



**DEIJNSCHESTRAAT 12 EN MOLENSTRAAT 40
TE
WINSEN**

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.....	7
3.1 BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE.....	9
3.2 BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN.....	9
3.3 UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	9
3.4 PLANOLOGIE	9
3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?	13
4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLANSCHADE).....	14
4.1 INLEIDING.....	14
4.2 PEILDATUM	14
4.3 SCHADERAMING	14
4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN	15
4.5 RAMING PLANSCHADE.....	19
4.6 TIJDSVERLOOP	19
4.7 NIEUWE Wro	19
5. RECAPITULATIE	20

1. INLEIDING

1.1 OPDRACHTGEVER:

De heer A.Th.M. Janssen
Molenstraat 40
6645 BV Winssen

1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR:

Bügel Hajema BV
De heer J. Nieuwenhuis
Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN:

De Horsten makelaars
Dorpsstraat 5
6999 AA Hummelo

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 de bestemming/functie verandering van de kavels locatie Deijnschestraat 12 en locatie Molenstraat 40 te Winssen.

1.5 OVERLEGDE STUKKEN:

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

- Kadaster
- Plankaart en bestemmingskaart, geldende bestemmingsplan “BUITENGEBIED GEMEENTE BEUNINGEN”. Vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 april 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde staten op 02 december 1997, verkregen van de gemeente Beuningen, de heer D.W.T. van der Coelen
- Situatieschets verkregen van Bügel Hajema, de heer J. Nieuwenhuis

1.6 PROCEDURE:

Op 07 juli 2010 hebben wij de situatie ter plaatse van de percelen Deijnschestraat 12 en Molenstraat 40 te Winssen 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 onderzoekslocaties bevinden zich in een agrarisch gebied met lint- en cluster vormige bebouwing. Veel agrarische bedrijven in dit gebied zijn fruitbedrijven, zo ook het perceel Deijnschestraat 12.

2.2 BEOOGDE BOUWPLAN:

Opdrachtgever is voornemens de agrarische bestemming welke thans rust op het perceel Deijnschestraat 12 te wisselen met het perceel Molenstraat 40. Op het perceel Molenstraat 40 geldt thans de bestemming wonen.

De agrarische bestemming is ten behoeve van een fruitteeltbedrijf met bijbehorende agrarische bebouwing.

De gronden van het perceel Molenstraat 40 zijn in gebruik als boomgaard ten behoeve van het bedrijf wat momenteel nog gevestigd is op de locatie Deijnschestraat 12

De koelcel bevindt zich op de locatie Deijnschestraat 12.

Opdrachtgever is voornemens alle werkzaamheden in de toekomst naar Molenstraat 40 te verplaatsen, derhalve dient er een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden.

De ontsluitingen vinden plaats via de reeds bestaande uitwegen.

Planologisch is de bestemmingsverandering niet zonder meer mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan “BUITENGEBIED GEMEENTE BEUNINGEN”. Vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 april 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde staten op 02 december 1997. Opdrachtgever kan de gemeenteraad verzoeken om medewerking tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN:

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

- * Molenstraat 36, Molenstraat 38, Molenstraat 53
- * Deijnschestraat 4, Deijnschestraat 6, Deijnschestraat 8a, Deijnschestraat 10, Deijnschestraat 14, Deijnschestraat 16

2.4 LOCATIE

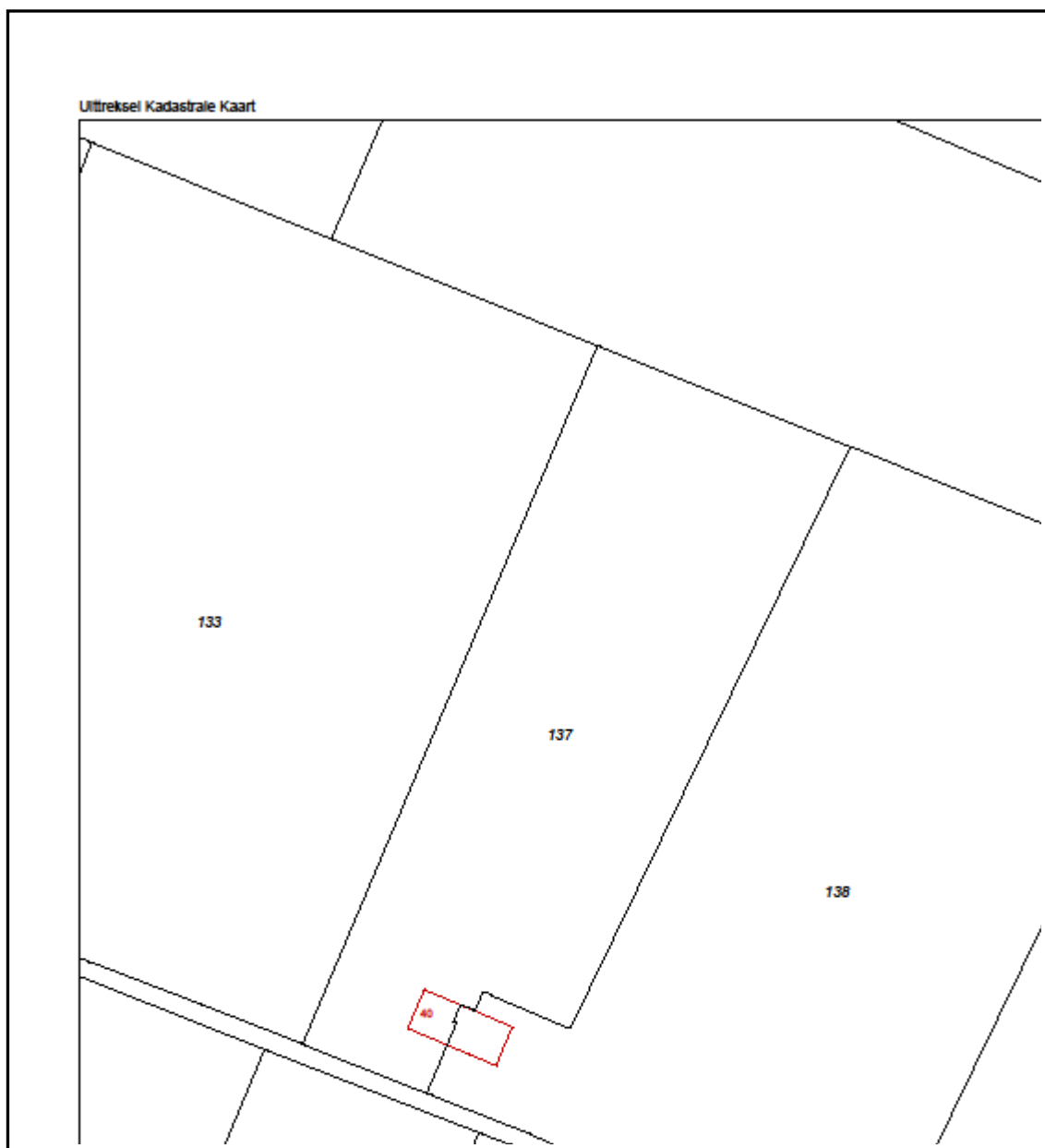
Deijnschestraat 12/Molenstraat 40 Winssen



2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART

Kadastrale gegevens en kaart

Adres: Molenstraat 40
Postcode/ Plaats: 6645 BV Winssen
Gemeente: Ewijk
Sectie perceel: G, nummers 137 en 138
Oppervlakte: totaal 17.540 m²
Soort: Eigendom



2.6 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART

Kadastrale gegevens en kaart

Adres: Deijnschestraat 12
Postcode/ Plaats: 6645 KC Winssen
Gemeente: Ewijk
Sectie perceel: G, nummers 126 en 127
Oppervlakte: totaal 6340 m²
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 thans vigerende bestemmingsplan “BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED GEMEENTE BEUNINGEN” is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 APRIL 1997 en goedgekeurd door de Gedeputeerde staten op 01 DECEMBER 1997 gedeeltelijk.

De thans geldende bestemmingen:

Voor perceel Molenweg 40, burgerwoning in agrarisch gebied “stoomruggen”.

Het perceel Deijnschestraat 12 is agrarisch bedrijf in agrarisch gebied, “gemengd gebied met natuurontwikkelingsdoelstelling en waterstaatsdoeleinden”.

Artikel 4. Agrarische doeleinden.

4.1 Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;*
 - een niet agrarische nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de kaart;*
 - een al dan net met een agrisch bedrijf gecombineerd verblijfrecreatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding “tevens verblijfrecreatiebedrijf” op de kaart;*
 - waterstaatkundige doeleinden;*
 - verkeersvoorzieningen;*
 - het bestaande gemaal;*
 - de bestaande dijkmagazijnen;*
 - de bestaande openbaar nutsvoorzieningen;*
 - behoud en versterking recreatief medegebruik;*
 - kleinschalige ontgrondingen ten behoeve van natuurontwikkeling;*
 - houtteelt;*
 - behoud van de ruimtelijke karakteristiek overeenkomstig de beschrijving in hoofdlijnen;*
- Een en ander met bijbehorende voorzieningen.*

4.2 Bebouwing

4.2.1. Algemeen.

- a. Op de tot “agrarische doeleinden” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1., met dien verstande dat voorzover in dit artikel niet anders bepaald, uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch grondgebruik zijn toegestaan met een maximale bebouwingshoogte van 2 m, zoals open afrasteringen.*
- b. Binnen een afstand van 50 meter gemeten uit de begrenzing van de bestemming “Waterkering”(artikel 13) zijn geen bouwwerken toegestaan.*

4.2.2. Agrarische bedrijven.

- a. Agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “agrarisch bedrijf” of “glastuinbouwbedrijf” op de kaart, met dien verstande dat glastuinbouwbedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “glastuinbouwbedrijf”.*
- b. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de op de kaart aangegeven agrarische bedrijven. De bebouwing dient te worden geplaatst binnen een denkbeeldige rechthoek (‘verbaal bouwperceel’), die aan de volgende eisen dient te voldoen:*
 - 1. de totale oppervlakte van het verbaal bouwperceel bedraagt voor een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, maximaal 1,5 ha en voor een glastuinbouwbedrijf maximaal 2,5 ha, met dien verstande dat:*
 - bij niet-glastuinbouwbedrijven een bebouwde oppervlakte van maximaal 1500 m2 aan kassen is toegestaan;*
 - de bebouwde oppervlakte van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouw, mag maximaal 7500 m2 bedragen;*
 - de bebouwde oppervlakte van een glastuinbouwbedrijf mag maximaal 2 ha bedragen.*

Artikel 6. Burgerwoningen.

6.1. Doeleindenomschrijving

de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor

- *burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;*
 - *niet-bedrijfsmatige opstallen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de kaart;*
- voorzover gelegen binnen de aanduiding "Gemengd gebied met natuurontwikkelingsdoelstelling en waterstaatsdoeleinden" op de kaart zijn de gronden tevens bestemd voor de afvoer van water, ijs en sediment.*

6.2. Bebouwing.

a. Op deze gronden zijn uitsluitend burgerwoningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Per op de kaart aangeduid bestemmingsvlak "burgerwoning" is slechts een woning toegestaan, tenzij op de kaart de aanduiding "tweede woning" is aangegeven; in dat geval zijn op het betreffende perceel twee burgerwoningen toegestaan.

b. De bij de woning behorende bijgebouwen dienen in de directe nabijheid van de woning te worden opgericht. De woningen zelf zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande woning.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, onder andere:

4.4.1. Vestiging agrarische bedrijven.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, het plan wijzigen ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, binnen het op de kaart aangegeven "agrarisch gebied", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de vestiging is noodzakelijk in verband met een doelmatig agrarisch gebruik van de gronden;

b. de maatvoering dient te voldoen aan de eisen zoals deze voor de betreffende functie zijn opgenomen in artikel 4.2.2., waarbij als extra voorwaarde geldt dat de breedte van het totaal aan gebouwen op het bouwperceel niet onevenredig groter mag zijn dan de diepte daarvan;

c. voorzover de vestiging plaats vindt in het komgebied dient een afstand van tenminste 400 m tot de begrenzing van de bestemming "Niet-agrarische bedrijven" of "Burgerwoningen" of tot de uiterste begrenzingen van het verbale bouwperceel van bestaande agrarische bedrijven in achtte worden genomen; voorzover het betreft vestiging binnen de op de kaart aangegeven "stoomruggen" is de vestiging uitsluitend toegestaan indien de afstand tot de begrenzing van de bestemmingen "Niet-agrarische bedrijven" of "Burgerwoningen" of tot de uiterste begrenzingen van het verbale bouwperceel van bestaande agrarische bedrijven minimaal 100 m bedraagt;

d. de afstand van een nieuw agrarisch bedrijf tot de dichtstbijzijnde op de kaart aangegeven weg dient minmaal 20 m te bedragen en mag, voorzover het betreft een vestiging binnen de op de kaart aangegeven "stroomruggen", niet meer dan 50 m bedragen. Deze minimale afstand mag tot 10 m worden teruggebracht indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het bedrijf.

e. het dient een volwaardig agrarisch bedrijf te betreffen; hiertoe dient een advies van een terzake deskundige te worden overlegd;

f. het bepaalde in artikel 16.1 dient in acht te worden genomen;

g. een afstand van minimaal 25 m van de woning tot de kassen of boomgaarden van derden in acht wordt genomen. Deze afstand mag worden verkleind indien voldoende waarborgen aanwezig zijn dat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaats vindt; hiertoe wordt een terzake deskundige gehoord;

h. het verbale bouwperceel dient, met inachtneming van het bepaalde onder a t/m g, een minimale omvang van 1 ha te hebben.

In december 2009 is een begin gemaakt met een volledige herziening van het bestemmingsplan “BUITENGEBIED Gemeente Beuningen”

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor het perceel Molenstraat 40 uitgegaan van de bestemming wonen voor het bouwblok en de omliggende gronden van Agrarisch met waarden.

Voor het perceel Deijnschestraat 12 wordt uitgegaan van Agrarisch met waarden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1. Algemeen

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

b. nevenactiviteiten;

c. na ontheffing als bedoeld in 4.5.1 en/of 4.5.2: recreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast danwel kamperen;

d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden;

e. waterhuishoudkundige doeleinden;

f. extensief recreatief medegebruik;

g. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;

h. landschapstuinen;

i. tuinen ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak, alsmede voortuinen tussen de aanduiding “bouwvlak” en de weg;

j. de opwekking van duurzame energieën de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;

k. het bestaande dijkmagazijn.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de stemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Verhouding tussen doeleinden

Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b. Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” zijn agrarische bedrijven toegestaan.

c. Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Voorts is –al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- uitsluitend te plaatse van de onderstaande aanduidingen het daarbij behorende type agrarisch bedrijf toegestaan:

- *“glastuinbouw”: een glastuinbouwbedrijf;*
- *“intensieve veehouderij”: een intensieve veehouderij;*
- *“specifieke vorm van agrarisch met waarden –niet grondgebonden agrarisch bedrijf”: een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.*

3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?

De locatie Deijnschestraat 12 is een boerderij welke in de lengte is gesplitst. Deijnschestraat 12 heeft momenteel een agrarische bestemming, hier is ook een koelcel aanwezig voor het fruit. De bijbehorende gronden zijn van beperkte grootte ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Tevens is door de cluster bebouwing met burgerwoningen aan de Deijnschestraat het aannemelijk, om op het moment dat er mogelijkheden zich voordoen, het laatste agrarisch perceel te wijzigen in burgerwoning.

De locatie Molenstraat 40 is momenteel burgerwoning doch de bebouwing is van oorsprong een boerderij, deze bebouwing verkeerd in slechte staat en staat op de nominatie om gesloopt te worden.

Binnen het bouwvlak is een nieuwe woning gebouwd. De omliggende gronden zijn al als fruitboomgaarden in gebruik, tevens zijn de direct omliggende gronden in gebruik als fruitboomgaarden.

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande ontsluiting.

Concluderend kunnen wij zeggen dat de bestemmingsverandering van de Molenstraat 40 van burgerwoning op een agrarisch perceel in een geheel agrarisch perceel met bijbehorende bedrijfsgebouwen geen negatieve invloed heeft op de directe omgeving.

Wij constateren dat de wijzigingen van de bestemmingen, op het adressen Molenstraat 40 en Deijnschestraat 12 te Winssen, niet als zodanig is omschreven in het vigerende bestemmingsplan doch er kan een verzoek gericht worden tot de gemeenteraad om medewerking te verlenen tot wijzigen van de bestemming via de Wro artikel 3.6.

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)koopprijs.

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 vergelijking 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 is gevraagd 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:

4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN



Afbeelding 1: Molenstraat 36

Molenstraat 36, agrarisch bedrijf (fruitboomgaarden). De boomgaard grenst met de achterzijde aan het perceel Molestraat 40. De bestemmingsverandering van het perceel nr 40 heeft geen negatieve invloed op het perceel nr. 36.



Afbeelding 2: Molenstraat 38

Molenstraat 38, agrarische bestemming. Dit perceel wordt voornamelijk voor woon-doeleinden gebruik en het hobbymatig houden van dieren. Dit perceel grenst direct aan de toegang tot het perceel nr. 40. Molenstraat 38 heeft enige overlast, van het gegeven, dat er achter zijn perceel een ander perceel ligt met de bijbehorende bebouwing. De verkeersdruk zal niet wezenlijk veranderen ten opzichte van het huidige verkeersaanbod.



Afbeelding 3: Molenstraat 53

Molenstraat 53, agrarisch perceel. Dit perceel is gelegen direct tegenover de uitweg van nr. 40. De woning op dit perceel zal enige hinder onder vinden van de koplampschijning van het verkeer wat vertrek bij nr 40. Hogere beplanting kan hierbij een oplossing zijn om de hinder te beperken.



Afbeelding 4: Deijnschestraat 12

Deijnschestraat 10 en 12, nr. 10 heeft burger bestemming . Voor nr. 10 zal de bestemmingswijziging van nr. 12 een positieve waardeontwikkeling hebben. Nr. 12 heeft thans nog de bestemming agrarisch doch gezien de directe omgeving en het bijbehorende perceeloppervlakte is de bestemming wonen hier beter op zijn plaats.



Afbeelding 5: Deijnschestraat 16

Deijnschestraat 16, woonboerderij, burger bestemming. Deze boerderij heeft aan de voorzijde zicht op het perceel Deijnschestraat 12. De gronden zijn momenteel beplant met eetbare gewassen en zullen naar de bestemmingsverandering geen wezenlijke veranderingen ondergaan. Derhalve concluderen wij dat er geen schade te veronderstellen is voor dit perceel.



Afbeelding 6: Deijnschestraat 4

Deijnschestraat 4, woonboerderij met bijgebouwen. Deze woning ligt tegenover het perceel Deijnschestraat 12. Deze woning zal geen nadeel ondervinden van de bestemmingsverandering, er zullen in de toekomst minder verkeersbewegingen plaats vinden en tevens is dan de gehele directe omgeving burgerobjecten.



Afbeelding 7: Deijnschestraat 6

Deijnschestraat 6, burgerwoning. Deze woning heeft momenteel, door de begroeiing, geen direct zicht op de onderzoekslocatie. Ook bij minder beplanting zal deze woning geen hinder of nadeel ondervinden van de bestemmingsverandering van het perceel Deijnschestraat 12.



Afbeelding 8: Deijnschestraat 8a

Deijnschestraat 8a, burgerwoning welke gelegen is direct naast nr 12. De bestemming verandering van het perceel nr 12 heeft geen negatieve invloed op het perceel Deijnschestraat 8a



Afbeelding 9: Deijnschestraat 14

Deijnschestraat 14, woonboerderij gelegen naast perceel nr 10-12. De woning zal geen negatieve invloed ervaren van de bestemmingsverandering van het perceel nr. 12.

De bestemmingsverandering van het perceel nr. 12 heeft een positieve invloed op deze cluster van woningen. Er zullen geen uitbreidingen meer van agrarische activiteiten kunnen plaats vinden en tevens zal er minder met groot materieel ter plaatse gewerkt worden.

4.4.1



4.5 RAMING PLANSCHADE

Alles overziend zijn er geen redenen te veronderstellen dat er grote schade ten gevolge van de bestemmingsveranderingen, Deijnschestraat 12 en Molenstraat 40, welke momenteel in voorbereiding is, te verwachten zal zijn.

De mogelijke schade heeft betrekking, bij verkeerstoename, op de koplampschijning bij de woning Molenstraat 53, groot € 2500,00 en stof bij het perceel Molenstraat 38, groot € 2500,00. Wij ramen de mogelijke schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplanwijziging per peildatum juli 2010, op een bedrag van

€ 5000,00 ZEGGE: VIJF DUIZEND 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, het geen 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.

4.5.1 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 niet voor schade vergoeding ex art 6.1 Wro in aanmerking komen.

4.6 TIJDSVERLOOP

Wij merken op dat tijdsverloop tussen de voor deze risicoanalyse gehanteerde geschatte peildatum (juli 2010) en de feitelijke datum waarop de planologische maatregel rechtsgeldig zal worden, aanpassing van de genoemde waarden nodig kan maken door waarde-ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt.

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 Deijnschestraat 12/Molenstraat 40 is aan te merken als een **niet** nadelige planologische verandering voor de nabij gelegen onroerende zaken.

Wij ramen de schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro per peildatum juli 2010 op een bedrag van

€ 000,00 zegge: NUL EURO

De schade, zoals beschreven in artikel 4.5 ligt ruim binnen het bedrag wat onder het als normaal maatschappelijk risico vallende schade wordt gezien.

Derhalve zal er op basis van dit rapport niet overgegaan hoeven te worden tot het uitkeren van een schadevergoeding.

Aldus gedaan met de beste kennis en wetenschap.

04 november 2010

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 04 november 2010

Bijlage

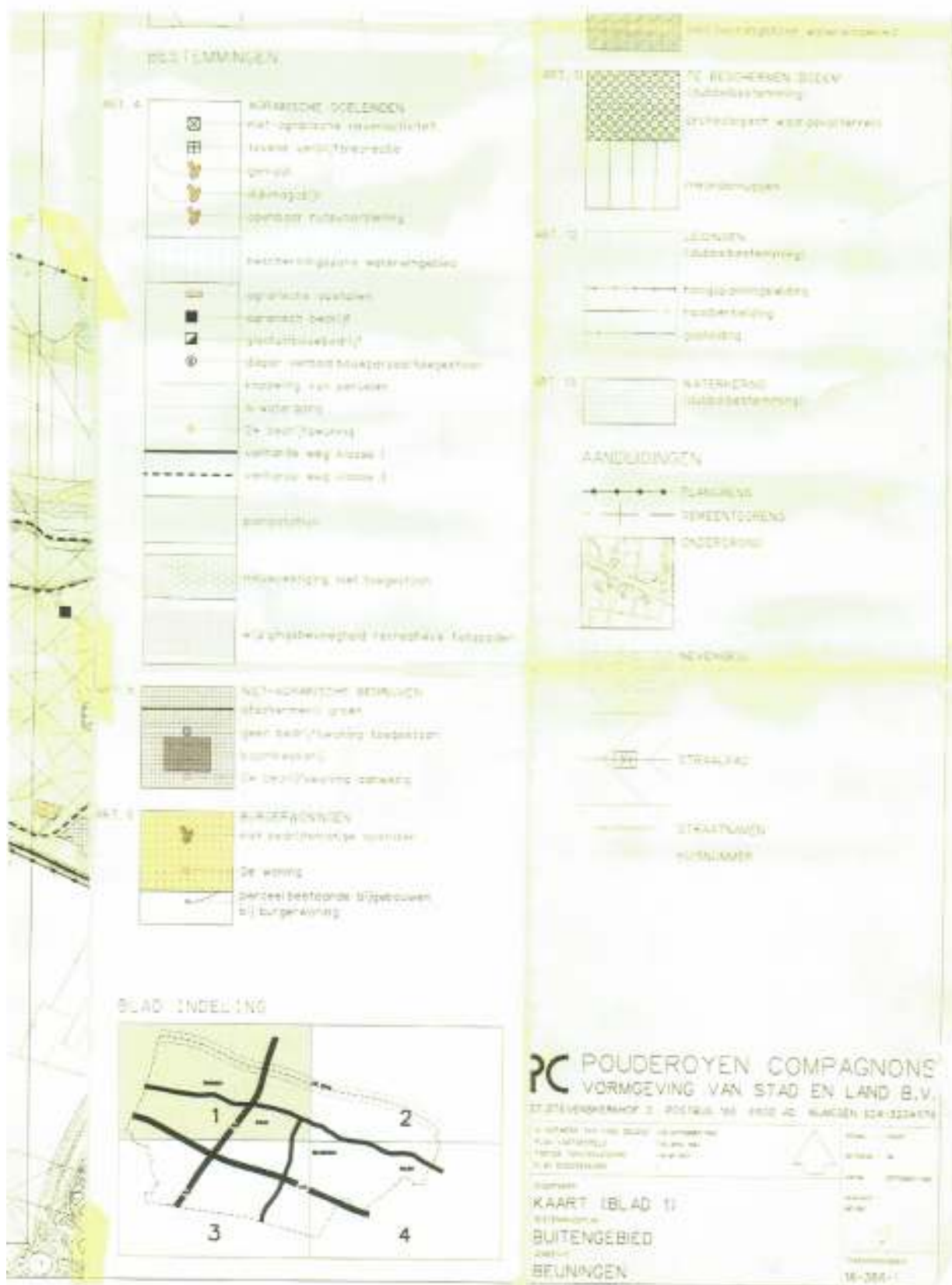
- Overzichtskaartje Deijnsestraat 12 en Molenstraat 40 Winssen
- Bestemmingsplankaart, huidige bestemming
- Legenda, huidige bestemming
- Bestemmingsplankaart, voorontwerp bestemming
- Legenda, voorontwerp bestemming
- Kadastrale gegevens
- Kadastrale kaarten

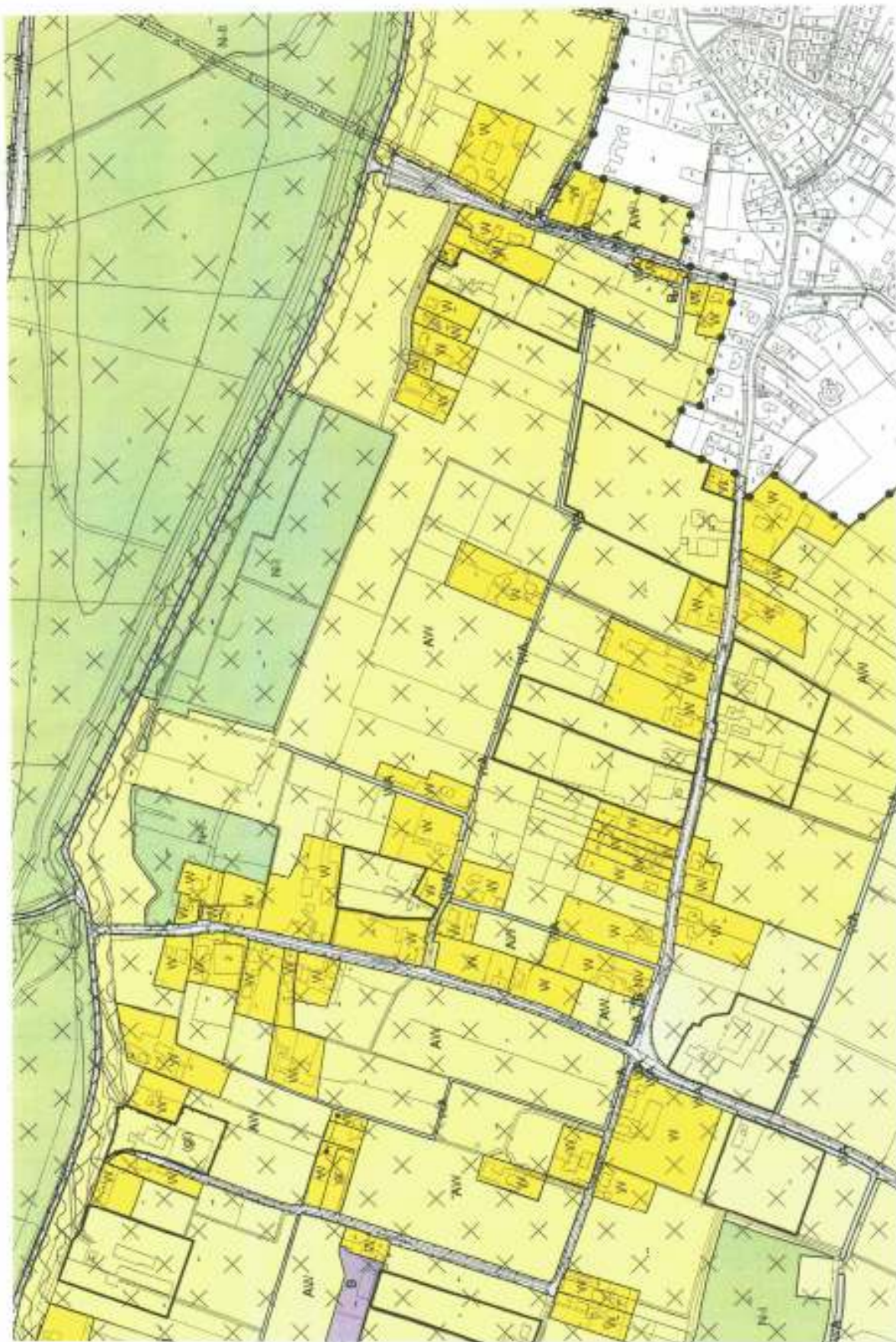


Deijnschestraat 12 / Molenstraat 40 Winssen











Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

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: EWIIK G 137 19-7-2010
Molenstraat 40 6645 BV WINSEN 14:03:44
Toestandsdatum: 16-7-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: EWIIK G 137
Grootte: 66 a 50 ca
Coördinaten: 176153-433019
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Molenstraat 40
6645 BV WINSEN
Koopsom: € 355.000 Jaar: 2004
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 26-7-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

PLICHT TOT ONDERHOUD OF VERBODSBEPALING KRACHTENS WATERSCHAPSKEUR
KEUR A WATERGANG POLDERDISTRICT GROOT MAAS EN WAAL
Ontleend aan: PQS 387 d.d. 29-5-2000

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

De heer Antonius Theodorus Maria Janssen
Molenstraat 40
6645 BV WINSEN
Geboren op: 30-01-1964
Geboren te: EWIIK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Recht ontleend aan: HYP4 ARNHEM 30568/87 d.d. 3-8-2004
Eerst genoemde object in brondocument: EWIIK G 137

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Gijsberta Johanna Theodora Lijens
Molenstraat 40
6645 BV WINSEN
Geboren op: 01-03-1966
Geboren te: DRUTEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/10003 AHM d.d. 2-5-2005

Kadastraal bericht object

pagina 2 van 2

Kadaster

Betreft: EWJK G 137 19-7-2010
Molenstraat 40 6645 BV WINSEN 14:03:44
Toestandsdatum: 16-7-2010

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Gijsberta Johanna Theodora Litjens

Molenstraat 40

6645 BV WINSEN

Geboren op:

01-03-1966

Geboren te:

DRUTEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 ARNHEM 30568/B7

d.d. 3-8-2004

Eerst genoemde object in brondocument: EWJK G 137

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Antonius Theodorus Maria Janssen

Molenstraat 40

6645 BV WINSEN

Geboren op:

30-01-1964

Geboren te:

EWJK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:

BSA 505/10003 AHM d.d. 2-5-2005

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.

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

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: EWJK G 138 19-7-2010
Molenstraat WINSEN 14:21:42
Toestandsdatum: 16-7-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: EWJK G 138
Grootte: 1 ha 8 a 90 ca
Coördinaten: 176206-432989
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Molenstraat
WINSEN
Koopsom: € 355.000 Jaar: 2004
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 26-7-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

PLICHT TOT ONDERHOUD OF VERBODSBEPALING KRACHTENS WATERSCHAPSKEUR
KEUR A WATERGANG POLDERDISTRICT GROOT MAAS EN WAAL
Ontleend aan: POS 387 d.d. 29-5-2000

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM

De heer Antonius Theodorus Maria Janssen
Molenstraat 40
6645 BV WINSEN
Geboren op: 30-01-1964
Geboren te: EWJK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ARNHEM 30568/87 d.d. 3-8-2004
Eerst genoemde object in brondocument: EWJK G 138

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Gjsberta Johanna Theodora Litjens

Molenstraat 40

6645 BV WINSEN

Geboren op: 01-03-1966

Geboren te: DRUTEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/10003 AHM d.d. 2-5-2005

Kadastraal bericht object

pagina 2 van 2

Kadaster

Betreft: EWJK G 138
Molenstraat WINSEN
Toestandsdatum: 16-7-2010

19-7-2010
14:21:42

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

Mevrouw Gijsberta Johanna Theodora Litjens
Molenstraat 40
6645 BV WINSEN
Geboren op: 01-03-1966
Geboren te: DRUTEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ARNHEM 30568/87 d.d. 3-8-2004
Eerst genoemde object in brondocument: EWJK G 138

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Antonius Theodorus Maria Janssen
Molenstraat 40
6645 BV WINSEN
Geboren op: 30-01-1964
Geboren te: EWJK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/10003 AHM d.d. 2-5-2005

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.

Uitbreidel Kadastreale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	EWJJK
40	Huisnummer	Sectie	G
—	Kadastrale grens	Perceel	137
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een versniddend uitbreidel, ARHDEM, 16 jul 2010 De kadastrale kaart kan worden gebruikt en de openbare registers		Aan dit uitbreidel kunnen geen betrouwbare meten worden afgeleid. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

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: EWJK G 126 19-7-2010
Deijnschestraat 12 6645 KC WINSEN 14:02:58
Toestandsdatum: 16-7-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: EWJK G 126
Grootte: 31 a 80 ca
Coördinaten: 175806-433081
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie: Deijnschestraat 12
6645 KC WINSEN
Ontstaan op: 26-7-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

PLICHT TOT ONDERHOUD OF VERBODSBEPALING KRACHTENS WATERSCHAPSKEUR
KEUR A WATERGANG POLDERDISTRICT GROOT MAAS EN WAAL
Ontleend aan: POS 387 d.d. 29-5-2000

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Petrus Arnoldus Janssen
Deijnschestraat 12
6645 KC WINSEN
Geboren op: 05-07-1933
Geboren te: EWJK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Recht ontleend aan: HYP4 ARNHEM 7212/41
Eerst genoemde object in brondocument: EWJK G 126
Recht ontleend aan: HYP4 ARNHEM 7067/25
Eerst genoemde object in brondocument: EWJK G 126

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 505/13004 AHM d.d. 9-5-2005

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.

Uitbreidel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	EWJK
12345	Huisnummer	SecSo	G
12345	Kadastrale grens	Perceel	126
12345	Voorlopige grens		
12345	Bebouwing		
12345	Overige topografie		
Voor een meer gedetailleerd uitbreidel, zie de kadastrale kaart van 18 juli 2010. De afbeelding van het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de afbeelding van het kadastrale en de openbare registers.		Aan dit uitbreidel kunnen geen betrouwbare raderen worden afgeleid. De afbeelding van het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de afbeelding van het kadastrale en de openbare registers.	