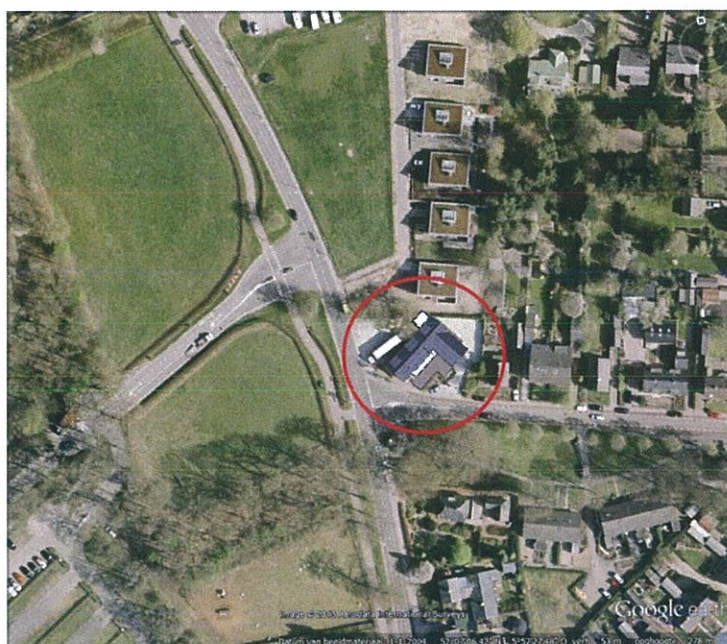


Planschaderisicoanalyse van Apeldoornseweg 16 te Hoenderloo



Opdrachtgever

Bakkerij Jan van der Poel

Apeldoornseweg 16

7351 AB Hoenderloo

<u>Inhoud</u>	blz.
1. Algemeen	3
1.1. Opdrachtgever	3
1.2. Taxateur – deskundige	3
1.3. Projectnummer	3
1.4. Omschrijving van opdracht	3
1.5. Beschikbare informatie	3
1.6. Prijspeil	3
1.7. Datum opname	3
2. Planbeschrijving	4
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2. Huidig gebruik	4
2.3. Planbeschrijving	4
3. Bestemmingsplannen	5
3.1. Vigerende bestemming	5
3.2. Beoordelingskader	5
3.3. Overwegingen met betrekking tot artikel 6.1 Wro	6
4. Schadeoverwegingen	7
4.1. Omgevingsfactoren / situeringswaarde	7
4.2. Hinder en overlast	7
4.3. Visueel	7
4.4. Verkeersaspecten	7
4.5. Uitbreidingsmogelijkheden omliggende bebouwing	7
5. Schadebeoordeling	8
5.1. Algemeen	8
5.2. Omschrijving nadeel en taxatieschade	8
6. Ondertekening	8
Bijlage: tekening met adressen ingediende zienswijzen	9

1. Algemeen

1.1. Opdrachtgever

Bakkerij Jan van der Poel vertegenwoordigd door mevr. S. Hooijer- van der Poel,
Apeldoornseweg 16 7351 AB te Hoenderloo tel. 055 – 3782364.

1.2. Taxateur- deskundige

De heer J.W. Boon, beëdigd makelaar – taxateur / onteigeningsdeskundige / gevalideerd makelaar- taxateur bij de taxateursunie register makelaar / taxateur RMT/RT met registratienummers: Wonen/MKB RMT07.121.2548, Landelijk Vastgoed LV01.101.0825, WOZ WOZ02.101.0948, Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.111.1829 onderdeel uitmakende van AgriTeam Makelaars en rentmeesters kantoorhoudende AgriTeam Makelaars vestiging Ede, Frankeneng 17 h, 6716 AA te Ede.

1.3. Projectnummer

130301 (Planatelier bebouwde kom)

1.4. Omschrijving van de opdracht

Opdrachtgever wenst aan de hand van een planschaderisicoanalyse, inzicht te krijgen in de mogelijke optredende planschade ex. Artikel 6.1. Wro ten gevolge van de door opdrachtgever voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan “Apeldoornseweg 16 Hoenderloo”.

1.5. Beschikbare informatie

Aangezien de voorgenomen wijziging niet past binnen de vigerende bestemming, dient er een bestemmingsplanwijziging / herziening te worden doorgevoerd. Aansluitend aan de informatieve bespreking is het plangebied opgenomen door ondergetekende en nadien is de locatie nog een keer bezocht.

Ten behoeve van de advisering zijn door de opdrachtgever de volgende gegevens beschikbaar gesteld:

1. Toelichting op het voornemen tot wijziging bestemmingsplan Apeldoornseweg 16 Hoenderloo
2. Vigerend bestemmingsplan Hoenderloo
3. Plankaart bestemmingsplan
4. Uittreksels kadastrale percelen grenzend aan plangebied
5. Ingediende zienswijzen.

1.6. Prijspeil

De in dit rapport aangegeven waarden en berekeningen zijn gebaseerd op prijspeil april 2013.

1.7. Datum opname

De taxateur heeft op 1 maart 2013 de nabije omgeving van het onderhavig perceel alsmede de adressen van de ingediende zienswijzen ter plaatse opgenomen. Met betrekking tot dit advies wordt aangetekend dat zoals gebruikelijk bij het opstellen van een risicoanalyse is volstaan met een opname van de situatie en de daarbij behorende objecten vanaf de openbare weg. Er is met geen van de omwonenden of één van de indieners van de zienswijzen gesproken of dat er objecten van binnen bezichtigd zijn. Hierdoor is het niet mogelijk om een volledig beeld te krijgen vanuit de woningen/ horeca gelegenheden in het plangebied. De noodzaak hiertoe is volgens taxateur ook niet direct noodzakelijk.

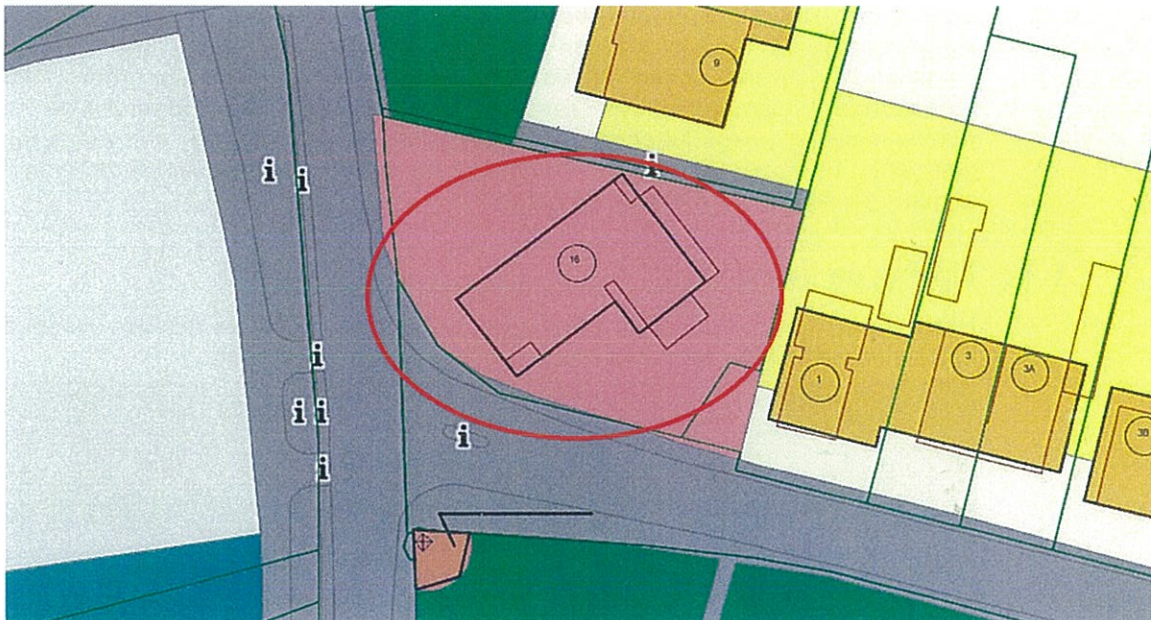
2. Planbeschrijving

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Apeldoornseweg 16 te Hoenderloo bevindt zich nagenoeg op de rand van de bebouwde kom van het dorp Hoenderloo nabij de uitvalswegen c.q. de doorgaande weg naar Deelen, alsmede op korte afstand van de entree van nationaal park De Hoge Veluwe.

2.2. Huidig gebruik

Bakkerij Jan van der Poel is reeds voor lange tijd met zijn bedrijf gevestigd op het perceel Apeldoornseweg 16 te Hoenderloo. Op dit perceel bevindt zich een bakkerij met winkel, en een bovenwoning. Op de locatie wordt brood etc. gebakken en verkocht vanuit de aangrenzende winkel, tevens kan men hier een kopje koffie met een belegd broodje, tosti etc. nuttigen zowel in de winkel als op het terras. De ter plaatse vigerende bestemming is "winkel". Laatstgenoemde activiteiten zijn nooit in het bestemmingsplan geregeld maar werden geacht te passen in de vigerende bestemming "winkel". De voorgestelde bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.1. WRO waarbij het perceel een "gemengde" bestemming krijgt maakt het mogelijk dat naast detailhandel er daghoreca in de vorm van lunchroom, thee- koffiecorner en / of ijssalon mogelijk worden onder het stellen van strikte openingstijden (zie definitie daghoreca). De in het verleden nachtelijke bakkerij activiteiten komen te vervallen.



Vigerende bestemming

2.3. Planbeschrijving

Bakkerij Jan van der Poel heeft door (vrouwelijke) bedrijfsopvolging waarbij door omvorming van het traditionele (redelijk zwaar) bakkerijconcept naar meer zgn. lunchroomactiviteiten heeft plaatsgevonden behoefte aan een juiste en passende bestemming om deze vorm van ondernemen blijvend te kunnen uitoefenen. Door een en ander voor nu en in de toekomst vast te leggen partijen bestaande uit omwonenden/ gemeente Apeldoorn / Bakkerij van der Poel duidelijk voor ogen staan wat hun verplichtingen en rechten zijn. De vigerende bestemming

“winkel” zal door de voorgestelde bestemmingsplanwijziging “gemengd” worden waarbij alsdan naast detailhandel bepaalde vormen van daghoreca mogelijk zijn. Deze activiteiten vonden in het verleden weliswaar wat kleinschaliger ook al plaats maar werden door opdrachtgever verondersteld in het vigerende bestemmingsplan te passen. Vanwege een lichte uitbreiding van het aantal zitplaatsen hoofdzakelijk binnen en door uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en uitbreiding van het terras de noodzaak aanwezig is het thans goed te regelen. De pure (brood)bakactiviteiten etc. zullen worden gestaakt waarbij de hinder in de vorm van geur, lawaai, van deegmachines, snijmachines, het open en dicht doen van ovenkleppen etc. van deze hoofdzakelijk nachtelijke activiteiten komt te vervallen.

In paragraaf 2.2. is op het perceel met rood het gebied aangegeven waarvoor de bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd.

3. Bestemmingsplannen

3.1. Vigerende bestemming

Het perceel Apeldoornseweg 16 te Hoenderloo is opgenomen in het bestemmingsplan Hoenderloo en heeft daarin de bestemming “winkel”. Percelen met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor detailhandel (bankfilialen, reisbureaus, kappers, slagers en bakkersbedrijven) daaronder begrepen en voor de bij deze bestemming behorende ambachtelijke ruimten en bijbehorende opslagruimten en evt. bedrijfswoning.

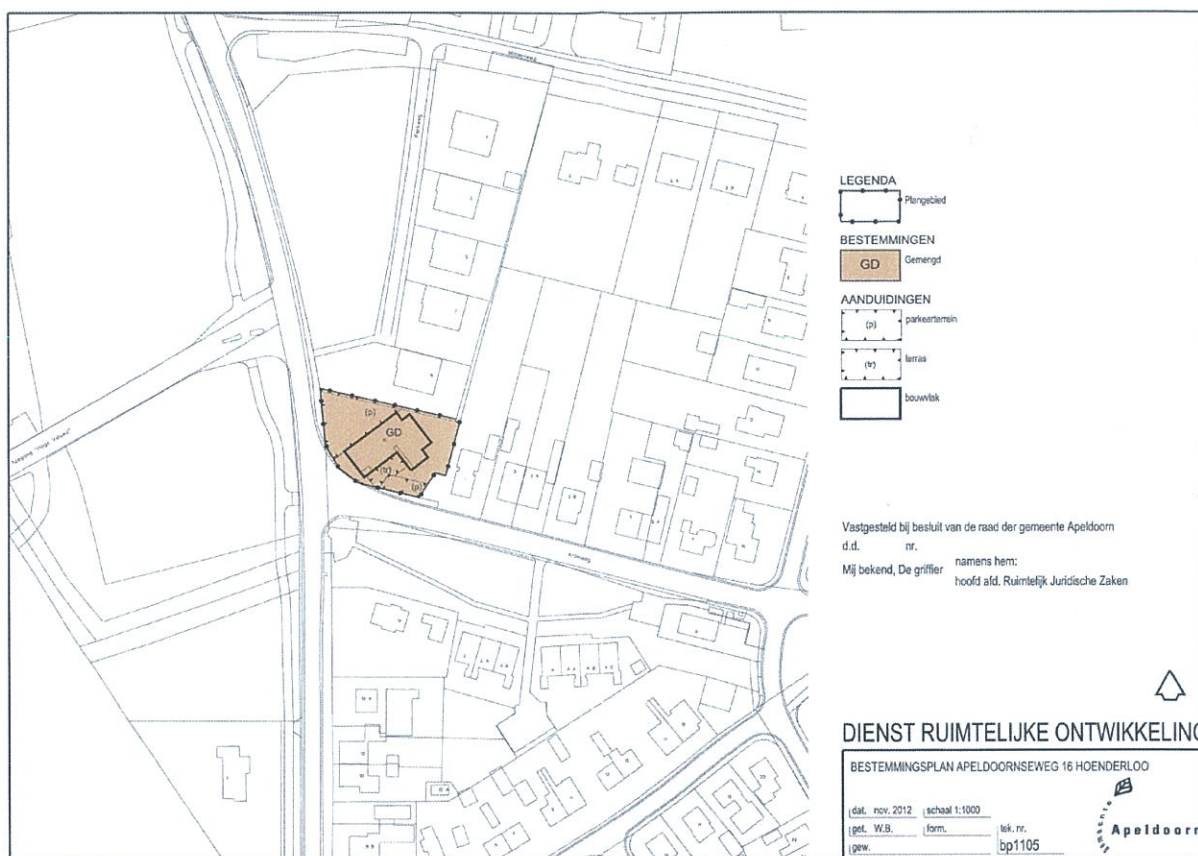
3.2. Beoordelingskader

Uitgangspunt voor de gevraagde advisering is jurisprudentie die is gevormd over de toepassing van artikel 6.1. tot 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorheen artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kennen B en W aan een belanghebbende die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak lijdt of zal lijden als gevolg van een in tweede lid van artikel 6.1. Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager / belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt dat er sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

1. Het ontstaan van onevenredige inbreuk op privacy van belanghebbende door nabije (woon) bebouwing;
2. Het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
3. Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
4. Een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
5. De uit een planologische mutatie voortvloeiende verslechtering van milieuomstandigheden zoals geluid, trilling, geur of andere overlast danwel;
6. Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.



bestemming na doorvoeren bestemmingsplanwijziging

3.3. Overwegingen met betrekking tot artikel 6.1 Wro

Aansluitend op het in hierboven gestelde beoordelingskader kan er eerst nadat een besluit ex. Artikel 6.1 Wro onherroepelijk is geworden, op een aanvraag om een tegemoetkoming van planschade door burgemeester en wethouders worden beslist.

Vervolgens dient te worden nagegaan of de aanvrager ten opzichte van de bepalingen van het 'oude bestemmingsplan' in een nadeliger positie is komen te verkeren, of bij een nadeliger positie zich daadwerkelijk waardevermindering voordoet en tenslotte of die waardevermindering op de voet van artikel 6.1 e.v. Wro voor vergoeding in aanmerking komt. Een aspect hierbij is dat tenminste 2 % van de eventuele waardevermindering van de onroerende zaak voor rekening van de eigenaar dient te blijven. Dit in verband met het normaal maatschappelijk risico dat in de Wro is ingevoerd. Vanzelfsprekend zal dan tevens onderzocht worden of er eventueel sprake is van enige voordeel verrekening.

Bij een reguliere planschadebeoordeling wordt tevens onderzocht of de planologische mutatie voor de verzoeker voorzienbaar is geweest. Bij een op te stellen planschaderisicoanalyse wordt dit onderzoek vanwege het indicatieve karakter van een analyse vaak achterweg gelaten.

Afhankelijk van de data koopovereenkomsten, die na de tervisielegging van het veranderde planologisch regime afgesloten zijn, is het mogelijk dat kopers van deze woningen vanwege de voorzienbaarheid geen recht hebben op schadevergoeding.



Met nadruk wijst ondergetekende op de omstandigheid dat artikel 6.1 Wro e.v. geen betrekking heeft op feitelijke veranderingen van de situatie maar ziet op de planologische mutaties.

Het vereiste causale verband acht ondergetekende bij de onderhavige locatie aanwezig omdat een planologische mutatie noodzakelijk is om de reeds voor jaren aanwezige situatie te legaliseren. Onder de vigerende bestemming is realisering van de gewijzigde plannen niet mogelijk en wenselijk.

Bij de planologische vergelijking dient de oude bestemming welke maximaal is ingevuld vergeleken te worden op zodanige wijze dat de omgeving zo zwaar mogelijk wordt beïnvloed met de ook maximaal ingevulde 'nieuwe bestemming' die van toepassing wordt op de onderhavige locatie.

4. Schadeoverwegingen

4.1. Omgevingsfactoren / situeringswaarde

Na verwezenlijking van de bebouwing en aanpassingen zoals beoogd in het ontwerp bestemmingsplan zal in zijn algemeenheid de omgevingssituatie voor de in ogeschouw genomen woningen / bedrijven marginaal in waarde afnemen gezien de ligging van het object.

4.2. Hinder en overlast

Als gevolg van de ingebruikname van de aanpassingen (terras en extra parkeerplaatsen) is geen extra hinder en overlast te verwachten in de vorm van lawaai/ geur /stof of parkeerproblemen. De bij een broodbakkerij behorende nachtelijke activiteiten komen te vervallen

4.3. Visueel

Als gevolg van de voorgenomen aanpassingen c.q. verbouwingen welke reeds grotendeels zijn gerealiseerd zal het uitzicht van de direct aanwonenden niet verslechteren, er wordt geparkeerd op eigen terrein zoveel mogelijk aan de zijkant van het object uit het zicht van aan en omwonenden. Opgemerkt zij dat een groot aantal bezoekers lopende of per fiets vanuit het park de Hoge Veluwe hier een versnapering nuttigt. Voor de direct aanwonenden geldt dat hun achtertuinen op voldoende afstand liggen van het terras waardoor zij hier geen hinder door ondervinden. Voor uitgebreid lunchen of dineren er meerdere horecagelegenheden in de nabije omgeving ter beschikking staan Aangaande het onderhavig object hier zullen veelal gebruikers komen voor een korte lunch of voor een kopje koffie met een broodje.

4.4. Verkeersaspecten

De Krimweg alwaar het object met de terraszijde aan is gelegen is een doorgaande weg welke dwars door het centrum van Hoenderloo heen loopt. Aan de overkant van deze weg ligt een parkachtig grasveld met daarachter seniorenwoningen. Op korte afstand van het onderhavig object bevindt zich tevens een bushalte. Door de voorgestelde wijzigingen / aanpassingen is er nagenoeg geen toename van extra verkeer te verwachten.

4.5. Uitbreidingsmogelijkheden

In deze rapportage gaat ondergetekende ervan uit dat evt. uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdzakelijk aanwezige burgerwoningen op geen enkele manier worden geschaad door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5. Schadebeoordeling

5.1. Algemeen

De objecten die naar het oordeel van ondergetekende zich bevinden binnen de invloedssfeer van het te wijzigen gedeelte van het plangebied zullen per object beoordeeld worden. Afhankelijk van de weging van de voor- en nadelen van de nieuwe bestemming ten opzichte van de oude bestemming zal de betreffende waardevermindering getaxeerd worden.

5.2. Omschrijving nadeel en taxatieschade

Alle aspecten genoemd onder 4.1 t/m 4.5 afwegend komt ondergetekende tot het oordeel dat na realisatie van de planvorming in de onmiddellijke omgeving van het object in zijn algemeenheid geen waardeverminderende objecten bevinden. Daarnaast heeft ondergetekende de ingediende zienswijzen beoordeeld, bij deze beoordeling is het belanghebbende begrip cf. Wro buiten beschouwing gebleven.

In de beoordeling zijn de volgende objecten betrokken :

- Vijf vrijstaande woningen de nrs. 1 t/m 9 gelegen aan de Parkweg,
- Twee horeca objecten gelegen aan de Apeldoornseweg 20 en Middenweg 7;
- Drie woningen met de nrs. 2,2a en 2b staande en gelegen aan de Middenweg;
- Vier woningen aan de Krimweg de nrs. 1 t/m 3b;
- Twee horecaobjecten staande en gelegen aan de Krimweg 28 en aan de Krimweg 35.

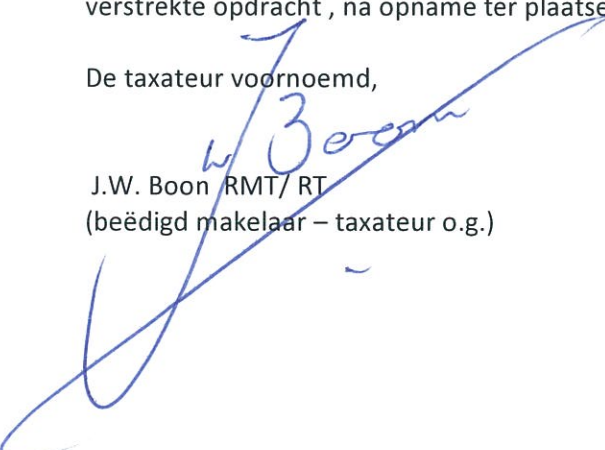
6. Ondertekening

De in deze rapportage genoemde bevindingen dienen zoals eerder aangegeven als indicatief te worden aangemerkt omdat geen volledige taxatie en opname is uitgevoerd. Niettemin wordt aanbevolen om met deze bevindingen rekening te houden bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit advies geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de verstrekte opdracht, na opname ter plaatse opgemaakt en getekend te Ede op 3 mei 2013.

De taxateur voornoemd,


J.W. Boon RMT/ RT
(beëdigd makelaar – taxateur o.g.)



OVERZICHT ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN APeldoornseweg 16 HOENDERLOO



AGRITEAM
MAKELAARS



AGRITEAM MAKELAARS EDE

Frankeneng 17 h 6716 AA Ede • Telefoon: 0318 – 619209 • Fax: 0318 – 693 693 • ede@agriteam.nl
KvK 09130390 • Rabobank 3951.19.057 • BTW NL 8112.76.594.B.01

Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BEEKBERGEN G 1856 29-4-2013
Apeldoornseweg 16 7351 AB HOENDERLOO 9:06:16
Toestandsdatum: 26-4-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BEEKBERGEN G 1856
Grootte: 10 a 10 ca
Coördinaten: 188385-459006
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Apeldoornseweg 16
7351 AB HOENDERLOO
Ontstaan op: 2-8-1999
Ontstaan uit: BEEKBERGEN G 1491 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75219 d.d. 28-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM

Mevrouw Sonja Angela van der Poel

Apeldoornseweg 16
7351 AB HOENDERLOO

Geboren op: 27-08-1971
Geboren te: ALPHEN AAN DEN RIJN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 17647/20 reeks ARNHEM d.d. 11-5-1999
Eerst genoemde object in BEEKBERGEN G 1491 gedeeltelijk
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Arie Hooijer

Amerikaweg 12
7361 EA BEEKBERGEN

Geboren op: 03-09-1970
Geboren te: EDE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/22010 reeks ARNHEM d.d. 18-4-2005

Einde overzicht

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

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BEEKBERGEN G 1907
Apeldoornseweg HOENDERLOO
Toestandsdatum: 26-4-2013

29-4-2013
9:11:28

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BEEKBERGEN G 1907
Grootte: 37 ca
Coördinaten: 188383-459027
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN
Locatie: Apeldoornseweg
HOENDERLOO
Koopsom: € 1.500 Jaar: 2006
Ontstaan op: 18-10-2004
Ontstaan uit: BEEKBERGEN G 1892 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

Mevrouw Sonja Angela van der Poel
Apeldoornseweg 16
7351 AB HOENDERLOO
Geboren op: 27-08-1971
Geboren te: ALPHEN AAN DEN RIJN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 31059/117 reeks ARNHEM
d.d. 15-5-2006
Eerst genoemde object in
brondocument: BEEKBERGEN G 1907

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Arie Hooijer
Amerikaweg 12
7361 EA BEEKBERGEN
Geboren op: 03-09-1970
Geboren te: EDE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4 31059/117 reeks ARNHEM d.d. 15-5-2006

Einde overzicht

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



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

BEEKBERGEN
G
1856



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 april 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Fotobladen

Vijf vrijstaande woningen de nummers 1 t/m 9 gelegen aan de Parkweg







