

Moerdijk

6 woningen Kweeklust Klundert

Planschade-risicoanalyse



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Moerdijk

6 woningen Kweeklust Klundert

Planschade-risicoanalyse

identificatie

projectnummer:

081519.20150494

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:

05-08-2016

opdrachtgever:

Bouwbedrijf Vrolijk B.V.

status:

definitief



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Gegevens	3
1.3. Aansprakelijkheid	3
2. Het project	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beoogde ontwikkeling	6
3. Wettelijk kader	7
4. Vergelijking planologische regimes	9
4.1. Inleiding	9
4.2. Geldend planologisch regime	9
4.3. Vergelijking planologische regelingen	10
5. Planschaderisicovolle objecten en planschaderisico	15
5.1. Inleiding	15
5.2. Voorzienbaarheid	15
5.3. Planschaderisicovolle objecten	15
5.4. Schadefactoren	17
6. Conclusie	21

1.1. Aanleiding

Aan de weg Kweeklust is een plan in voorbereiding voor de bouw van 6 woningen en 2 garageboxen. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, heeft de gemeente ervoor gekozen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan van het geldende bestemmingsplan 'Kern Klundert' te verlenen.

Wijzigingen in het planologisch regime kunnen tot planschade leiden op het moment dat de omgeving in een planologisch nadeligere situatie terechtkomt. In dit rapport wordt geanalyseerd in welke mate het verlenen van de omgevingsvergunning leidt tot een nadeligere situatie die tot planschade kan leiden.

1.2. Gegevens

Deze planschaderisicoanalyse is uitgevoerd in opdracht van Bouwbedrijf Vrolijk B.V. Bij het opstellen van deze analyse is gebruikgemaakt van het hiervoor vermelde geldend bestemmingsplan, het bouwplan en (lucht)foto's.

1.3. Aansprakelijkheid

Wij attenderen de opdrachtgever erop dat het niet is uitgesloten dat, wanneer er daadwerkelijk aanvragen tegemoetkoming planschade worden ingediend, een planschade beoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen tot een ander oordeel komt. Om deze redenen kunnen wij dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele nadelige gevolgen die voor de opdrachtgever kunnen ontstaan, indien een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade tot een ander oordeel komt dan in het onderhavige advies is aangegeven.

2. Het project

5

2.1. Huidige situatie

Locatie en directe omgeving

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Klundert en omvat de gronden aan de weg Kweeklust zoals weergegeven in figuur 2.1. De gronden zijn op dit moment in gebruik als tuin en (openbare) parkeerplaats.



Figuur 2.1. Ligging plangebied (Bron: GBO-luchtfotos, winter 2014).

2.2. Beoogde ontwikkeling

Het bouwplan bestaat uit zes aaneengebouwde nieuwbouwwoningen en twee garageboxen. De woningen worden geprojecteerd op de Kweeklust. De voorste bouwgrens komt ongeveer te liggen in het verlengde van de recent gerealiseerde woningen aan de noordzijde van het projectgebied. De garageboxen worden gebouwd tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen Steinstraat 2a en 4 en de woningen Westerstraat 36 en 38. Deze garageboxen zijn bereikbaar vanaf de Westerstraat. Haaks op de Kweeklust worden 12 parkeerplaatsen aangelegd vóór de nieuw te bouwen woningen. De woningen worden ontwikkeld in een bestaande woonwijk.



Figuur 2.2. Stedenbouwkundig plan (Bron: Den Hollander Bouwadvies)

Schade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling, kan voor een gedeeltelijke vergoeding in aanmerking komen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de wettelijke basis voor een tegemoetkoming in planschade.

Schade komt in beginsel voor een tegemoetkoming in aanmerking als het schade betreft in de vorm van inkomensderving of vermindering van waarde van een onroerende zaak. Het recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat enkel, indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. De Wro bepaalt dat enkel schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Schade die tot het normale maatschappelijk risico wordt gerekend, komt voor rekening van de aanvrager van de planschade. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak, en schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen. Eventuele waardevermindering van de onroerende zaak van de initiatiefnemer zelf (de verzoeker van de planologische maatregel) is hiervan uitgezonderd (eigen risico regeling).

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit waarop de aanvraag betrekking had worden ingediend. Om voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking te komen, moet degene die vraagt om tegemoetkoming in schade in een planologisch nadeliger positie gekomen zijn als gevolg van de planologische wijziging. Om te kunnen bepalen of deze situatie zich voordoet, moet de maximale invulling op grond van de oude planologische situatie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische situatie biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

Alleen een belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan voor vergoeding van planschade in aanmerking komen. Artikel 1:2 lid 1 Awb maakt geen onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen voor zover deze voor hun eigen belang willen opkomen, slechts is vereist dat diens belang "rechtstreeks bij een besluit is betrokken." Een natuurlijk persoon of rechtspersoon moet dus een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

Op grond van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag rekening te houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen c.q. te beperken. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een overeenkomst mogen sluiten met de initiatiefnemer (de verzoeker van de planologische maatregel), waarin wordt geregeld dat tegemoetkoming in schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

In artikel 6.1 lid 2 Wro onder b worden de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsverplichting, het stellen van nadere eisen) apart vermeld. Dit betekent dat deze flexibiliteitsbepalingen niet worden 'meegerekend' in de planologische vergelijking

tussen het nieuwe en het oude planologische regime bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade.

De flexibiliteitsbepalingen worden beschouwd als een aparte schadeoorzaak waarvoor pas een aanvraag om een tegemoetkoming in schade kan worden ingediend op het moment dat aan het wijzigingsplan, uitwerkingsplan, de binnenplanse ontheffing/afwijking of nadere eisen toepassing is gegeven en deze onherroepelijk is geworden.

4. Vergelijking planologische regimes

9

4.1. Inleiding

Om te kunnen beoordelen of het vaststellen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan 'Kweeklust Klundert' schade kan veroorzaken in de zin van artikel 6.1. Wro, worden in dit hoofdstuk de planologische mogelijkheden met de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden verleend, vergeleken met die uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Klundert'. Daaraan voorafgaand wordt de geldende regeling beschreven.

4.2. Geldend planologisch regime

De gronden zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Klundert', dat de gemeenteraad van Moerdijk op 14 december 2006 heeft vastgesteld. Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Klundert' is opgenomen in figuur 4.1.



In figuur 4.1. Fragment uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Klundert'

De gronden binnen de (met de blauwe lijn aangegeven) grens van de projectlocatie hebben volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor aanbouwen en bijgebouwen mag de goothoogte van aanbouwen niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw, de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m; de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

Binnen het plangebied zijn 2 bebouwingsgrenzen aangegeven die, behoudens voor ondergeschikte onderdelen van gebouwen, niet door bouwwerken mogen worden overschreden. Hoofdgebouwen moet in, of maximaal 3 meter achter, deze bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Ook dienen de bebouwingsgrenzen voor hoofdgebouwen ook als hoofdoriëntatierichting.

4.3. Vergelijking planologische regelingen

In onderstaande tabel zijn de voor de beoordeling van het bouwplan relevante artikelen uit het bestemmingsplan Kern Klundert opgenomen. Achter elk lid (of sublid) staat beschreven of er voor de realisatie van de 6 woningen en 2 garageboxen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Tabel 4.1 Vergelijking gebruiks- en bouw mogelijkheden geldend bestemmingsplannen 'Kern Klundert' en bouwplan met omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan

bestemmingsplan Kern Klundert	Bouwplan met omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan
Artikel 3 Wonen (W)	
3.1 Doeleindenomschrijving De op de plankaart als "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor: - wonen, inclusief aan-huis-verbonden beroepen; - ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" op de plankaart: uitsluitend garageboxen; - ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" op de plankaart: een onderdoorgang; - voet- en fietspaden.	De woningen staan ten dienste van de woonbestemming. Hiervoor is geen afwijking van het bestemmingsplan nodig. Garageboxen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'. Op de voorgenomen locatie is een dergelijke aanduiding niet opgenomen. Dat betekent dat voor deze functie/bouwwerken een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3.2. Bebouwing en voorzieningen Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.	Zie hiervoor.
3.2.1. Bebouwing algemeen - De bebouwingsgrenzen I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder c bepaalde. - Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven mag bebouwing uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, behoudens het onder c bepaalde. - Overschrijding van bebouwingsgrenzen I en II en het bebouwingsvlak is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: - de diepte bedraagt niet meer dan 1,25 m; - de oppervlakte bedraagt niet meer dan 6 m²; - de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de weg, bedraagt niet minder dan 1 m. - Het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet worden uitgebreid.	- Aan sublid a wordt voldaan. - Sublid b is niet aan de orde; voor de project is geen bebouwingsvlak opgenomen. - Sublid c is niet aan de orde. - Sublid d sluit de bouw van nieuwe woningen ter plaatse niet uit met dien verstande dat het aantal woningen binnen het bestemmingsplan is gefixeerd. Wanneer elders binnen het bestemmingsplan een woning wordt gesloopt of woningen worden samengevoegd, kan in het projectgebied zonder planologische procedure een omgevingsvergunning voor een (vervangende) woning worden verleend. Bovendien is in artikel 3.4 van de bestemming Wonen een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van het aantal woningen. Om deze vrijstelling (tegenwoordig afwijking, binnenplans) te kunnen verlenen moet wel worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Maar deze voorwaarden zijn vooral technisch van

e. In afwijking van het bepaalde onder d mag het aantal woningen in het bestemmingsvlak met de aanduiding (a) worden uitgebreid met 10 grondgebonden woningen of met ten hoogste 20 gestapelde woningen.	aard en staan de bouw van de woningen op de projectlocatie niet in de weg. • Sublid e is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.
3.2.2. Hoofdgebouwen a. De voorgevel mag alleen worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 m daarachter. b. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen moeten bedragen: - voor vrijstaande hoofdgebouwen: aan beide zijden niet minder dan 3 m; - voor halfvrijstaande hoofdgebouwen: aan één zijde niet minder dan 3 m; - voor aaneengebouwd: bij eindwoningen niet minder dan 3 m; indien de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand. c. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan: - voor vrijstaande hoofdgebouwen 15 m; - voor halfvrijstaande en/of aaneengebouwde hoofdgebouwen 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van Hoogstraat 6 een breedte geldt van ten hoogste 12 m. d. De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan: - bij vrijstaande hoofdgebouwen 15 m; - bij halfvrijstaande en/of aaneengebouwde hoofdgebouwen 10 m, tenzij het bouwperceel gemeten vanaf de voorste perceelsgrens meer dan 25 m bedraagt, dan mag de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m zijn. e. Er mogen ten hoogste 2 bouwlagen en een kap worden gebouwd. f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte. g. De dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 65°.	Van sublid a wordt afgeweken. Een woning is noordelijker geprojecteerd dan de bebouwingsgrens I. Voor de naastgelegen bestaande hoekwoning is dit ongunstiger. Daar staat tegenover dat de nieuwe woningen verder naar achteren worden gebouwd, namelijk op bijna 7 meter achter de bebouwingsgrens I. Ook van sublid b wordt afgeweken. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor aaneengebouwde woningen ruim 1 meter. Dit betreft de noordelijkste punt van het beoogde bouwblok. De zuidelijke punt staat op iets grotere afstand, maar ook nog minder dan 3 meter. Van de overige subleden onder 3.2.2 wordt niet afgeweken.
3.2.3. Aanbouwen en bijgebouwen Aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd, wanneer aan de volgende eisen wordt voldaan: a. aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd 1 m achter bebouwingsgrens I of het verlengde daarvan; indien het hoofdgebouw achter bebouwingsgrens I is gebouwd, dienen aanbouwen en bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;	De subleden b, d en e zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van sublid a is van belang dat er in het bouwplan geen aanbouwen zijn voorzien. De beoogde bijgebouwen zijn in overeenstemming met de bouwregels. Er is geen afwijking van het bestemmingsplan nodig. Ook aan sublid c wordt voldaan. De oppervlakte waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt

b. bebouwingsgrens II mag niet door aanbouwen en bijgebouwen worden overschreden; c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van het erf bedragen tot een maximum van 90 m²; d. als de bestaande oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan meer bedraagt dan de in sub c genoemde maat, mag bij afbraak van een deel of het geheel van het meerdere, met het oog op het terugdringen van verstening, een oppervlakte van 20% van de afgebroken oppervlakte worden opgeteld bij de bedoelde maat van 90 m² tot een maximum van 200 m²; e. de goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw, de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m; de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.	aangevraagd, blijft ruim onder de vermelde oppervlaktematen.
3.2.4. Garageboxen Ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd, mits per garagebox aan de volgende eisen wordt voldaan: a. de inhoud mag niet meer dan 50 m³ bedragen; b. de breedte mag niet meer dan 3 m bedragen; c. de hoogte mag niet meer dan 2,7 m bedragen.	Van dit lid wordt afgeweken. In het voornemen zijn 2 garageboxen voorzien. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is geen aanduiding 'garageboxen' ter plaatse opgenomen. Aan de genoemde eisen zal wel worden voldaan.
3.2.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen. b. De hoogte van erfafscheidingen mag voor de bebouwingsgrenzen, die als voorgevelrooilijn worden aangemerkt, niet meer dan 1 m bedragen en achter deze bebouwingsgrenzen niet meer dan 2 m.	In de aanvraag zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde voorzien..
3.2.6. Aan-huis-verbonden beroepen Een aan-huis-verbonden beroep is enkel toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: a. de omvang van de functie beslaat niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel tot een maximum van 50 m²; b. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte; c. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving; d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; e. detailhandel mag niet plaatsvinden.	Op dit punt wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan . Als later aan-huis-verbonden beroepen gewenst zijn, zal aan de regels hiervoor moeten worden voldaan.

3.3. Vrijstellingen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen teneinde:	
3.3.1. vestiging van kantoren en bedrijfsmatige activiteiten als nevenschikte functie aan de hoofdfunctie wonen mogelijk te maken	Deze vrijstelling kan niet worden toegepast voor het projectgebied.
3.3.2. bouwwijze : dakhelling hoofdgebouwen te wijzigen	Van deze vrijstelling wordt geen gebruik gemaakt.
3.4. Vrijstelling wonen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1. onder d voor het uitbreiden van het aantal woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden: - de woningbouw moet passen binnen de aan de gemeente Moerdijk toegewezen woningcontingentering en het door de gemeenteraad vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma; - de benodigde parkeermogelijkheden moeten zoveel mogelijk op het eigen terrein, dan wel in het in de directe omgeving aanwezige openbaar gebied aanwezig zijn; - er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; - de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt; - uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie; - voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;	De vrijstelling biedt de mogelijkheid om woningbouw ter plaatse van het projectgebied te realiseren ook als geen sprake is van vervangende nieuwbouw door sloop of samenvoeging van bestaande woningen. De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan '6 Woningen Kweeklust Klundert' sluit aan c.q. anticipeert op deze vrijstelling. Aan de voorwaarden voor toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid wordt voldaan.
3.5. Bijzondere gebruiksverboden - Het is verboden om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte. - Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.	Op deze punten wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan.
Artikel 18 Vrijstellingsbevoegdheden	
18.1. Algemene vrijstellingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, ten behoeve van het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.	Deze vrijstellingsbevoegdheid biedt mogelijkheden om af te wijken van bebouwingsgrenzen. Deze afwijking is echter niet ruim genoeg om een hoofdgebouw tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens te realiseren.

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aspecten besproken die een risico opleveren voor het aanpassen van het planologisch regime, namelijk:

- de schadefactoren; hierbij moet worden gedacht aan (vermindering van) uitzicht, geluidhinder vanwege een toename van verkeersintensiteiten, een (verminderde) bereikbaarheid, schaduwhinder, verlies aan privacy, industrielawaai, stank-, geur of stofhinder;
- de risicogevoelige objecten.

Daartegenover staat dat er ook aspecten zijn die mogelijke planschade kunnen beperken, namelijk de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico.

5.2. Voorzienbaarheid

In de toelichting op het bestemmingsplan 'Kern Klundert' is geschreven dat via een strategisch voorraadbeleid en nieuwbouw op inbreidingslocaties op een tekort aan woningen voor jongeren en senioren kan worden ingespeeld. In dit verband wordt ook verwezen naar de gemeentelijke beantwoording van inspraakreactie nummer 20 op het bestemmingsplan. Mede daarom is onder andere voor de locatie de bestemming Wonen en een bebouwingsgrens I opgenomen. Ter plaatse mag in beginsel 10 meter hoog worden gebouwd, c.q. hoofdgebouwen mogen ten hoogste 10 meter hoog worden. De aanduiding bebouwingsgrens I heeft vooral tot doel het regelen van de situering van hoofdgebouwen. De voorgevel van hoofdgebouwen mag namelijk alleen worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 m daarachter. Daarmee is expliciet aangegeven dat hoofdgebouwen langs de weg Kweeklust ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar c.q. gewenst zijn. In de regels van de bestemming Wonen is bepaald dat het bestaande aantal woningen binnen het bestemmingsvlak niet mag worden uitgebreid. Wanneer echter in het bestemmingsvlak woningen worden geamoveerd of samengevoegd dan ontstaan rechtstreekse bouw mogelijkheden. Daarnaast is in artikel 3.4 van de regels een vrijstelling opgenomen waarmee het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak (onder voorwaarden) mag worden uitgebreid. Het huidige regime sluit dus niet uit dat ter plaatse woningen worden gerealiseerd. Alleen is hiervoor een nadere afweging noodzakelijk.

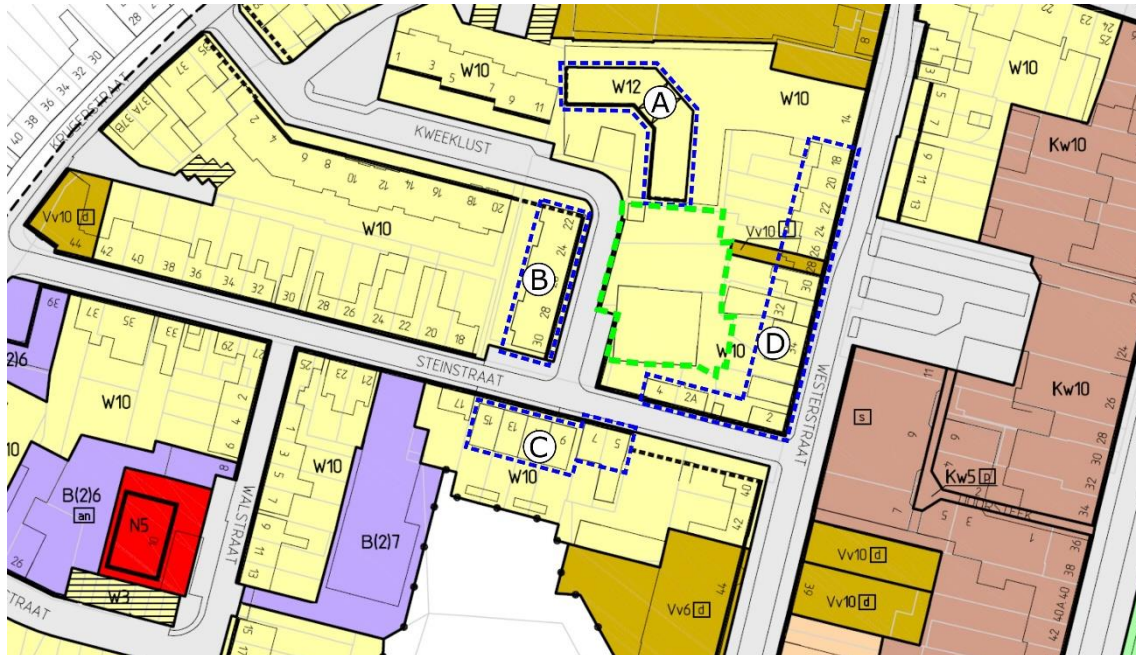
Uit het vorenstaande blijkt dat in redelijkheid woningbouw op deze locatie was te voorzien. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de bouw van de garageboxen wel was te voorzien.

5.3. Planschaderisicovolle objecten

De omgevingsvergunning '6 woningen Kweeklust Klundert' is opgesteld op verzoek van Bouwbedrijf Vrolijk B.V. die binnen het plangebied eigenaar is van de gronden. De effecten op de waarde van de gronden binnen het plangebied worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Voor de beoordeling of gronden en objecten in een planologisch nadeligere situatie terechtkomen als gevolg van wijzigingen in het planologisch regime, wordt dan ook alleen gekeken naar de effecten van de planherziening op gronden buiten het plangebied.

Alleen de percelen waarop kan worden gebouwd en die liggen op relatief korte afstand van het gebied zijn van belang. Hierna zijn de schadegevoelige objecten geïnventariseerd. Deze bevinden zich alle binnen een van de hieronder met A tot en met D aangeduide gebieden.



Figuur 5.1. Deelgebieden met schadegevoelige objecten

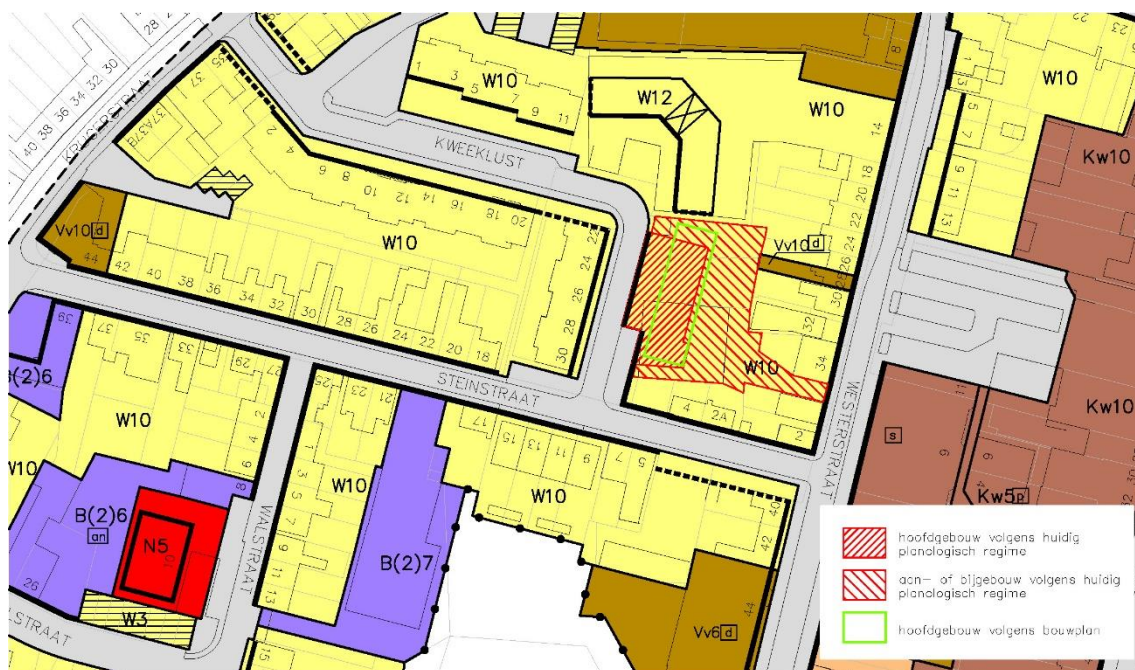
Samengevat zijn de volgende schadegevoelige objecten in de directe omgeving van de toekomstige omgevingsvergunning '6 woningen Kweeklust Klundert' aanwezig:

1. Deelgebied A: Kweeklust 13 t/m 23, bestemming Wonen;
2. Deelgebied B: Kweeklust 22 t/m 30, bestemming Wonen;
3. Deelgebied C: Steinstraat 5 t/m 15, bestemming Wonen;
4. Deelgebied D: Steinstraat 2a en 4, bestemming Wonen;
 Westerstraat 18 t/m 26, bestemming Wonen;
 Westerstraat 28, bestemming Verspreide voorzieningen;
 Westerstraat 30 t/m 34, bestemming Wonen;
 Steinstraat 2, bestemming Wonen.

De vraag is of de waarde van de gronden met deze bestemmingen negatief worden beïnvloed door wijzigingen in het planologisch regime in de directe omgeving?

5.4. Schadefactoren

De risicogevoelige objecten kunnen nadelig worden beïnvloed door schadefactoren als verlies aan uitzicht en privacy, milieuhinder en verkeersinvloeden aan de orde zijn. De schadefactoren worden hierna voor de hiervoor vermelde schadegevoelige objecten beoordeeld. Hiervoor wordt het huidige planologische regime vergeleken met de gebruik- en bouwmogelijkheden die worden geboden door het vaststellen van de omgevingsvergunning. In onderstaande figuur zijn de bouwmogelijkheden volgens het geldende planologisch regime (in rood) en de projectie van de beoogde 6 woningen (in groen) weergegeven.



Figuur 5.2 Geldende planologische bouwmogelijkheden (in rood) en de beoogde 6 woningen (in groen)

Voor wat betreft de garageboxen is van belang dat het gebruik niet of nauwelijks wijzigt ten opzichte van het huidige gebruik. De betreffende gronden zijn in de huidige situatie al in gebruik voor parkeren. De ontsluiting van dat parkeerterrein vindt plaats via de Westerstraat. Van deze ontsluitingsmogelijkheid zal voor de twee garageboxen ook gebruik worden gemaakt. Omdat voor wat betreft de garageboxen het gebruik niet of nauwelijks wijzigt worden hierna alleen de consequenties van de nieuwe woningen beoordeeld.

Uitzicht

In het beoogde plan wordt woningbouw aan de Kweeklust mogelijk gemaakt. Volgens het huidige bestemmingsplan wordt woningbouw op deze locatie niet uitgesloten en mogen ter plaatse hoofdgebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter. Er gelden bouwregels die erop onder andere op toezien dat hoofdgebouwen in, of op maximaal 3 meter achter, de bebouwingsgrens worden gesitueerd. Die bebouwingsgrens ligt grotendeels direct aan de Kweeklust terwijl in het bouwvoornemen de hoofdgebouwen op circa 7 meter van de Kweeklust zijn geprojecteerd.

De beoogde herstructurering heeft voor het uitzicht vanuit de verschillende schadegevoelige objecten de volgende consequenties.

Deelgebied A

Kweeklust 13 t/m 23, het uitzicht zal voor de meeste van deze woningen niet verslechteren. De woningen komen op grotere afstand van de Kweeklust dan het huidige bestemmingsplan mogelijk

maakt en zijn daarom voor de betreffende woningen minder goed zichtbaar. Voor de hoekwoning (huisnummer 23), grenzend aan de projectlocatie, geldt dat de afstand tot aan het hoofdgebouw kleiner wordt dan het bestemmingsplan direct toestaat.

Het plan bevat weliswaar een Algemene vrijstellingsbevoegdheid om in geringe mate te kunnen afwijken van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen (artikel 18. Lid 18.1) maar deze vrijstelling kan in redelijkheid niet worden verleend omdat de afwijking relatief groot is (meer dan de gebruikelijk 1,5 tot 2,5 meter en geen ondergeschikt bouwdeel maar een hoofdgebouw).

Overigens wordt opgemerkt dat het bouwen van aan- en uitbouwen tot op de perceelsgrens wel mogelijk is. Hiervoor gelden een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Deelgebied B

Kweeklust 22 t/m 30, ook vanaf hier vindt geen verslechtering van het uitzicht plaats omdat de beoogde woningen op grotere afstand zijn geprojecteerd dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt.

Deelgebied C

Steinstraat 5 t/m 15, de bebouwingsvrije ruimte in het wegprofiel van de Kweeklust zal breder zijn dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is waardoor voor de betreffende woningen aan de Steinstraat het uitzicht enigszins zal verbeteren.

Deelgebied D

1. Steinstraat 2a en 4: Vanaf de achterzijde van deze woningen is er uitzicht op de projectlocatie. Het bestemmingsplan Kern Klundert maakt hoofdgebouwen tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter direct ten noorden van de woningen aan de Steinstraat 2a en 4 in principe mogelijk. Hierdoor is geen sprake van een verslechtering. Bovendien heeft direct achter deze woningen tot en met het jaar 2011 een bedrijfsloods gestaan die op grond van het overgangsrecht gedeeltelijk mocht worden vernieuwd of veranderd of geheel mocht worden vernieuwd. Dat betekent dat het uitzicht vrijwel volledig was geblokkeerd.



Figuur 5.3 Situatie 2011 (Bron: GBO-luchtfotos)

2. Westerstraat 18 t/m 26: ook deze woningen hebben vanaf de achterzijde uitzicht op de projectlocatie. De beoogde woningen worden op kortere afstand (1,5 meter) gebouwd van de woningen aan de Westerstraat dan het bestemmingsplan toestaat. Ook is er sprake van een breder bouwblok dan het bestemmingsplan ter plaatse mogelijk maakt. Hierdoor is er sprake van een lichte verslechtering van het uitzicht.
3. Westerstraat 28: vanaf de achterzijde van dit pand is er in principe uitzicht op de projectlocatie. Er is echter geen tuin aan de achterzijde aanwezig. De beoogde woningen worden op kortere afstand (1,5 meter) gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. Ook is er sprake van een breder bouwblok dan het bestemmingsplan ter plaatse mogelijk maakt. Er is dus sprake van een lichte

verslechtering van het uitzicht maar ook voor dit adres geldt dat tot en met het jaar 2011 op zeer korte afstand van de perceelsgrens een bedrijfsloods heeft gestaan die op grond van het overgangsrecht gedeeltelijk mocht worden vernieuwd of veranderd of geheel mocht worden vernieuwd. Dat betekent dat het uitzicht vrijwel volledig was geblokkeerd.

4. Westerstraat 30 t/m 34: ook deze woningen hebben vanaf de achterzijde uitzicht op de projectlocatie. De beoogde woningen worden op kortere afstand (1,5 meter) gebouwd van de woningen aan de Westerstraat dan het bestemmingsplan toestaat. Buiten het feit dat deze kortere afstand nauwelijks waarneembaar is, wordt het beoogde bouwblok grotendeels aan het zicht onttrokken door het pand op Westerstraat 28. Ook voor de adressen Westerstraat 30 t/m 34 geldt dat het uitzicht tot 2011 vrijwel volledig was geblokkeerd door de bedrijfsloods die op grond van het overgangsrecht gedeeltelijk mocht worden vernieuwd of veranderd of geheel mocht worden vernieuwd. Er is feitelijk geen sprake van een verslechtering van het uitzicht.
5. Steinstraat 2: deze woning heeft vanaf de achterzijde uitzicht op de projectlocatie. De dichtstbij zijnde woningen worden op dezelfde afstand van de betreffende woning aan de Steinstraat gebouwd als het huidige bestemmingsplan toestaat. Ook voor Steinstraat 2 geldt dat het uitzicht tot 2011 vrijwel volledig was geblokkeerd door de bedrijfsloods die op grond van het overgangsrecht gedeeltelijk mocht worden vernieuwd of veranderd of geheel mocht worden vernieuwd. Er is geen sprake van een verslechtering van het uitzicht.

Als gevolg van de beoogde woningbouw aan de Kweeklust is voor een aantal adressen aan de Westerstraat sprake van een lichte verslechtering van het uitzicht. Voor de andere omliggende adressen verandert het uitzicht ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan wel, maar is geen sprake van een significante verslechtering.

Verkeer en geluid

Door de realisatie van de 6 woningen aan de Kweeklust zullen er op de Kweeklust circa 45 motorvoertuigen per dag plaatsvinden. De huidige verkeersintensiteit op deze weg is niet bekend, maar ook zonder onderzoek kan worden geconcludeerd dat de toekomstige verkeersintensiteit uit oogpunt van woon- en verblijfsklimaat en verkeersveiligheid aanvaardbaar zal zijn. Op de omliggende wegen zal geen substantiële toename van verkeersbewegingen plaatsvinden.

Het bouwvoornemen voorziet in voldoende parkeergelegenheid binnen de grenzen van het project. Omdat de geplande woningen op grotere afstand van de Kweeklust staan dan het bestemmingsplan kern Klundert mogelijk maakt, zal de geluidbelasting op de gevel lager zijn dan wanneer gebruik zal worden gemaakt van de bouw mogelijkheden uit dat bestemmingsplan.

Bereikbaarheid

De realisatie van de beoogde 6 woningen heeft geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van omliggende percelen.

Schaduwhinder

Voor schaduwhinder geldt dat dat voor de meeste adressen aan de Kweeklust en de Steinstraat geen verslechtering zal optreden ten opzichte van het huidige planologische regime door de beoogde woningbouw. Voor de bestaande hoekwoning ten noorden van de projectlocatie geldt dat er ten gevolge van de bouw van de 6 woningen sprake is van een toename van schaduwwerking in de middag en avond. Voor de adressen aan de Westerstraat geldt dat de beoogde woningen 1,5 meter dichterbij zijn geprojecteerd dan de huidige bouwregels mogelijk maken. Daardoor is er sprake van een zeer beperkte toename van schaduwwerking in de middag.

Privacy

Voor de meeste schadegevoelige objecten geldt dat de wijzigingen niet van invloed zijn op de privacy. De gevolgen voor de privacy voor de adressen aan de Westerstraat zijn verwaarloosbaar. Voor de hoekwoning ten noorden van de beoogde 6 woningen geldt dat door de beperkt kleinere afstand tot de beoogde woning een lichte verslechtering plaatsvindt.

Stank-, geur of stofhinder

De beoogde woningbouw heeft geen substantiële verkeersgeneratie tot gevolg. Daarmee zorgt deze ontwikkeling niet voor een stank-, geur of stofhinder.

Samenvattend overzicht

Samengevat scoren de verschillende schadefactoren voor de vermelde objecten als volgt.

Tabel 5.1 Weging schadefactoren

object	uitzicht	verkeer en geluid	Bereikbaarheid	schaduw/hinder	privacy	stank-, stof, geurhinder
Deelgebied A: Kweeklust 13 t/m 23, Wonen	0/-/+	0	0	0/-/+	0/-/+	0/n.r
Deelgebied B: Kweeklust 22 t/m 30, Wonen	0/+	0	0	0/+	0/+	0/n.r
Deelgebied C: Steinstraat 5 t/m 15, Wonen	0/+	0	0	0/+	0/+	0/n.r
Deelgebied D: Steinstraat 2a en 4, Wonen	0	0	0	0	0	0/n.r
Westerstraat 18 t/m 26, Wonen	0/-	0	0	0/-	0/-	0/n.r
Westerstraat 28, Verspreide voorzieningen	0/-	0	0	0/-	0/-	0/n.r
Westerstraat 30 t/m 34, Wonen	0	0	0	0/-	0/-	0/n.r
Steinstraat 2, Wonen	0	0	0	0	0	0/n.r

Verklaring

--= sterk negatief / sterk negatieve invloed

- = negatief / negatieve invloed

0=licht negatief / licht negatieve invloed

0 = neutraal/ geen invloed

+ = positief/positieve invloed

n.r. = niet relevant

Op grond van voorgaande beoordeling is de conclusie dat er niet of nauwelijks sprake is van schade als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning '6 Woningen Kweeklust Klundert'. Of de schade onder de 2% van de onroerende zaak blijft is niet beoordeeld omdat de ontwikkeling in redelijkheid was te voorzien.

Door het vaststellen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Kern Klundert voor 6 woningen en 2 garageboxen wordt het planologisch regime gewijzigd. De bestemming blijft ongewijzigd, de projectlocatie heeft namelijk al een woonbestemming. Voor de garageboxen is wel een regeling (lees: afwijking) nodig.

De beoogde woningen zijn op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Het beoogde bouwblok ligt verder van de Kweeklust en ook noordelijker dan het bestemmingsplan toestaat.

De ontwikkeling met woningbouw was in redelijkheid te voorzien. Voor de bouw van de garageboxen zijn geen aanwijzingen dat deze waren te voorzien. Hiervoor is echter van belang dat het gebruik van de gronden niet of nauwelijks wijzigt ten opzichte van het huidige gebruik.

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is opgesteld op verzoek van Bouwbedrijf Vrolijk B.V. die binnen het plangebied eigenaar is van de gronden. De effecten van de ontwikkeling op de waarde van de gronden binnen het projectgebied zijn daarom buiten beschouwing gelaten. Dit valt onder de eigenrisicoregeling (zie hoofdstuk 3 en paragraaf 5.3).

Voor de beoordeling of gronden en objecten in een planologisch nadeligere situatie terechtkomen als gevolg van wijzigingen in het planologisch regime, is dan ook alleen gekeken naar de effecten van de planherziening op gronden buiten het projectgebied.

Op basis van de in hoofdstuk 5 opgenomen analyse blijkt de vaststelling van de omgevingsvergunning '6 woningen Kweeklust Klundert' niet of nauwelijks planologisch nadeel voor planschadegevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt. Of de schade onder de 2% van de onroerende zaak blijft is niet beoordeeld omdat de ontwikkeling in redelijkheid was te voorzien.

Gelet hierop is een uit te keren tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening niet te verwachten. Dit hangt echter af van de concrete beoordeling van de risicoaspecten bij een eventuele formele aanvraag om tegemoetkoming. Indien wijzigingen worden aangebracht in de planvorming dan kan dit leiden tot aanpassing van de conclusies.