



**HEEGDERWEG/DE KOKSHOF/AARDHUISWEG
TE
UDDDEL**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 1.1 OPDRACHTGEVER | 3 |
| 1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR | 3 |
| 1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN | 3 |
| 1.4 DOEL OPDRACHT | 3 |
| 1.5 OVERLEGDE STUKKEN..... | 3 |
| 1.6 PROCEDURE | 4 |
| 2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN..... | 5 |
| 2.1 BETROKKEN GEBIED | 5 |
| 2.2 BEOOGDE BOUWPLAN | 5 |
| 2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN..... | 5 |
| 2.4 LOCATIE | 6 |
| 2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART..... | 7 |
| 3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING..... | 8 |
| 3.1 BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE..... | 8 |
| 3.2 BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN..... | 8 |
| 3.3 UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING | 8 |
| 3.4 PLANOLOGIE | 8 |
| 3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE? | 10 |
| 4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLANSCHADE)..... | 11 |
| 4.1 INLEIDING..... | 11 |
| 4.2 PEILDATUM | 11 |
| 4.3 SCHADERAMING | 11 |
| 4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN | 13 |
| 4.5 RAMING PLANSCHADE..... | 14 |
| 4.6 TIJDSVERLOOP | 19 |
| 4.7 NIEUWE Wro | 19 |
| 5. RECAPITULATIE..... | 20 |

1. INLEIDING

1.1 OPDRACHTGEVER:

Saltos, de heer R.M. Hoekstra
In opdracht van Aardhuus BV
Tingietersdonk 105
7326 NE Apeldoorn

1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR:

Econsultancy BV
De heer S. Schut
Fabriekstraat 19c
7005 AP Doetinchem

1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN:

De Horsten makelaars
Koninginnelaan 60
7009 AZ Doetinchem

Mevrouw G.J.M. Bulten-Winters, makelaar/taxateur, beëdigd door de rechtbank te Zutphen op 30 oktober 1997 en ingeschreven in het register RMT onder nummer: V 853501882

1.4 DOEL OPDRACHT:

In het kader van zogenoemde risicoanalyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van het bouwplan Aardhuus te Uddel, bestaand uit circa 105 woningen waarvan circa 40% sociale huur- en koopwoningen.

1.5 OVERLEGDE STUKKEN:

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken,

- Kadaster
- Plankaart en bestemmingskaart verkregen van de gemeente Apeldoorn, heer J. Gussenhoven
- Situatieschets en andere relevante gegevens verkregen via de heer S. Schut en de heer R. Hoekstra

1.6 PROCEDURE:

Op 20 april 2010 hebben wij de situatie ter plaatse van de percelen Aardhuisweg, Heegderweg, De Kokshof en Schotkamp te Uddel alsmede de directe omgeving bezichtigd. De bezichtiging betreft een visuele waarneming vanaf de openbare weg. Wij hebben niet gesproken met eventuele belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

2.1 **BETROKKEN GEBIED:**

De locatie 'Aardhuus' ligt aan de zuidoostzijde van het dorp Uddel en wordt grofweg begrensd door de Aardhuisweg aan de zuid- en westzijde, de Soerensesteeg aan de oostzijde en de Heegderweg aan de noordzijde.

Het dorp Uddel heeft een eigen bebouwingskarakteristiek, eenvoudig en terughoudendheid in architectuur.

De oorspronkelijke bebouwing kenmerkt zich door lintbebouwing, lage goothoogte en lage bebouwingsdichtheid, voornamelijk vrijstaand met hier en daar twee onder een kap of rijwoningen.

De onderzoekslocatie is circa 4 hectare groot en momenteel voornamelijk in gebruik als grasland en voor akkerbouw.

2.2 **BEOOGDE BOUWPLAN:**

Oprachtgever is voornemens circa 105 woningen te realiseren op een zestal percelen welke thans voornamelijk in gebruik zijn als akkerbouw percelen.

Het plan is ontworpen met een diversiteit aan woningen, zowel in de huur- als koopsector met een verdeling van circa 40% sociale huur- en koopwoningen, daarnaast rij-, geschakelde- en gestapelde woningen in de vrije sector, tevens zijn er vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast, waarbij er nog diverse groen elementen worden toegevoegd om zo een geheel met de omliggende omgeving te vormen.

Het parkeren is in het plan ingepast en de ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuw aan te leggen uitwegen.

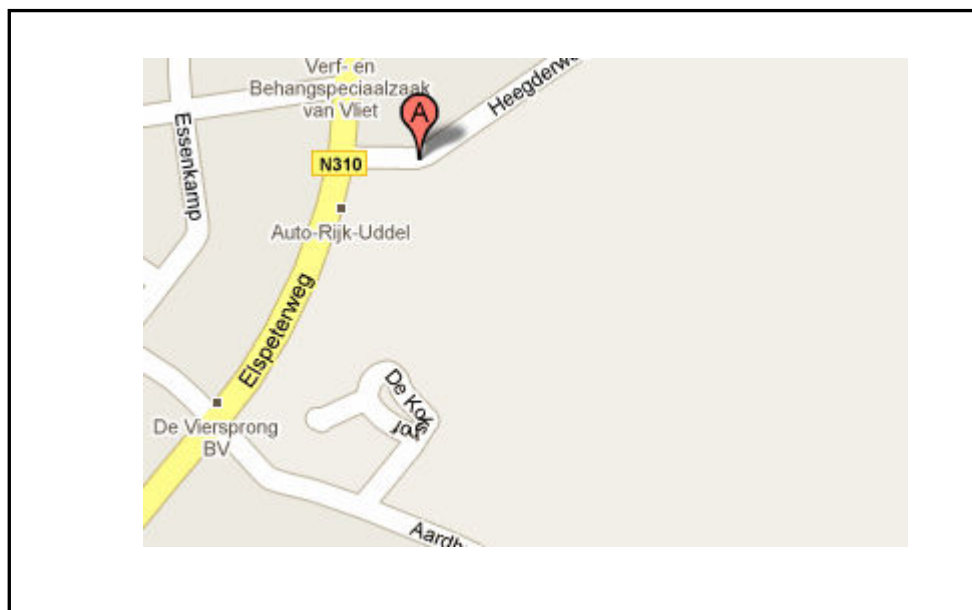
2.3 **INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN:**

Wij zijn van mening dat de volgende onroerende zaken in de invloedssfeer van het beoogde bouwplan liggen:

- * Heegderweg 4, 6, 8, 10, 12, 1b, 3, 3a
- * Aardhuisweg 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 41, 56, 58
- * Elspeetweg 14, 16, 16a, 18
- * Heegderweg/Zandweg 18
- * De Kokshof/Schotkamp 1 tot en met 19

2.4 LOCATIE

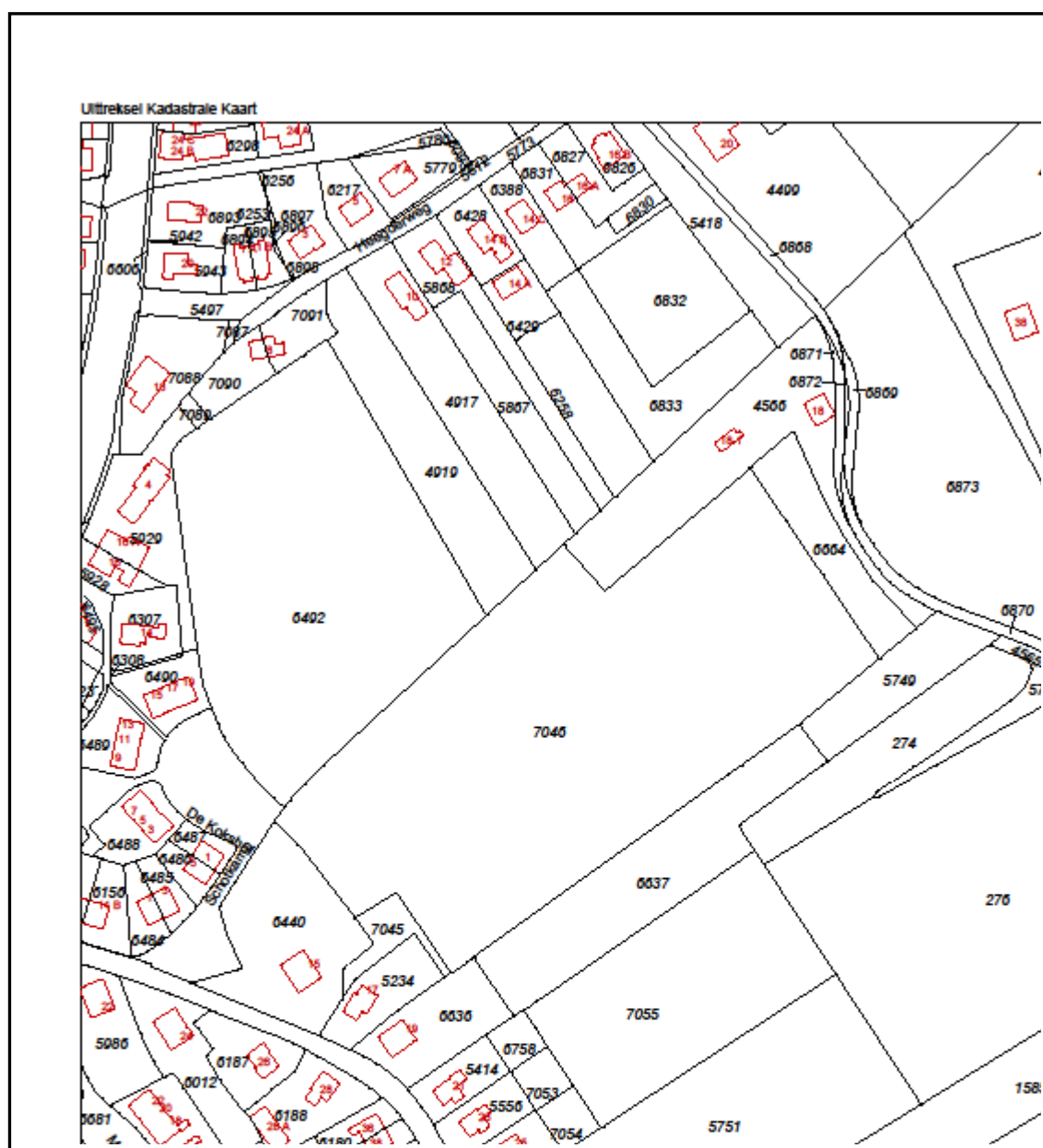
Aardhuisweg/Heegderweg/De Kokshof/Schotkamp ongenummerd Uddel



2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART

Kadastrale gegevens en kaart

Adres: Aardhuisweg/Heegderweg/De Kokshof/Schotkamp ongenummerd
Postcode/ Plaats: Uddel
Gemeente: Apeldoorn
Sectie perceel: A, nummers 274, 4919, 5749, 6492, 6637 en 7046
Oppervlakte: 4 ha.51 are. 41 ca.
Soort: Eigendom



3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 **BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE:**

Voor het beoordelen of sprake is van planschade gelden de volgende criteria:

- is de aanvrager om schadevergoeding belanghebbende;
- is de planologische maatregel onherroepelijk;
- houdt de schade causaal verband met de planologische maatregel;
- is de planologische maatregel voor belanghebbende nadeliger dan de voorheen geldende planologische maatregel;
- welke schade lijdt de belanghebbende ten gevolge van de planologische mutatie;
- vaststellen van de omvang van de schade;
- is er sprake van risicoaanvaarding en/of voorzienbaarheid;
- is de schade anderszins verzekerd;
- dient wettelijke rente betaald te worden.

3.2 **BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN:**

In het kader van een risicoanalyse planschade staat centraal de planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit voortkomende planschade. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade.

3.3 **UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING**

De planologische vergelijking is uitgangspunt voor de beoordeling of er sprake is van planschade. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de oude planologie en de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

3.4 **PLANOLOGIE**

Het vigerende bestemmingsplan “BESTEMMINGSPLAN UDDEL”, vastgesteld door de GEMEENTERAAD VAN APELDOORN op 27 januari 1994 en goedgekeurd door GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND op 30 augustus 1994 gaat uit Agrarische gebied, Agrarische gebied met landschapswaarde en sport- en recreatieve doeleinden.

Artikel 2.6 Agrarische doeleinden

Doeleindenomschrijving

I de grond is bestemd voor land- en tuinbouw, vee- en pluimveehouderij, fruitteelt en bloem- en boomkwekerij, ontsluitingswegen, paden, houtopstanden en watergangen daaronder begrepen, alsmede daar waar de aanduiding zomerhuis op de plankaart voorkomt, voor het verblijf met een recreatief doel door personen die elders hun hoofdwoonverblijf hebben.

Specifieke gebruiksbepalingen

2 Na bedrijfsbeëindiging mag de grond en bebouwing worden gebruikt voor woondoeleinden, te weten 1 woning per bebouwingsvlak, waarbij het bepaalde in artikel 2.1 (Woondoeleinden) en artikel 5.2 lid 2 (Overgangsbepaling bouwwerkensaneringsregeling bijgebouwen) van overeenkomstige toepassing is.

Herziening 1

2 Indien de in lid 1 genoemde grond niet meer benodigd is voor de in lid 1 genoemde bedrijven, zijn Burgemeester & wethouders bevoegd het plan te wijzigen met toepassing van artikel 11 van wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van:

a het gebruik en verbouwen van de bedrijfswoning tot woondoeleinden en van de agrarische bedrijfsgebouwen tot bijgebouwen bij woondoeleinden. Bij wijziging wordt het bepaalde in artikel 2.1 (Woondoeleinden) en 5.2 (Overgangsbepaling bouwwerken – saneringsregeling bijgebouwen) van overeenkomstige toepassing verklaard. Indien het kadastraal perceel een breedte heeft van minimaal 20 meter, mogen bij de wijziging maximaal twee, al dan niet aaneengebouwde woningen worden aangegeven.

Of

B het toelaten van bedrijven, die voorkomen in de bij deze voorschriften behorende Bedrijvenlijst (zie bijlage 2) in de milieucategorie 1 en 2, een en ander voorzover die bedrijven geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan de woon-, werk- en leefmilieu.

Uitsluitend voorzover het betreft de agrarische bouwpercelen, gelegen aan de Elspeterweg met de huisnummers 55,67 en 75 is een wijziging mogelijk voor een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3.

Op een wijziging is de in artikel 4.4 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 2.8 Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarde

Doeleindenomschrijving

1 De grond is bestemd voor het behoud en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, waaronder hier begrepen zijn geologische, bodemkundige, geomorfologische en biologische en visuele waarden.

Aanlegvergunning

2 Behoudens het bepaalde in het derde lid (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden op de gronden, als bedoeld in het eerste lid, uit te voeren:

a het aanleggen van verharde wegen en het verharderen van onverharde wegen, paden, en het aanleggen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van stalling/opslag;

b het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, indien en voorzover daarvoor geen bouwvergunning is vereist en tenzij het aanbrengen noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

c het ontginnen, verlagen van de bodem of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

d het aanleggen van watergangen;

e het vellen of rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van houtopstanden, een en ander indien en voorzover de Boswet niet van toepassing is.

3 Het in het tweede lid vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a werken en werkzaamheden in het kader van normaal beheer en onderhoud;

b werken en werkzaamheden waarmee ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan was begonnen.

4 Werken en werkzaamheden, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, zijn niet toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen een of meer waarden of functies van de in het eerste lid bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Alvorens op een aanvraag om aanlegvergunning, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, te beschikken, kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.

Artikel 2.11 Sport- en recreatieve doeleinden

Doeleindenomschrijving

1 De grond is bestemd voor gemeenschappelijk recreatief gebruik, waaronder begrepen festiviteiten, spel- en sprotdoeleinden.

De locatie maakt deel uit van de in 2009 vastgestelde dorpsvisie en de structuurvisie 2011. In deze visies wordt uitgegaan van een totale woning behoefte van circa 400 woningen voor de periode vanaf heden tot 2020-2025.

In het bestuursconvenant, welke is opgesteld in de periode 1990-1994, is aangegeven dat het dorp Uddel voorzien dient te worden van een bestemmingsplan met als belangrijke doelstelling de woningbehoefte te kunnen opvangen. Die behoefte (de meest urgente) bedraagt in het dorp Uddel ongeveer 130 woningen.

Bij het opstellen van het bestuurconvenant is de locatie Aardhuisweg/ Heegderweg/ De Kokshof/Schotkamp als toekomstig ontwikkelingsgebied aangewezen.

3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?

Wij constateren dat de nieuwbouwwijk, plan Aardhuus te Uddel, niet als zodanig is omschreven in het vigerende bestemmingsplan, doch de locatie is bij de gemeente wel in beeld als woningbouwlocatie.

Door de bestemming te veranderen zullen enige omwonenden enig nadeel in hun woongenot/uitzicht ondervinden tevens zullen enkele woningen daadwerkelijk overlast ondervinden van de verkeersbewegingen. (Zie punt 4.4.)

Planologisch is het bouwplan niet zonder meer mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan "BESTEMMINGSPAN UDDEL". Opdrachtgever kan de gemeenteraad verzoeken om medewerking tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze wijziging is mogelijk door het nemen van een voorbereidings- of een projectbesluit, artikel 3.6 Wro.

4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLAN SCHADE)

4.1 INLEIDING

Of er sprake is van waardedaling van de betrokken onroerende zaken ten gevolge van de planologische wijzigingen zoals hiervoor is vermeld, moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige, redelijke handelende en denkende koper. Is deze koper onder de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, ligging en bereikbaarheid, de vorm en de grote van de kavel, de aard en constructie van de opstallen, de aanwendingsmogelijkheden, de staat van onderhoud en te stellen norm van wooncomfort van de opstallen. De directe omgeving heeft ook invloed op de (ver)koop prijs.

4.2 PEILDATUM

Volgens vaste jurisprudentie moet de waardevermindering bepaald worden door de waarde die een betrokken onroerende zaak heeft op de dag onmiddellijk voorafgaand aan de dag waarop de planologische maatregel in werking is getreden, te vergelijken met de waarde van die onroerende zaak op de dag onmiddellijk volgend op de dag waarop deze planologische maatregel in werking is getreden. Eventuele aanvragen om planschadevergoeding kunnen worden ingediend nadat deze planmaatregel onherroepelijk is geworden.

Nu gevraagd is te adviseren in het kader van een risicoanalyse planschade, vooruitlopend op de planologische wijziging c.q. vrijstelling van het huidige bestemmingsplan.

4.3 SCHADERAMING

Hieronder hebben wij de invloed van de planologische wijziging c.q. vrijstelling voor het beoogde bouwplan op de omringende onroerende zaken benoemd:

- * Heegderweg 4 (1), 6 (2), 8 (3), 10 (4), 5 (5), 1b (6)
- * Elspeetweg 14 (7), 16 en 16a (8)
- * Schotkamp 1 (9), 3 (10), 5 (11), 7 (12)
- * Aardhuisweg 15 (13), 19 (14), 22 (15), 24 (16) en 26 (17)
- * Heegderweg/Zandweg 18 (18)

De nummering tussen haakjes komen overeen met de wegingsfactoren.

De eigenaren van de onroerende zaken Heegderweg 3 en 12, Elspeetweg 16c, Aardhuisweg 17 zijn voormalige eigenaren van de onderzoekslocatie.

Tabel 1: weging schadefactoren

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|--------------------------------|----|---|----|----|---|---|----|----|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Bouwmassa | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uitzicht | -- | - | - | - | 0 | 0 | -- | -- | 0 | 0 | 0 | - | -- | - | 0 | 0 | 0 | - |
| Schaduw | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uitbreidings- mogelijkheden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bereikbaarheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overig | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Overlast | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geluid | -- | - | - | -- | - | - | -- | -- | - | - | - | - | -- | - | - | - | 0 | - |
| Privacy | -- | - | -- | -- | 0 | 0 | -- | -- | - | - | - | - | -- | - | 0 | 0 | 0 | - |
| Stank/stof | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | - | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overig | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | -- | - | 0 |

Legenda

- = sterk negatief
- = negatief
- 0 = neutraal
- + = positief
- x = niet van toepassing

4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN



Afbeelding 1: Heegderweg 6-8

Heegderweg 6-8. Twee onder een kapwoning. Deze woning is zeer recentelijk gebouwd en is gelegen naast een van de toekomstige uitwegen van het plan. Het uitzicht aan de achterzijde zal in het geval van het momenteel voorliggende plan belemmerd worden. In het nieuwbouwplan is wel rekening gehouden met deze woningen zo is er een ruime groene buffer en zal er beperkt inkijk zijn aangezien de nieuwbouw enigszins gedraaid van deze woningen staan. Desondanks zal er enige schade in de vorm van woongenot en waarde ontstaan.



Afbeelding 2: Heegderweg 10

Heegderweg 10. Vrijstaande woning met agrarische schuren. Dit perceel is gelegen direct naast de toekomstige uitweg. De woning heeft beperkt zicht op de nieuwbouw door de eigen opstallen. Dit perceel zal desondanks schade ondervinden voornamelijk in de vorm van verkeersbewegingen en enige waardevermindering.



Afbeelding 3: Heegderweg 3

Heegderweg 3. Vrijstaande woning welke is gelegen tegenover een van de toekomstige uitwegen. Deze woning zal hinder ondervinden van de verkeersbewegingen en de koplampschijning daarnaast wordt het uitzicht aan de voorzijde beperkt. De eigenaar van dit perceel is tevens eigenaar geweest van een gedeelte van de onderzoekslocatie, er zijn bij de verkoop afspraken gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling van het verkocht perceel.



Afbeelding 4: Heegderweg 5

Heegderweg 5. Vrijstaande woning. Deze woning is schuin gelegen tegenover de toekomstige uitweg. Vanuit deze woning is er niet direct zicht op de nieuwbouw doch zal enige overlast onder vinden van verkeer.



Afbeelding 5: Heegderweg 1 en 1a

Heegderweg 1 en 1a. Twee onder een kap woning. Deze woningen hebben niet direct zicht op de nieuwbouw, het zicht wordt belemmerd door de woningen Heegderweg 6-8. De woning 1a zal wel enige overlast onder vinden van de verkeerbewegingen.



Afbeelding 6: Heegderweg 12-16b

Heegderweg 12-16b. Deze woningen grenzen met hun achtertuinen aan de toekomstige nieuwbouw. De woningen Heegderweg 12-16b zijn voornamelijk met het wonen op de straatzijde georiënteerd, aan de achterzijde staan op hun percelen voor namelijk agrarische schuren, hier wordt het zicht op nieuwbouw belemmerd. De eigenaar van Heegderweg 12 is verkoper van een gedeelte van de te ontwikkelende locatie. Bij verkoop zijn afspraken juridisch vastgelegd in de overeenkomst.



Afbeelding 7: Elspeterweg 18

Elspeterweg 18. Woning met smederij. De achterzijde van dit object grenst aan de nieuwbouw. In de planvorming is rekening gehouden met de privacy van dit object, de woningen staan gedraaid en de achtertuinen grenzen aan de smederij en de woning. Toch zal dit object enige schade ondervinden van de nieuwbouw, voornamelijk in de vorm van uitzicht.



Afbeelding 8: Heegderweg 4/Elspeterweg

Heegderweg 4/Elspeterweg 14-16a/de Kokshof 3-19. De Heegderweg 4 (vrijstaande woning) en Kokshof 3-19 (seniorenwoningen) kijken met de voorzijde uit op de toekomstige nieuwbouw. Elspeterweg 14 (vrijstaande woning) en 16 en 16a, (twee onder een kap) zijn met de achterzijde gericht op de nieuwbouwlocatie. Ter hoogte van nr 14 zijn parkeerplaatsen, 16 en 16a grenzen aan de toekomstige achtertuinen. Heegderweg 4 zal beperkt worden in het uitzicht en tevens is dicht bij de perceelsgrens een berging ontworpen, dat zal voor extra belemmering zorgen.



Afbeelding 9: Schotkamp 1-7

Schotkamp 1-7. Twee dubbele woningen. Deze woningen liggen aan een van de toekomstige ontsluitingswegen van de nieuwbouw en zullen hinder van de verkeerbewegingen hebben. Nr. 7 zal tevens last van koplampschijning ondervinden. Deze woningen zullen in enige mate ook financiële schade daardoor ondervinden.



Afbeelding 10: Aardhuisweg 15

Aardhuisweg 15. Vrijstaande woonboerderij. Deze woning ligt naast de toegangsweg naar de nieuwbouw en grenst tevens met zijn achterzijde aan de nieuwbouw. Doordat deze woning op een ruim perceel staat zal het minder hinder onder vinden van de nieuwbouw desondanks zal zijn uitzicht beperkt gaan worden. De woning zal enige financiële schade ondervinden van de nieuwbouw.



Afbeelding 11: Aardhuisweg 24

Aardhuisweg 24. Vrijstaande woonboerderij. Deze boerderij is gelegen direct tegenover de toekomstige uitweg van de nieuwbouw. De woning zal hinder onder vinden van de verkeersbewegingen en koplampschijning. Dit zal voor enige waardevermindering kunnen zorgen.



Afbeelding 12: Aardhuisweg 22

Aardhuisweg 22. Vrijstaande woonboerderij. Dit object is gelegen tegenover de uitweg van de nieuwbouw. De toekomstige verkeersbewegingen zal voor enige overlast gaan zorgen. De schade voor dit object zal beperkt zijn, de na de weg gekeerde zijde bestaat voor namelijk uit de toegang en oprit. Deze woning staat momenteel te koop.



Afbeelding 13: Aardhuisweg 26

Aardhuisweg 26. Vrijstaande woonboerderij. Deze woning ligt schuin tegenover de toekomstige uitweg van de nieuwbouw. Het woongedeelte is weg gericht daardoor zal er mogelijk hinder worden ondervonden van koplampschijning. De afstand tot de toekomstige uitweg is circa 50 meter.



Afbeelding 14: Aardhuisweg 17-19

Aardhuisweg 17-19. Vrijstaande woningen. Deze woningen zijn aan de achterzijde grenzend aan het nieuwbouwplan. De bestaande bijgebouwen van deze woningen zorgen voor een buffer richting de nieuwbouw. Van uit de verdieping van de nieuwbouw zal er enig zicht op deze woningen zijn, doch door de situering van de bijgebouwen en het groen zal er bij nr. 17 en 19 is er beperkt inbreuk op de privacy. De eigenaar van nr. 17 is verkoper van een gedeelte van de onderzoekslocatie. Bij de verkoop zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de invulling van het perceel.



Afbeelding 15: Heegderweg/Zandstraat 18

Heegderweg/Zandweg 18. Vrijstaande woonboerderij. De percelen van dit object grenzen met de achter- en zijkant aan het nieuwbouwplan. De kavels zijn dermate groot en omgeven van groen, dat de nieuwbouw beperkt invloed op waarde van deze woning zal hebben.

4.4.1 RAMING PLANSCHADE

Tabel 2: schaderaming

| | Adres | Mate van planologisch nadeel | Schadebedrag (na aftrek NMR*) |
|----|------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Heegderweg 4 | Zwaar nadelig | € 28.000,00 |
| 2 | Heegderweg 6 | Licht nadelig | Nihil |
| 3 | Heegderweg 8 | Matig nadelig | € 11.000,00 |
| 4 | Heegderweg 10 | Zwaar nadelig | € 19.250,00 |
| 5 | Heegderweg 5 | Licht nadelig | € 3.500,00 |
| 6 | Heegderweg 1b | Licht nadelig | € 3.500,00 |
| 7 | Els peterweg 14 | Matig nadelig | € 7.500,00 |
| 8 | Els peterweg 16 en 16a | Matig nadelig | Nihil |
| 9 | Schotkamp 1 | Licht nadelig | Nihil |
| 10 | Schotkamp 3 | Licht nadelig | Nihil |
| 11 | Schotkamp 5 | Licht nadelig | Nihil |
| 12 | Schotkamp 7 | Matig nadelig | € 6.000,00 |
| 13 | Aardhuisweg 15 | Matig nadelig | € 13.000,00 |
| 14 | Aardhuisweg 19 | Licht nadelig | Nihil |
| 15 | Aardhuisweg 22 | Licht nadelig | € 3.500,00 |
| 16 | Aardhuisweg 24 | Matig nadelig | € 4.500,00 |
| 17 | Aardhuisweg 26 | Licht nadelig | Nihil |
| 18 | Heegder-/Zandweg 18 | Matig nadelig | € 11.000,00 |

*) na aftrek van het wettelijk bepaalde minimale normaal maatschappelijk risico (NMR) van 2% van de waarde van het pand voorafgaande aan de planologische wijziging.

Alles overziend zijn redenen te veronderstellen dat er schade ten gevolgen van het bouwplan, Aardhuis te Uddel, welke momenteel in voorbereiding is, te verwachten zal zijn. De planschade is toe te rekenen aan de waardeontwikkelingen van de betreffende panden na realisatie van de nieuwbouw.

De volgende woningen kunnen zijn ons inzien schade ondervinden en dat ramen wij op:

Heegderweg 4 € 28.000,00, nr. 8 € 11.000,00, nr. 10 € 19.250,00, nr. 5 € 3500,00 en nr. 1b € 3500,00, nr. 18 € 11.000,00.

Els peterweg 14 € 7.500,00.

Schotkamp 7 € 6.000,00.

Aardhuisweg 15 € 13.000,00, nr. 22 € 3.500,00 en nr. 24 € 4.500,00

Totaal begroot op circa € 110.750,00.

De woningen gelegen aan de Kokshof zijn niet mee genomen in de waardering daar deze woning in eigendom zijn van de ontwikkelaar.

De woningen Heegderweg 3, 12 en Aardhuisweg 17 zijn niet mee genomen in deze waardering aangezien opdrachtgever nadere afspraken met deze partijen heeft gemaakt.

Wij ramen de mogelijke schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ten gevolge van het voorgenomen bouwplan Aardhuus te Uddel per peildatum februari 2013, op een bedrag van

€ 110.750,00 ZEGGE: EEN HONDERD TIEN DUIZEND ZEVEN HONDERD VIJFTIG EURO (zie noot)¹

Hierbij tekenen wij aan dat het gaat om een globale en indicatieve waardebeoordeling. Wij hebben de betrokken onroerende zaken vanaf de openbare weg bezichtigd, hetgeen impliceert dat wij de woningen c.a. niet van dichtbij en inwendig hebben kunnen bezichtigingen.

Wij hebben niet gesproken met veronderstelde belanghebbenden, waardoor deze niet in de gelegenheid zijn geweest ons te informeren over feiten en omstandigheden die hun woning en de beoogde nieuwbouw betreffen. Daardoor kunnen wij in deze risicoanalyse planschade geen overwegingen wijden aan mogelijke voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding van de eigenaren/bewoners van de genoemde onroerende zaken.

4.5 TIJDSVERLOOP

Wij merken op dat tijdsverloop tussen de voor deze risicoanalyse gehanteerde geschatte peildatum (februari 2013) en de feitelijke datum waarop de planologische maatregel rechtsgeldig zal worden, aanpassing van de genoemde waarden nodig kan maken door waardeontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt.

4.6 NIEUWE WRO

Voorts behoeft aandacht, dat de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dat is de nieuwe Wro) volgens deze wet uitgaat van een forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken, alsmede schade in de vorm van inkomensderving van tenminste 2%. In de voorliggende kwestie betekent dat, dat volgens de aannamen van deze risicoanalyse de eigenaren van de genoemde onroerende zaken onder vigeur van de nieuwe Wro waarschijnlijk wel voor schade vergoeding ex art 6.1 Wro in aanmerking komen.

¹ Noot: Dit bedrag is exclusief de kosten van de schadebeoordelingscommissie, die over een ingediende aanvraag om planschadevergoeding advies zal uitbrengen en exclusief de wettelijke rente die verschuldigd is over de toegekende schadevergoeding vanaf de dag waarop de gemeente de aanvraag om planschadevergoeding heeft ontvangen tot de dag van uitbetaling.

5. RECAPITULATIE

Al het hiervoor overwegende leidt ons tot de slotsom dat de planologische wijziging voor de voorgenomen bouw van 105 woningen is aan te merken als een nadelige planologische verandering voor de nabij gelegen onroerende zaken.

Wij ramen de schade ex artikel 6.1 Wro per peildatum februari 2013 op een bedrag van

€ 110.750,00 ZEGGE: EEN HONDERD TIEN DUIZEND ZEVEN HONDERD VIJFTIG EURO

Aldus gedaan met de beste kennis en wetenschap.
24 mei 2013

De Horsten makelaars

Mevr. G.J.M. Bulten-Winters, makelaar/taxateur O/G

Dit rapport is vertrouwelijk en niet voor openbare doeleinden beschikbaar.
Zonder toestemming van opdrachtgever is het niet toegestaan dit rapport te vermenigvuldigen.

Versie 2
Datum 24 mei 2013

Bijlage

- Plankaart
- Legenda
- Kadastrale gegevens
- Kadastrale kaart
- Luchtfoto