



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

111.02038



Gemeente Noordenveld
vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
T.a.v. mevrouw L. Beerlink
Postbus 109
9300 AC RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.nr.	
NR.	
15 MAART 2011	
RS sec	paraaf voor archief
N.F.	

Rotterdam, 14 maart 2011
Opdracht: 3131160
Adviseur: de heer mr. J. Marskamp
Telefoon: 0592-269306
E-mail: j.marskamp@saoz.nl
Onderwerp: risicoanalyse planschade

Geachte mevrouw Beerlink,

Ter voldoening aan uw mondelinge verzoek d.d. 3 februari 2011, zenden wij u bijgaand de door ons samengestelde risicoanalyse planschade met betrekking tot het project "Bouw brandweerkazerne op bedrijventerrein aan de Westeresch".

Hoogachtend,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

Bijlagen: advies in tweevoud

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899

F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de bouw van een
brandweerkazerne aan de Westeresch te
Roden.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Opdracht:	3131160
Datum:	maart 2011
Adviseur:	mr. J. Marskamp
Referentie:	2010-09

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken	3
1.4	Conceptadvies	4
2	PLANGEBIED	5
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Wet ruimtelijke ordening	6
3.2	Rechtspraak	6
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	7
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	VERGOEDBAARHEID	10
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid	10
6.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding	11
7	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER	12
7.1	Selectie van relevante aspecten	12
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	14
7.3	Invloedssfeer	14
8	BEOORDELING CLUSTERS	16
9	CONCLUSIE	20

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 3 februari 2011 heeft de gemeente Noordenveld, bij monde van mevrouw L. Beerlink de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot de bouw van een brandweerkazerne te Roden en uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Westeresch te Roden. Het project bestaat uit het bestemmen van een perceelsgedeelte ten behoeve van de bouw van een brandweerkazerne, alsmede het (op termijn) bestemmen van de ten westen gelegen gronden voor grootschalige detailhandel.

1.2 Gesprek

Op 3 februari 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was aanwezig mevrouw L. Beerlink. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. J. Marskamp, RT.

Mevrouw Beerlink geeft aan dat ter plaatse nog een oud plan vigeert en dat voor de overige omliggende bedrijfsgronden wel recentere bestemmingsplannen zijn vastgesteld. In de lijn van de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse is men voornemens de ondergrond van de brandweerkazerne de bestemming grootschalige detailhandel te geven met de specifieke aanduiding dat de gronden tevens bestemd zijn voor een brandweerkazerne.

Mevrouw Beerlink vraagt in de risicoanalyse tevens mee te nemen de toekomstige bestemming 'grootschalige detailhandel' voor de gronden ten noorden van de locatie van de brandweerkazerne, daar deze bestemmingswijziging op korte termijn toch aan de orde zal zijn.

1.3 Ontvangen stukken

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

- uittreksel vigerende planologie;
- ontwerpplankaart en voorschriften locatie brandweerkazerne;
- luchtfoto gebied;
- kadastrale situatie met daarop aangegeven de eigendommen van de gemeente.

1.4 Conceptadvies

Op 16 februari 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden.

Namens de gemeente heeft mevrouw L. Beerlink hierop per e-mail van 8 maart 2010 gereageerd waarbij zijn het volgende aangaf:

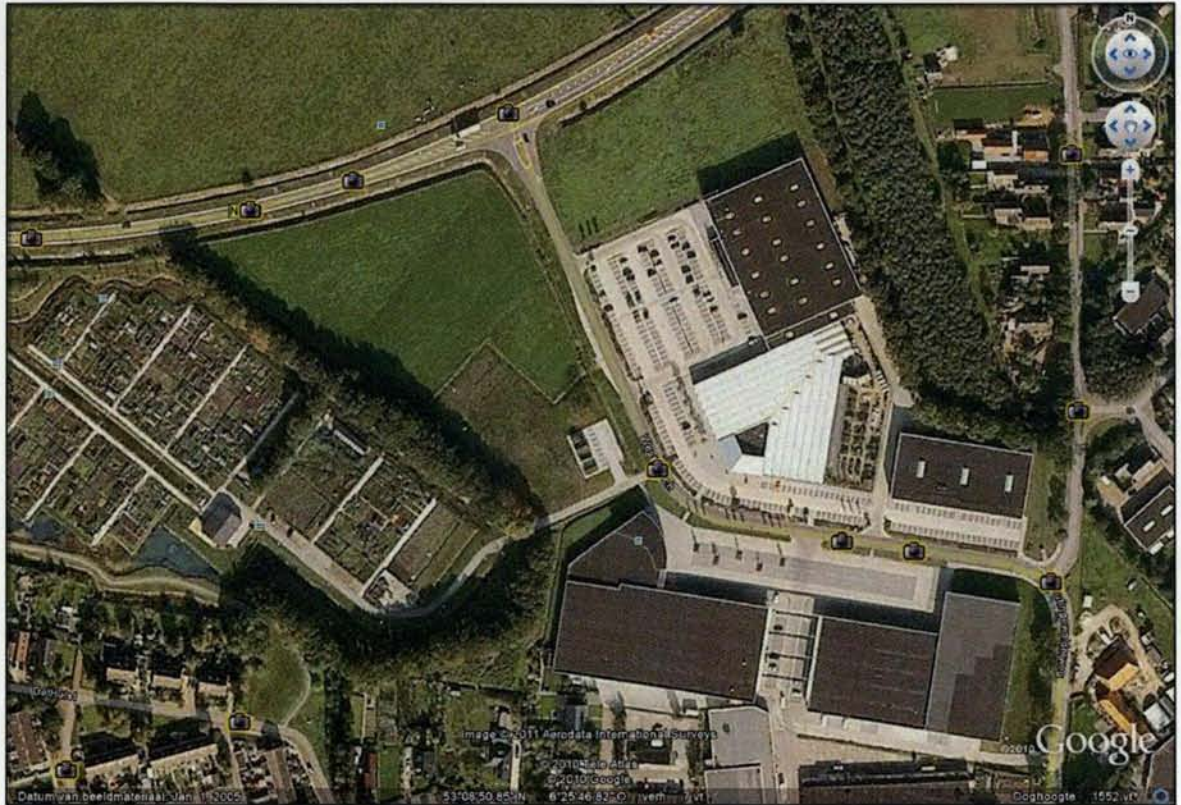
Inmiddels hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die ertoe hebben bijgedragen dat momenteel een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gehele gebied tussen de rondweg en woninginrichting Veldman. Hierin zal plaats zijn voor zowel Grootschalige Detailhandel als Hulpdiensten. Er is dus afgezien van een bestemmingsplan voor alleen de brandweer.

Het opgestelde conceptadvies van 16 februari 2011 houdt rekening met deze nieuwe ontwikkeling. Naar mijn mening behoeft het conceptadvies op dit punt dan ook niet aangepast te worden. Dit geldt ook voor de plankaart ontwerpplan - blz. 9.

Met de gemeente zijn wij van mening dat het advies inderdaad reeds voorziet in de bovenomschreven ontwikkeling met uitzondering van het feit dat nu het gehele gebied inclusief de brandweerkazerne zal worden opgenomen in één bestemmingsplan. Voor de beoordeling maakt dit echter geen wezenlijk verschil.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 3 februari 2011 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken.



Figuur 1 Luchtfoto gebied/locatie

De locatie wordt begrensd door een braakliggend terrein in het noorden, de Westeresch in het oosten met aan de overzijde een bouwmarkt en een tuincentrum, een woninginrichtingszaak in het zuiden en een boswal en volkstuintencomplex in het westen. Ten tijde van de opname was de locatie grotendeels ombebouwd. Op een deel van de locatie stonden tijdelijke directieketen van een wegenbouwbedrijf. De locatie is gelegen aan de noordelijke rand van Roden aan de westzijde van de ontsluitingsweg van een bedrijventerrein, grotendeels ingericht voor grootschalige detailhandel. De ontsluitingsweg Westeresch sluit aan op de noordelijke rondweg Noordholt.

Ten zuiden zijn op wat grotere afstand nog de woningen aan de Hulst 1 t/m 9 gelegen. Ten noorden aan de overzijde van de rondweg Noordholt staat op enige afstand een vrijstaande woning.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging of -uitwerking;
- een omgevingsvergunning.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

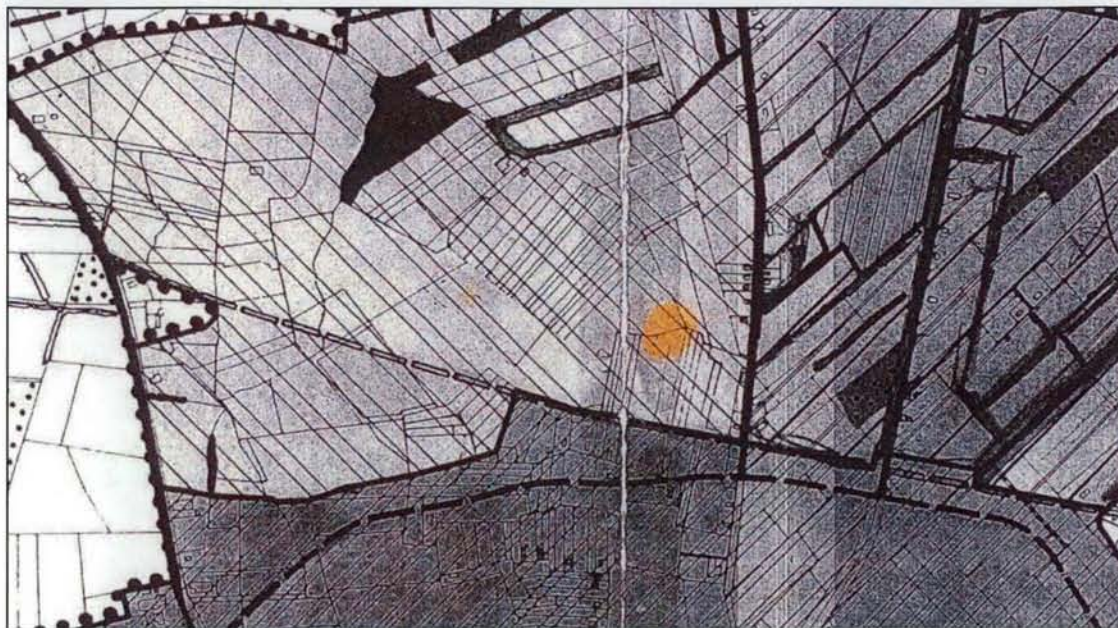
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen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

3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.



Figuur 2 Relevante deel plankaart

De Herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak, is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 september 1964 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 28 maart 1966.

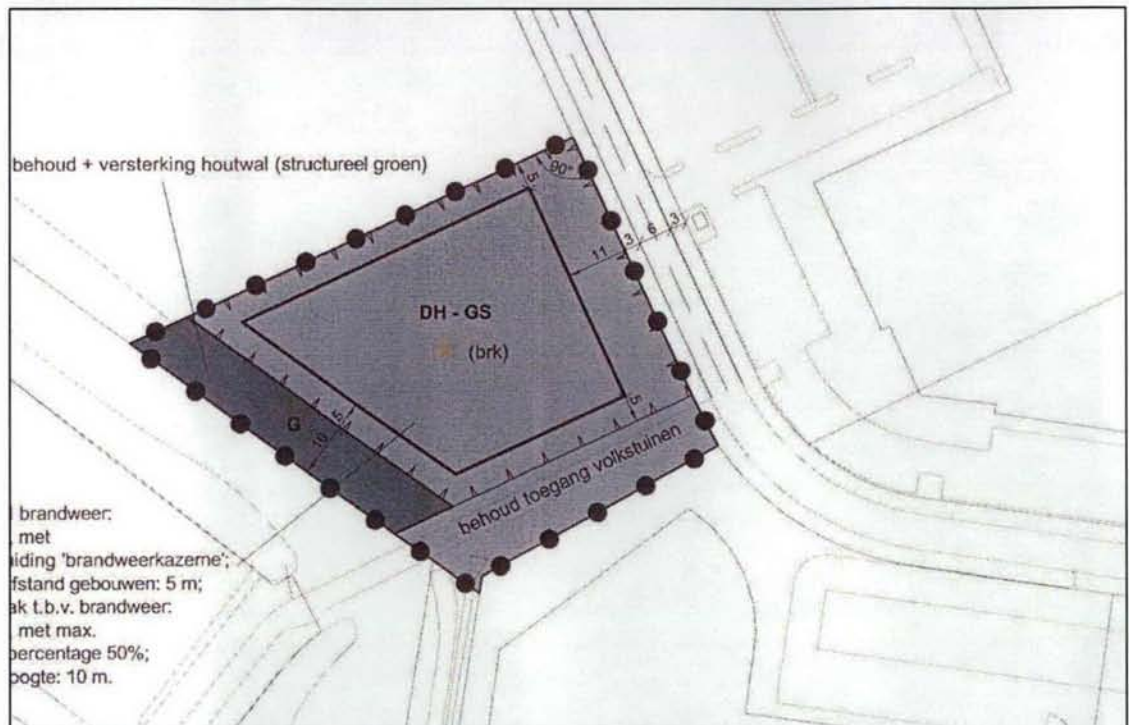
De bestemming van de onderhavige locatie bestaat uit "Toekomstige bebouwing met bijbehorende wegen, voetpaden enz." In het gebied mag niet worden gebouwd alvorens een plan in onderdelen is vastgesteld.

De woningen aan de Hulst maken deel uit van het bestemmingplan "Woonwijken Roden". De strook gronden gelegen tussen deze woningen en het plangebied heeft de bestemming "Woongebied" met de aanduiding volkstuinen" en de nadere aanduiding "kassen toegestaan". De bouwhoogte van de kassen bedraagt maximaal 2,5 m.

De gronden aan de noordzijde van de rondweg maken deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" en zijn bestemd voor "Potkleigebied". De gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bosbouw, dagrecreatie en wonen. Het doel bosbouw is beperkt tot bestaand bos of de aanleg van bosstroken tot een aaneengesloten oppervlakte van 1 ha.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

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



Figuur 3 Plankaart ontwerpplan

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling als volgt.

Op het betreffende perceel wordt de bestemming "Detailhandel-Grootschalig" gelegd met de aanduiding 'brandweerkazerne'.

De gronden zijn bestemd voor grootschalige detailhandel en tevens voor een brandweerkazerne met daarbij behorende gebouwen.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m in ten hoogste twee bouwlagen met plat dak. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Aan de oostzijde van locatie wordt een strook bestemd voor "Groen".

De gronden ten noorden van dit plangebied, die nu nog niet zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, zullen in de nabije toekomst eenzelfde bestemming "Detailhandel-Grootschalig" krijgen met vergelijkbare bebouwingsmogelijkheden.

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

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

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten").

Anderszins verzekerd

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

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

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

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

6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden.

Uit de van de gemeente verkregen informatie blijkt dat pas sinds kort sprake is van ontwikkelingen op de onderhavige locatie. De kans is daarom klein dat zich sindsdien relevante transacties hebben voorgedaan. Deze gedachte wordt door een onderzoek naar transacties met betrekking tot nabij het plangebied gelegen onroerende zaken bevestigd.

Echter de betreffende gronden hebben nu al een bestemming voor toekomstige bebouwing. Het plan maakt de bebouwing weliswaar niet bij recht mogelijk, daartoe is eerst een plan in onderdelen noodzakelijk, een soort juridische voorloper van het huidige uitwerkingsplan.

Dit betekent dat voor de eigenaren van de omliggende gronden, die allen hun eigendomspositie hebben verworven na inwerkingtreding van het vigerende plan, dat zij reeds rekening hebben te houden met bebouwing ter plaatse, in welke vorm dan ook.

In die zin hebben alle eigenaren ter plaatse het risico van toekomstige bebouwing op de betreffende gronden aanvaard en komen de negatieve gevolgen daarvan voor hun rekening.

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

Karakter van de bestemming

De gronden zijn gelegen aan de rand van een bedrijventerrein en nu feitelijk nog in gebruik als grasland. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden echter bestemd voor toekomstige bebouwing. Dit betekent dat – in het kader van voorzienbaarheid – met bebouwing, van welke aard dan ook, ter plaatse reeds rekening moet worden gehouden. Of grootschalige detailhandel of een brandweerkazerne daarbij het meest voor de hand liggend zijn is in dit kader minder relevant. De bestemming wordt in de nieuwe situatie geconcretiseerd en nader ingevuld. De eventuele nadelige gevolgen hiervan zijn voor rekening en risico van de betreffende eigenaren.

Zicht

Uitgaande van toekomstige bebouwing, zonder dat overigens bebouwingsbepalingen of uitwerkingsregels zijn opgenomen in de vigerende bestemming, had men reeds rekening te houden met het feit dat het zicht kon worden ontnomen.

Overigens is voor de omringende objecten uitzicht een weinig bepalende c.q. relevante factor. Ten opzichte van de woningen aan de Hulst wordt het plangebied aan het oog onttrokken door de tussengelegen bestemming 'volkstuinten'.

Schaduw

Gezien de hiervoor voorzienbaarheid van de ontwikkelingen alsmede de afstand tot de omliggende bebouwing en aard van deze bebouwing is relevante schaduwwerking niet aan de orde. Voor zover dit wel aan de orde zou zijn komt dit voor rekening en risico van de betreffende eigenaren.

Privacy

Gezien de hiervoor voorzienbaarheid van de ontwikkelingen alsmede de afstand tot de omliggende bebouwing en aard van deze bebouwing is relevante privacyvermindering niet aan de orde. Voor zover dit wel aan de orde zou zijn komt dit voor rekening en risico van de betreffende eigenaren.

Hinder

Van het gebruik van de grond voor grootschalige detailhandel en/of een brandweerkazerne gaat enige hinder uit op de omgeving. Op grond van het uitbreidingsplan was bebouwing niet bij recht mogelijk, maar was dit wel voorzienbaar, zodat, indien al sprake is van een nadeliger situatie, dit voor rekening en risico komt van de omliggende eigenaren.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

Het plangebied wordt via de bestaande ontsluiting ontsloten.

Verkeersbewegingen

De vestiging van grootschalige detailhandel en/of een brandweerkazerne leidt tot extra verkeersbewegingen ter plaatse.

Echter in relatie tot de voorzienbaarheid van de ontwikkelingen ter plaatse komen de eventuele negatieve gevolgen hiervan voor rekening een risico van de betreffende eigenaren.

Behoefte aan parkeergelegenheid

Bij een gebruik van de gronden voor grootschalige detailhandel en/of een brandweerkazerne zal voorzien worden in parkeren op eigen terrein. Van een toename van de parkeerdruk ter plaatse zal dan ook geen sprake zijn.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische mutaties en niet op feitelijke veranderingen. Planologische maatregelen hebben niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren ofwel de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen (vgl. AbRS 19 februari 1998, Bouwmarkt Zutphen, BR 1998, p. 663).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2007 voorts tweemaal overwogen dat toegenomen concurrentie weliswaar kan worden aangemerkt als een gevolg van de planologische mutatie, maar dat dit geen ruimtelijk gevolg daarvan is en dat de gestelde schade die hieruit voortvloeit niet voor vergoeding op de voet van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt (zie AbRS 4 juli 2007, gemeente Roermond en AbRS 8 augustus 2007, gemeente Koggenland, gepubliceerd op <http://www.raadvanstate.nl/>. vgl. in dit

kader ook de eerdere uitspraken AbRS 5 maart 1996, gemeente Lemsterland, AB 1996, 251, AbRS 23 april 2003, gemeente Den Haag en AbRS 14 september 2005, gemeente Venlo).

Het voorgaande sluit evenwel niet uit dat het planologisch toevoegen van een bouwmarkt of tuincentrum aan een bestaande planologische situatie een feitelijk effect kan hebben op onderlinge marktposities. Zoals aangegeven komen dergelijke nadelige effecten echter niet op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

Van voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten lijkt geen sprake

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- toename bebouwing;
- verminderd zicht;
- toename hinder;

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak onderscheiden wij echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete vergelijking.

7.3 Invloedssfeer

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

Cluster	Adres
Bouwmarkt/tuincentrum	Westeresch 11
Woninginrichting Veldman	Westeresch 14
Volkstuinencomplex	
Perceel I 4696	

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

De woningen ten zuiden van de locatie worden wat betreft het zicht afgeschermd door de planologische mogelijkheden op de tussengelegen gronden en hebben geen ruimtelijke relevante relatie met de bouwlocatie c.q. het plangebied. De afstand van minimaal 100 m is daarvoor ook te groot.

8 BEOORDELING CLUSTERS

CLUSTER 1 Bouwmarkt/tuincentrum Westeresch 11/ Woninginrichting Veldman

Planologische vergelijking

Deze bouwmarkt, tuincentrum en woninginrichtingszaak liggen ten oosten respectievelijk ten zuiden van de bouwlocatie c.q. het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 20 m¹ tot 90 m¹. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Westeresch.



Figuur 4 Tuincentrum

Naar hun aard en inrichting spelen de beïnvloeding van het uitzicht, de privacy, enige toename van hinder/bedrijvigheid en dergelijke geen relevante rol voor deze objecten. Het gebruik van de objecten en de klandizie komen door de vestiging van een brandweerkazerne en eventuele andere grootschalige detailhandelsvestigingen niet onder druk te staan. Integendeel, vestiging van andere grootschalige detailhandel kan een versterkende factor zijn, waarbij overigens eventuele toenemende concurrentie bij vestiging van gelijksoortige zaken geen relevante factor is, zoals hiervoor reeds omschreven.

De enige factor die van betekenis zou kunnen zijn is dat het zicht op met name de woninginrichtingszaak vanaf de noordelijke rondweg vermindert. Gezien de afstand echter is dit zicht al vrij beperkt. Verder diende – indien en voor zover sprake zou zijn van een relevante vermindering van een 'zichtlocatie' – de eigenaar hiermee krachtens de

vigerende bestemming 'toekomstige bebouwing' reeds uitdrukkelijk rekening te houden, zodat dit nadeel in dat geval voor zijn rekening en risico blijft.



Figuur 5 woninginrichting Veldman

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

CLUSTER 2 Volkstuinencomplex

Planologische vergelijking

Het volkstuinencomplex is gelegen ten westen van de bouwlocatie c.q. het plangebied. De kortste afstand van het complex tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 30 m¹. Het complex wordt van het plangebied gescheiden door een houtwal.



Figuur 6 Tuincentrum

Naar hun aard en inrichting spelen de beïnvloeding van het uitzicht, de privacy, enige toename van hinder/bedrijvigheid en dergelijke geen relevante rol voor het volkstuinencomplex. Het gebruik van de volkstuinen komt door de vestiging van een brandweerkazerne en eventuele andere grootschalige detailhandelsvestigingen niet onder druk te staan.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat het volkstuinencomplex geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

CLUSTER 3 Perceel I 4696

Planologische vergelijking

Dit perceel is gelegen aan de noordzijde van de rondweg. Bij de opname ter plaatse leek sprake te zijn van een als zodanig in gebruik zijnde woonboerderij. Uit de kadastrale gegevens komt dit echter niet duidelijk naar voren en is geen adres gekoppeld aan het perceel. Het perceel ligt ten noorden van de bouwlocatie en het plangebied. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 270 m¹ en tot de gronden in te vullen voor grootschalige detailhandel ongeveer 165 m¹. Het object wordt van het plangebied gescheiden door een agrarisch perceel en de noordelijke rondweg.



Figuur 7 (beperkte) zicht op perceel en bebouwing vanaf het te bebouwen perceel

Gezien de ligging en de afstand is een negatieve relevante beïnvloeding van het uitzicht, de privacy, toename van hinder/bedrijvigheid niet aan de orde voor dit object. De afstand is daarvoor te groot.

De tussengelegen gronden met de bestemming 'Potkleigebied' kunnen worden aangewend voor bosbouw. Van planologisch zicht in zuidelijke richting is in dat geval geen sprake meer.

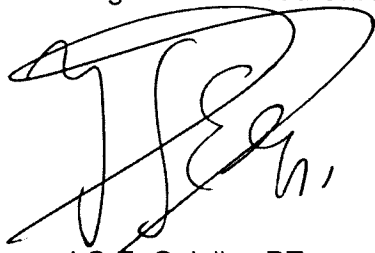
Verder diende – indien en voor zover sprake zou zijn van een relevante nadeel – de eigenaar hiermee krachtens de vigerende bestemming 'toekomstige bebouwing' reeds uitdrukkelijk rekening te houden, zodat dit nadeel in dat geval voor zijn rekening en risico blijft.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemd object geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

9 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur