer en parkeren leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, triling, stank, stof en gevaar risico's.

De beoogde ontwikkeling zou kunnen leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het object aan de Bovendijk 1. Er komt immers een nieuwe hindergevoelige functie op 25 meter afstand van deze horecagelegenheid, die ook als dancelocatie gebruikt kan worden. In dit geval is het planologisch nadeel vanwege de komst van de nieuwe woning beperkt. Er ligt reeds een woning op kortere afstand direct ten noorden van de horecagelegenheid. Daarnaast is ook reeds sprake van een woonbestemming direct aansluitend aan de zuidzijde van de gelegenheid. In zoverre is de horecagelegenheid reeds beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden.

De komst van een nieuwe woning kan in theorie beperkend werken voor de gebruiksmogelijkheden van de horecagelegenheid aan de Bovendijk 1. Omdat het, mede gelet op de bestaande aangrenzende woningen, slechts een theoretische beperking van de gebruiksmogelijkheden betreft, leidt dit planologisch nadeel niet tot planschade.

Conclusie planschade Bovendijk 1

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor het object Bovendijk 1.

De woning aan de Bovendijk 3

Algemeen

De woning aan de Bovendijk 3 betreft een woning die ten noordoosten ligt van de noordoostzijde van het projectgebied. De beoogde ontwikkeling ziet op agrarische gronden ten zuidwesten van dit object.

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Het karakter van het gebied ten aanzien van gebruik wordt planologisch nadelig gewijzigd voor de woning aan de Bovendijk 3. De gronden ten zuiden van dit object met een agrarisch bestemming, krijgen nu een woonfunctie. Dit nadeel is echter zeer beperkt nu de gronden niet direct grenzen aan het perceel van Bovendijk 3 en er ook slechts schuin zicht op de beoogde woonfunctie vanuit het onderzochte object.

Dit aspect leidt niet een beperkt planologisch nadeel en dus tot planschade.

Uitzicht

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

De afstand van een van de nieuwe woningen van de ontwikkeling tot de woning aan de Bovendijk 3 bedraagt meer dan 40 meter. Daarnaast bestaat er vanuit de woning Bovendijk 3 slechts schuin zicht op de bebouwing van de ontwikkeling.

Dit aspect leidt tot een beperkt planologisch nadeel maar niet zodanig dat dit tot planschade leidt.

Privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een woning op meer dan 30 meter van het perceel van de woning aan Bovendijk 3. Er is slechts schuin zicht hierop van de te ontwikkelen woning. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van privacy.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon.

Gelet op de afstand van meer dan 30 meter tot de beoogde bebouwing in samenhang met het gegeven dat het project uitsluitend ziet op grondgebonden woningen, heeft het project geen gevolgen voor daglichttoetreding en slechts zeer beperkte gevolgen voor zonlichttoetreding voor de woning aan Bovendijk 3.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Ten aanzien van de verkeerssituatie zal het verkeer vanuit de beoogde woningbouwontwikkeling worden ontsloten op het Pleinstraatje. Hierbij zullen de beperkte verkeersbewegingen vanwege deze ontwikkeling worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De verkeers-/parkeersituatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de woning aan Bovendijk 3.

De aspecten verkeer en parkeersituatie leiden niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een hindergevoelig object in plaats van een hinderveroorzakend object. De beoogde ontwikkeling leidt in zoverre eerder tot planologisch voordeel dan planologisch nadeel.

Dit aspect leidt niet tot planologisch nadeel en dus niet tot planschade.

Memo

Kenmerk advies planschade- 7 december

Conclusie planschade Bovendijk 3

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling per saldo niet tot planschade voor het object Bovendijk 3.

2.4 Conclusie planschade

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling niet tot zodanig planologisch nadeel dat dit tot planschade leidt. Deze conclusie op basis van de (juridische) planvergelijking wordt bevestigd door de conclusie van de daartoe ingeschakelde taxateur van Dasselaar advies.

CONCEPT