

Overeenkomst functieverandering Op de Hagen 15, 15a en 17 te Hulshorst

PARTIJEN

De ondergetekenden,

de gemeente Nunspeet, gevestigd aan Markt 1, 8070 AB te Nunspeet, te dezen op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer ir. D.H.A. van Hemmen, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 28 oktober 2008, hierna te noemen de 'gemeente';

en

mevrouw A. van Klompenburg – van Brink, wonende Op de Hagen 15, 8077 RW te Hulshorst, geboren op 15 november 1942 en mevrouw G. Grootkarzijn - van Klompenburg, wonende Op de Hagen 17, geboren op 11 februari 1963, hierna gezamenlijk te noemen 'rechthebbende';

Hierna gemeente Nunspeet en rechthebbende gezamenlijk te noemen de 'partijen'

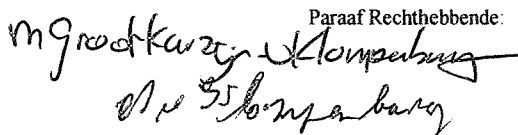
OVERWEGENDE DAT

- Provinciale Staten van Gelderland op 6 juni 2005 het 'Streekplan Gelderland 2005' hebben vastgesteld;
- het 'Streekplan Gelderland 2005' beoogt om hergebruik en sanering van vrijkomende en landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk te maken, waarbij compensatie wordt geboden in de vorm van woningbouwmogelijkheden door middel van functieverandering naar wonen, zonder daarbij extra bouwlocaties toe te voegen;
- het 'Streekplan Gelderland 2005' uitgaat van een reductie van bebouwing met tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen exclusief bedrijfswoning) per bestemmingswijziging;
- het 'Streekplan Gelderland 2005' de regio's de mogelijkheid biedt om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied;
- de Regio Noord-Veluwe op basis van het 'Streekplan Gelderland 2005' hiervoor het beleidskader 'Streekplanuitwerking functieverandering' heeft opgesteld;
- het betreffende project een pilotproject betreft om de kaders voor de 'Streekplanuitwerking functieverandering' te scheppen en daarom niet valt binnen de algemene regeling of aanvullende van de 'Streekplanuitwerking functieverandering' van Regio Noord-Veluwe;
- het projectgebied op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur van provincie Gelderland ligt in de zone Multifunctioneel gebied – Multifunctioneel platteland en

Paraaf Gemeente:



Paraaf Rechthebbende:



Paraaf Rechthebbende:

- de 'Streekplanuitwerking functieverandering' van Regio Noord-Veluwe bij partijen genoegzaam bekend is.
- de 'Streekplanuitwerking functieverandering' van Regio Noord-Veluwe, voor de gemeente de bevoegdheid creëert deze overeenkomst te ondertekenen.
- deze overeenkomst is bedoeld om afspraken schriftelijk vast te leggen.

Paraaf Gemeente:

nte: 

Paraaf Rechthebbende:

Paraaf Rechthebbende:
M. Groothuis - Utkonink
W. J. B. B. B. B.

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1 Definities

1. *Streekplan Gelderland 2005*: het Streekplan Gelderland 2005, zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 6 juni 2008;
2. *Planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
3. *Reconstructieplan Veluwe*: het krachtens de Reconstructiewet concentratiegebieden bij beslissing van 7 december 2004, vastgestelde reconstructieplan Veluwe;
4. *agrarisch bouwperceel*: een aaneengesloten stuk grond, waarop bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan overeenkomstig een rechtsgeldig bestemmingsplan;
5. *Regionaal beleidskader*: het geheel van door de regio's genomen besluiten en vastgestelde beleidsbeslissingen, waaronder 'Steekplanuitwerking functieverandering' van Regio Noord-Veluwe, waarmee invulling en uitvoering wordt gegeven aan de het Streekplan Gelderland 2005, met als doel de verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied en de gemeente;
6. *rechthebbende*: de eigenaar dan wel eigenaren van een (voormalig) agrarisch bedrijf en daartoe behorende (cultuur)gronden, die de juridische zeggenschap heeft over de bedrijfsvoering en de eigendom heeft van, zowel als volledig beschikkingsbevoegd is over, de te saneren agrarische (bedrijfs)bebouwing;
7. *vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing*: bebouwing, inclusief bouwwerken als mestsilo's, sleufsilo's en mestplaten, op een bestaand agrarisch bouwperceel die door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor sloop en/of vestiging van een niet-agrarische functie;
8. *saneren*: het (doen) afbreken van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, het afvoeren van puin en afval, de verwijdering van erfverharding, putten en funderingen en egaliseren van het perceel;
9. *sloopoppervlak*: de oppervlakte van de als gevolg van deze overeenkomst te slopen agrarische bedrijfsgebouwen inclusief torensilo's, maar exclusief kassen voor hobby en nevenactiviteiten, overige bouwwerken (zoals mestplaten en sleufsilo's) en erfverhardingen;
10. *(woning)bouwkavel*: perceel bestemd voor bebouwing die ten dienste staat aan de functie wonen of voor ambachtelijke, bedrijfsmatige en niet-industriële functies.
11. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
12. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
13. *aanvraag*: een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.
14. *plangebied*: Te ontwikkelen kadastrale percelen, bestaande uit de gehele of delen van de volgende percelen: gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4321, nummer 3527, nummer 3529, nummer 3408, nummer 3409, lokaal bekend als percelen Op de Hagen 15, 15a en 17.

Paraaf Gemeente:



M. Grootkarzen & Compagnie

Paraaf Rechthebbende:



Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is uitvoering te geven aan het regionaal beleidskader 'Streekplanuitwerking functieverandering' van Regio Noord-Veluwe, waarbij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing door de rechthebbenden wordt gesaneerd, ter compensatie waarvan de gemeente de bestemmingsregeling van niet daartoe bestemde gronden wijzigt in (woning)bouwkavel(s), onder de voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd.

Artikel 3 Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

1. Rechthebbende heeft de verplichting ten opzichte van de gemeente om 4020 m² (zegge: vierduizendentwintig vierkante meter) vrijkomende, agrarische bedrijfsbebouwing, thans gesitueerd op het agrarisch bouwperceel van het plangebied, inclusief de daarbij behorende erfverharding, kelders, putten en funderingen, te saneren na afgifte door de gemeente van een daartoe strekkende sloopvergunning.
2. Rechthebbende heeft de verplichting ten opzichte van de gemeente om de 2 noodwoningen (met huisnummer Op de Hagen 15a en Op de Hagen 17) te saneren na afgifte door de gemeente van een daartoe strekkende sloopvergunning.
3. Bijlage bij deze overeenkomst betreft een door de partijen gewaarmerkte tekening, waarop de te saneren bebouwing en de twee noodwoningen staan aangegeven (bijlage 1);
4. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geeft de rechthebbende aan het volledige eigendom en de volledige beschikkingsbevoegdheid te hebben over de te saneren bebouwing als bedoeld in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 2.

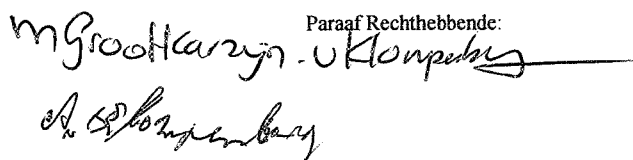
Artikel 4 Compensatie

1. Ter compensatie van de sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing heeft de rechthebbende recht op toewijzing van de bestemming 'Wonen' en 'Tuinen' en daarnaast de bestemming 'Groen', 'Verkeer' en 'Agrarisch' zonder bouwperceel in het plangebied, ten behoeve van het, als bijlage 2 bijgevoegd, door de partijen gewaarmerkt, ontwerpplan, ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning met maximaal 75m² aan bijgebouwen, een rijtje van 4 woningen met maximaal 50 m² aan bijgebouwen per woning, twee twee-onder-eenkapwoning met maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning en het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in een dubbele woning met maximaal 350m² aan bijgebouwen.
2. De toewijzing van de in artikel 4 lid 1 bedoelde bestemming 'Wonen' strekt in het bijzonder er toe:
 - a) de in artikel 3, lid 1, bedoelde activiteiten te kunnen bekostigen;
 - b) een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Nunspeet.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Rechthebbende:

m. Grootkruis - U. Klonpeters


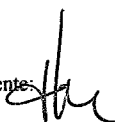
Artikel 5 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om het agrarisch bouwperceel in het plangebied op te heffen door een aanpassing van de bestemmingsregeling die tot doel heeft hervatting van het agrarisch gebruik en bebouwingsmogelijkheden ter plaatse te voorkomen.
2. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om in het plangebied, de vigerende bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat op het perceel, de gewenste ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 4 lid 1, kan worden gerealiseerd.
3. Direct na ondertekening van deze overeenkomst start de gemeente met de werkzaamheden, die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat de gemeente, behoudens de krachtens de Wet ruimtelijke ordening op haar rustende verplichtingen, zich inspent voor de vereiste planologische medewerking voor de realisatie van de compensatie als bedoeld in artikel 4 en het initiatief neemt om bestemmingsplannen te herzien.
4. Tevens spant de gemeente zich in, behoudens de krachtens vigerende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om (voor zover zij bevoegd gezag is) de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen te verlenen en verzoeken om intrekken van vigerende milieuvergunningen te honoreren.
5. De gemeente gaat slechts over tot voorwaardelijke intrekking of aanpassing van de milieuvergunning. De effectuering of aanpassing van de milieuvergunning wordt afhankelijk gesteld van het onherroepelijk worden van het in artikel 4 lid 1 bedoelde herziening van het bestemmingsplan.
6. De gemeente heeft de verplichting om, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de verwerkingscapaciteit van de riolering af te stemmen op de beoogde situatie waarin 9 woningen in het plangebied zijn voorzien. De gemeentelijke werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van een pompput met pomp en de aansluiting op de bestaande persleiding, als aangegeven op bijlage 3. De gemeente voert de werken en werkzaamheden uit, na overleg met rechthebbende over de fasering.

Artikel 6 Verplichtingen rechthebbende

1. Direct na ondertekening van deze overeenkomst start de rechthebbende met de werkzaamheden, die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat de rechthebbende in overleg met de gemeente het initiatief neemt om de vereiste planologische procedure ter realisering van het gestelde in artikel 4 lid 1 en ter opheffing van het agrarisch bouwperceel te starten dan wel voort te zetten.
2. Tevens spant de rechthebbende zich in, behoudens de krachtens vigerende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen aan te vragen en verzoeken in te dienen tot intrekking van vigerende milieuvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen.
3. Rechthebbende dient een aanvraag tot sloop van de agrarisch bijgebouwen en de twee noodwoningen in. De sloopvergunningsaanvraag moet uiterlijk ten tijde van de aanvraag bouwvergunning voor het beoogde woningbouwprogramma als benoemd in artikel 4 lid 1 zijn aangevraagd. De sloopvergunning moet zijn verleend voordat wordt begonnen met de start bouw van het beoogde woningbouwprogramma als benoemd in artikel 4 lid 1.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Rechthebbende:

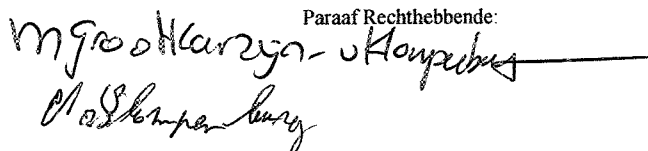
M. Grootkarzen - Uklomp
H. B. B. B. B.

4. Rechthebbende is verplicht de noodwoning Op de Hagen 17, waarvan de heer J. Grootkarzijn en mevrouw G. Grootkarzijn - van Klompenburg bewoners zijn, uiterlijk 2 maanden na opsplitsing en bouwkundige oplevering van de bestaande bedrijfswoning in een dubbele woning, als benoemd in artikel 4 lid 1, te slopen. Rechthebbende dient bij de gemeente een bouwaanvraag in voor de splitsing van de agrarische bedrijfswoning, waarbij de te slopen noodwoning Op de Hagen 17 op kaartmateriaal wordt aangegeven en wordt vermeld dat sloop uiterlijk binnen 2 maanden na opsplitsing en bouwkundige oplevering van de te splitsen bedrijfswoning zal plaatsvinden. De gemeente neemt voormelde sloopverplichting als voorwaarde bij verlening van de bouwvergunning op.
5. Rechthebbende is verplicht de noodwoning Op de Hagen 15a, waarvan de heer A.J. Olijkan bewoner is, en de te slopen agrarische bebouwing als bedoeld in artikel 3 lid 1 te slopen voor de start bouw van (een deel van) het woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 4 lid 1, met uitzondering van het splitsen van de bestaande bedrijfswoning als bedoeld in artikel 6 lid 4. Rechthebbende dient bij de gemeente één of meerdere bouwaanvragen in ten behoeve van het realiseren van de 7 nieuw op te richten woningen, waarbij de te slopen noodwoning Op de Hagen 15 op kaartmateriaal wordt aangegeven en wordt vermeld dat sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de noodwoning Op de Hagen 15, uiterlijk ten tijde van start bouw is gesloopt. De gemeente neemt voormelde sloopverplichting als voorwaarde bij verlening van bouwvergunning(en) op.
6. Rechthebbende is verplicht de investeringen en herstel van landschapselementen, zoals singels, hagen, een boomgaard en solitaire bomen, te doen of te laten doen overeenkomstig de als bijlage bij deze overeenkomst gewaarmerkt erfinrichtingsplan (bijlage 4); bij het realiseren van het beplantingsplan wordt ten aanzien van andere erven een minimale afstand aangehouden van een halve meter voor heggen of heesters en een minimale afstand van twee meter voor bomen, conform boek 5, artikel 42 van het Burgerlijk Wetboek.
7. a) Rechthebbende is verplicht de investeringen in herstel en aanleg van landschapselementen, zoals singels, hagen, boomgaard en solitaire bomen, als bedoeld in artikel 6 lid 6 en aangegeven in het inrichtingsplan die als bijlage is opgenomen, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
b) Voor elke niet-nakoming van het onder artikel 6 lid 4, artikel 6 lid 6 of artikel 6 lid 7a bepaalde verbeurt de in overtreding zijnde eigenaar per overtreding van een artikel (niet-nakoming), na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Nunspeet een onmiddellijk opeisbare boete van € 1500,- (zegge vijftienhonderd euro) voor elke week dat men in gebreke is, met een maximum van € 15.000,- (zegge vijftienduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te eisen.
c) Bij elke vervreemding van het betrokken onroerend goed of een gedeelte daarvan zijn de koper en diens rechtverkrijgenden verplicht het in artikel 6, lid 7a en artikel 6 lid 7b en in dit lid bepaalde in de akte van vervreemding op te nemen en ten behoeve van de gemeente Nunspeet te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte van een boete van € 15.000 (zegge vijftienduizend euro) ten bate van de gemeente Nunspeet.
d) Voor niet-nakoming van het onder artikel 6 lid 5 bepaalde verbeurt de in overtreding zijnde eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Nunspeet een onmiddellijk opeisbare boete van € 15.000,- (zegge vijftienduizend euro) voor elke week dat men in gebreke

Paraaf Gemeente:



Paraaf Rechthebbende:

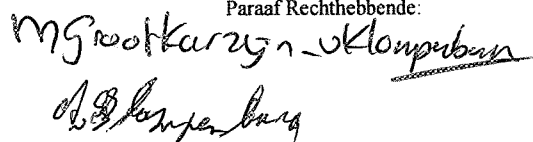


- is, met een maximum van € 150.000,- (zegge honderdenvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te eisen.
8. De nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken en de kosten voor riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken worden op kosten van rechthebbende aangelegd.
 9. Voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient rechthebbende een verzoek in tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de vigerende milieuvergunning, tenminste voor de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, en voor eventueel verleende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen.
 10. Met betrekking tot de riolering is rechthebbende, in verband met de mogelijke storingen en onderhoud aan de aanwezige danwel te realiseren pompen, verplicht om gedurende 8 uur rioleringscapaciteit (berging) op eigen terrein aan te leggen. Uitgaande van een verbruik van 12 liter per persoon per uur, een aantal van 2,5 personen per woning en een totaal van 9 woningen bedraagt de capaciteit 2160 (zegge éénentwintighonderdzestig) liter berging, wat neerkomt op een totaal van 2,16 m³ berging op eigen terrein. Voor verlening van de bouwvergunning dient rechthebbende een verzoek om aansluiting riolering in te dienen bij de gemeente (rioleringsvergunning), waarbij wordt aangetoond dat aan de vereiste bergingscapaciteit zal worden voldaan.
 11. De totale kosten voor het aanbrengen van een pompput en een pomp (inclusief aansluit- en uitvoeringskosten), en het realiseren van een aansluiting op de bestaande persleiding zijn geraamd op € 12.000,-, (zegge: twaalfduizend euro) exclusief BTW en leges.
 12. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat rechthebbende binnen twee weken het totale geraamde bedrag ten behoeve van het realiseren van rioleringsvoorzieningen door de gemeente, als genoemd in artikel 6 lid 9, zijnde € 12.000,- (zegge: twaalfduizend euro), als betaling aan de gemeente zal overmaken door storting op bankrekening 28.50.13.521 ten name van de gemeente Nunspeet, onder vermelding van 'rioleringskosten Op de Hagen 15-17'.
 13. Afrekening van de in artikel 5 lid 6 bedoelde werken en werkzaamheden vindt plaats op basis van werkelijke kosten. Indien en zodra blijkt dat het bedrag als bedoeld in artikel 6 lid 11, met inbegrip van de wettelijke rente daarop tekortschiet danwel lager is dan de geraamde kosten, zal de gemeente dit schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Indien sprake is van een tekort zal de gemeente rechthebbende schriftelijk op de hoogte stellen met het verzoek het ontbrekende bedrag binnen twee weken aan de gemeente over te maken door storting op bankrekening 28.50.13.521 ten name van de gemeente Nunspeet onder vermelding van 'afrekening werkelijke rioleringskosten Op de Hagen 15-17'. Het tekort wordt, indien sprake is van meerdere rechthebbenden, naar rato op de rechthebbenden verhaald. De rechthebbende verplicht zich aan een dergelijk verzoek gevolg te geven. Indien sprake is van een overschot treedt de gemeente zo spoedig mogelijk in overleg met de rechthebbende om het te veel betaalde bedrag te restitueren door middel van een storting op een door rechthebbende te bepalen bankrekeningnummer onder vermelding van 'afrekening werkelijke rioleringskosten Op de Hagen 15-17'. Het overschot wordt, indien sprake is van meerdere rechthebbenden, naar rato over de rechthebbenden verdeeld.
 14. Rechthebbende is verplicht om in zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met de gemeente over de aanleg van de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 6, om deze af te stemmen op het bouwrijp maken van de gronden van het plangebied.

Paraaf Gemeente:



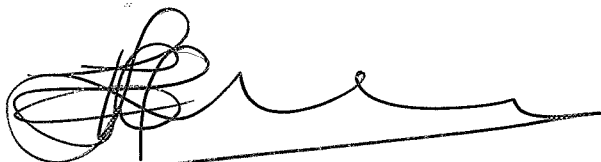
Paraaf Rechthebbende:



Artikel 7 Woningbouw en ruimtelijke kwaliteit op grond in eigendom

Aldus opgemaakt en getekend in Nunspeet op

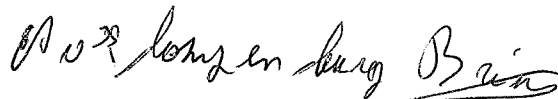
De gemeente:
de burgemeester,



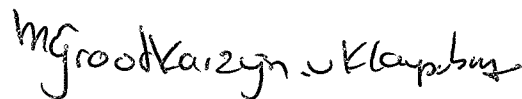
ir. D.H.A. van Hemmen

De rechthebbende:

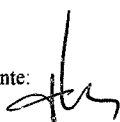
Mevrouw A. van Klompenburg --
van Brink



Mevrouw G. van Klompenburg --
Grootkarzijn



Paraaf Gemeente:



Paraaf Rechthebbende:

Nedvastgoed

Projectontwikkeling

Aantal te slopen m2

schuren Op de Hagen te

Hulshorst.

Naast de schuren worden

ook de noodwoningen

gesloopt.

A 3140

B 82

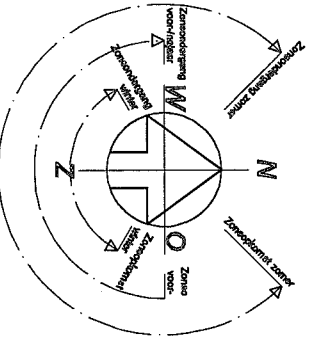
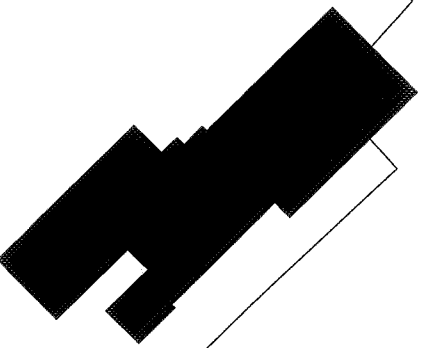
C 604

D 194

Totaal te slopen m2 4020

Giflage 1

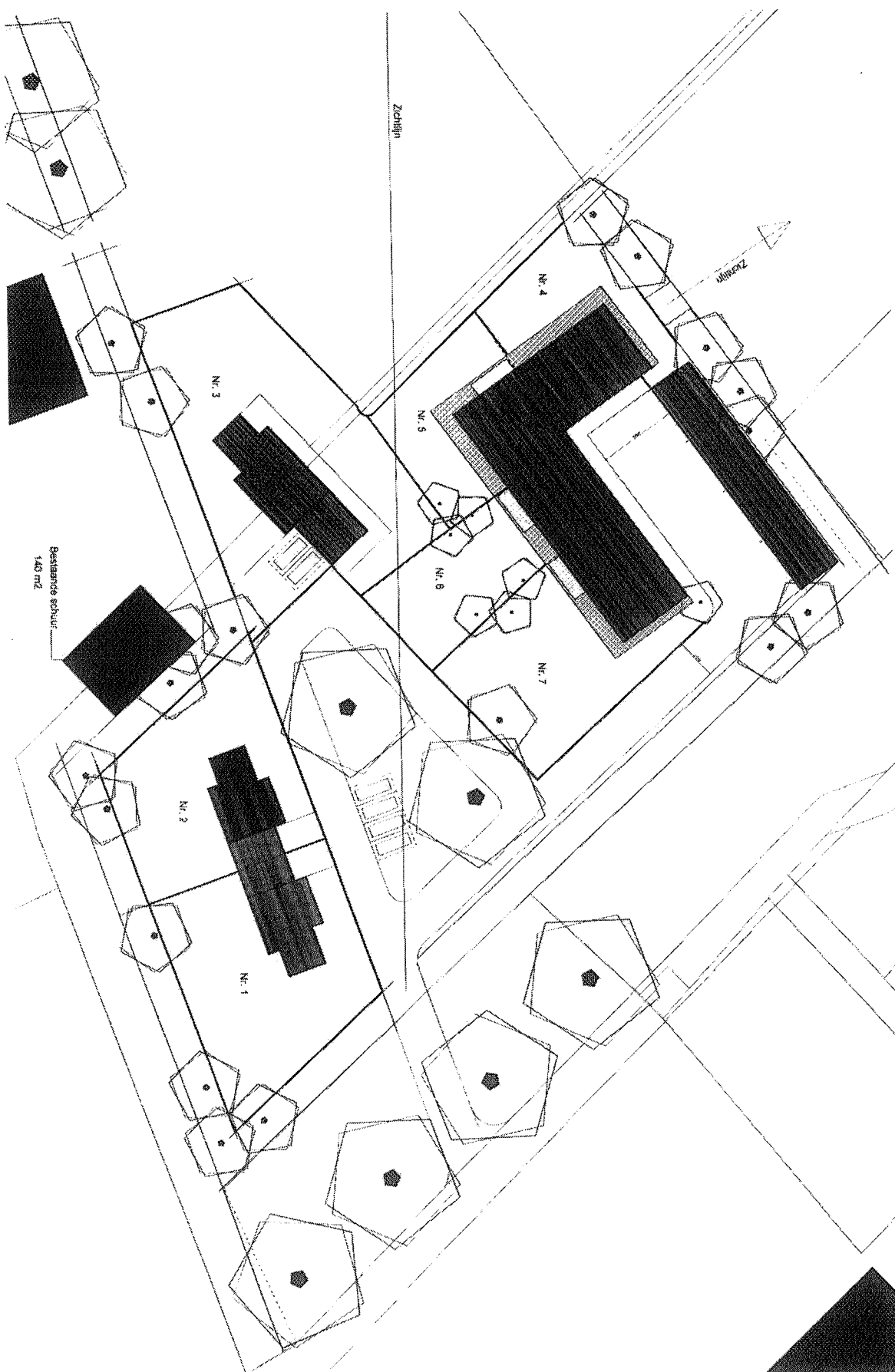
Noodwoningen



ingrootkarsse. uitkanten
die slopenburg

du

BYLAGE 2



Situatie

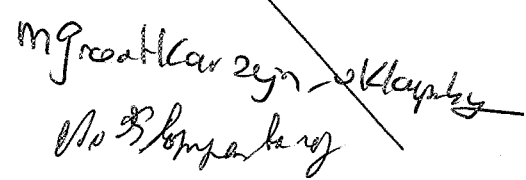
schaal 1:500

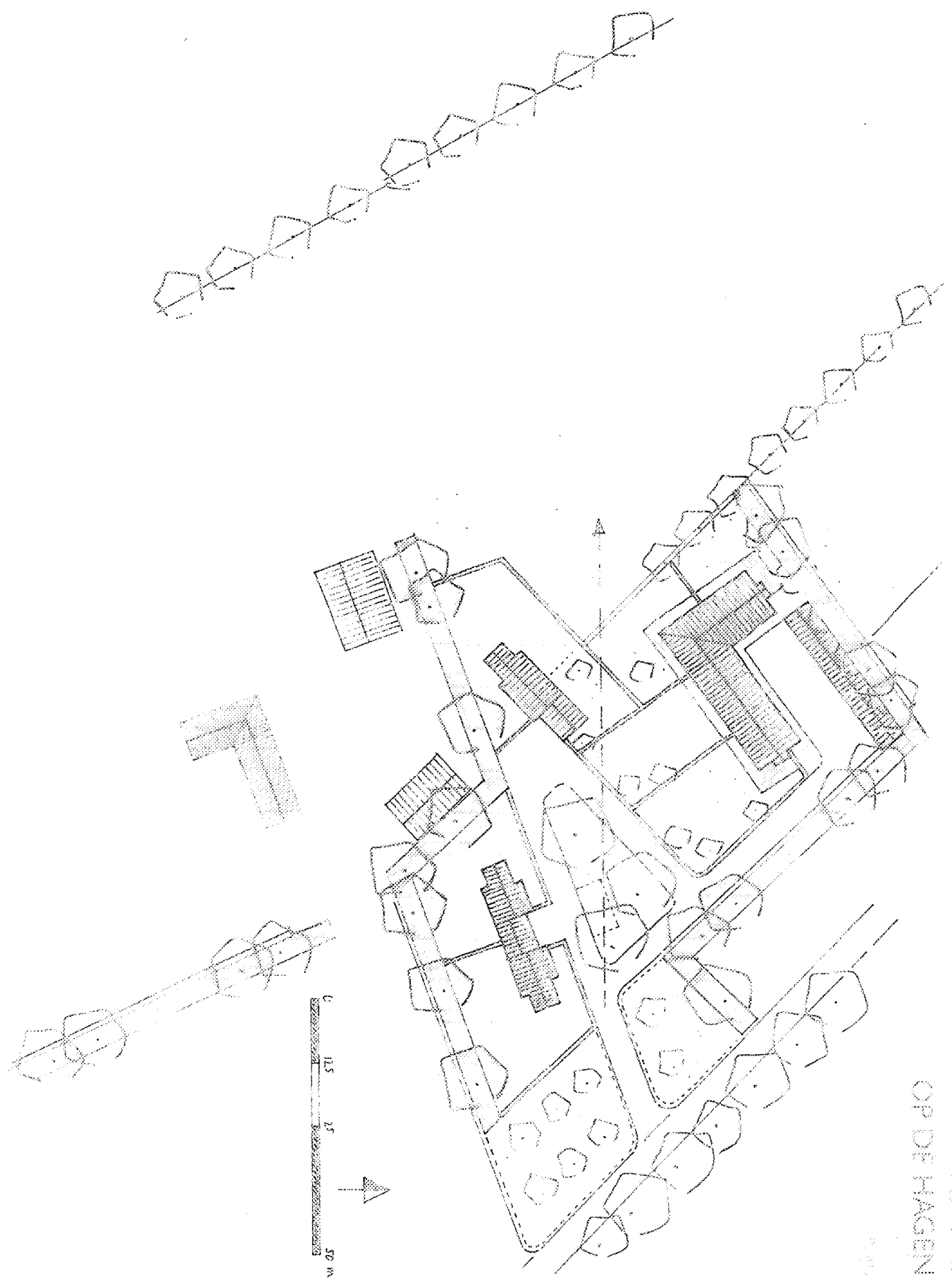
datum 20 augustus 2009

m Groetkarsin - uktensburg
 m s. b. p. a. b. u. g.



persuading





OP DE HAGEN

in Grootkarzjn-Uklopanburg
Op de Hagen

dk

GROEN

1 Aanplanten struiken in houtsingel (4 meter breed, wild verband):

- *Corylus avellana* (hazelaar), 20 %
- *Crataegus monogyna* (meidoorn), 20 %
- *Sambucus nigra* (vlier), 20 %
- *Prunus spinosa* (sleedoorn), 20 %
- *Rubus fruticosus* (braam), 20 %

2 Aanplanten bomen in houtsingel:

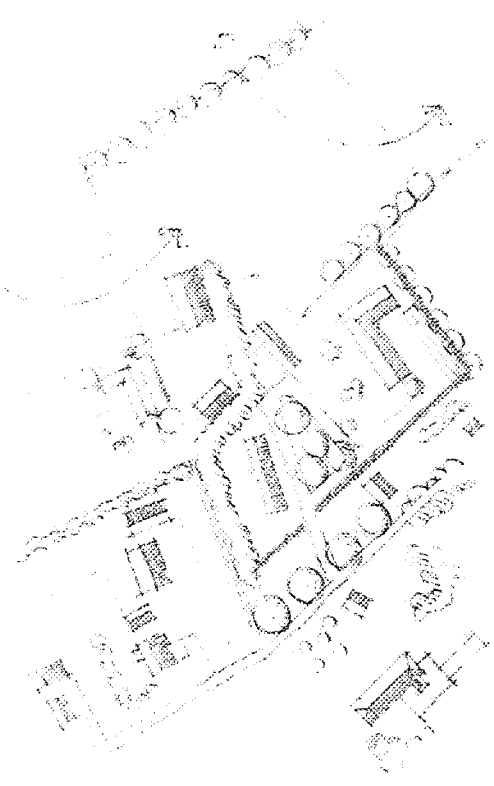
- *Quercus robur* (eik), 13 st

3 Aanplanten hagen:

- Liguster

4 Inzaaien gras ter hoogte van tuinen:

- Sportmengsel



Aanplant berken (maatregel 9) ook op westelijk gelegen kavelgrens (bron: Gelders Genootschap)

ERFINRICHTING

OP DE HAGEN

MAATREGELLEN

5 Inzaaien gras overig:

- Sportmengsel

6 Aanplanten solitaire bomen op erf:

- *Quercus robur* (eik), groot formaat, 3 st

7 Aanplanten fruitbomen ter hoogte van entree erf:

- Hoogstam, oud ras, soort naar keuze toekomstige bewoners, 8 st

8 Aanplanten fruitbomen op de kavels:

- Hoogstam, oud ras, soort naar keuze toekomstige bewoners, 8 st

9 Aanplanten transparante bomenrij op kavelgrens (zie ook inzet kaartje Geldersch Genootschap):

- *Betula pubescens* (berk), plantafstand 10 m, 22 st

VERHARDING EN ELEMENTEN

A. Aanleg bestrating:

- Gebakken klinkers of hoogwaardige betonklinkers, waalformaat, bruin genueanceerd

B. Aanleg parkeervakken:

- Honinggraatmatten, zwart (uitstraling gras)

C. Aanleg afrastering "schapenweide":

- gekloofde eikenhouten palen en puntdraad

D. Wonder circa 40 cm boven maaiveld

E. Hoogte terrein c.h.v. 4'1 kap circa 30 cm boven bestaand maaiveld

Opgesteld door Odin Landschapsontwerpers, i.o.v. NedVastgoed, 4 juni 2009

PLANSCHADE-RISICOANALYSE

Bouwplan Op de Hagen 15-17
Hulshorst

Uitgebracht aan:

NedVastgoed BV te Zuna

Uitgebracht door:

mr. S.A.G.H. Butink RMT te Heino

telefoonnummer 06 4850 4802 / 0572 - 395305

Betreft:

Inventarisatie van mogelijk verschuldigde tegemoetkomingen in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade), ten gevolge van het partieel herzien van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 1996", langs welke weg aan de Op de Hagen 15-17 te Hulshorst, de bouw van een 8-tal woningen mogelijk zal worden gemaakt.
Het gaat hier om een herontwikkelingsproject.

Heino, maart 2009

mgrootkarsyn - Klapwijk

da Bontje

1. Opdrachtgever:

Opdrachtgever is NedVastgoed BV, Smeijersdijk 7, te 7466 PN Zuna. Contactpersoon is de heer J. Wieringa, project-ontwikkelaar.

2. Verantwoording

Ondergetekende aanvaardt voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor de taxatie is uitgebracht.

3. Adviseur/taxateur:

Mr. S.A.G.H. Butink RMT, beëdigd rentmeester NVR / beëdigd taxateur en onteigeningsdeskundige te Heino.

4. Correspondentieadres:

NOMIS Advies, makelaars- en rentmeesterskantoor
Raalterstraat 26
8141 RM Heino

5. Kenmerk:

PSRA / 09-600

6. Taxatie-opdracht:

NedVastgoed BV is voornemens om aan de Op de Hagen 15-17 te Hulshorst een 8-tal woningen te bouwen. Deze bouw is op dit moment planologisch niet toegestaan, omdat er een agrarische bestemming geldt. De gemeente Nunspeet is echter bereid om de voorgenomen bouw planologisch gezien mogelijk te maken.

Om een indruk te krijgen van de hoogte van de eventueel verschuldigde tegemoetkomingen in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade) en om met de gemeente afspraken te maken over de afwikkeling van deze planschade, heeft NedVastgoed BV aan Rentmeesterskantoor NOMIS Advies opdracht gegeven om een planschade-inventarisatie uit te voeren.

7. Wettelijk kader

In artikel 6.1 Wro, is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een belanghebbende die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van waarde van een onroerende schade lijdt of zal lijden als gevolg van (een wijziging van) de bepalingen van een bestemmingsplan dan wel als gevolg van één van de in deze artikelen genoemde besluiten, welke schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, op zijn verzoek een tegemoetkoming in de planschade toekent.

8. Aanduiding van de objecten die mogelijk schade lijden:

Naar het oordeel van ondergetekende ondergaan de volgende objecten mogelijkerwijs schade ten gevolge van de voorgenomen bestemmingsverandering:

- Op de Hagen 1, 3, 7, 7a en 25/27
- Op de Hagen 8 en 8a

Aangenomen is dat de objecten Op de Hagen 15 en 17 in eigendom van belanghebbende zijn.

9. Beschikbare stukken:

- a. Relevante voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 1996" en de bijbehorende plankaart en legenda;
- b. Bouwvlak-tekening en geveltekeningen met betrekking tot het bouwplan, d.d. 1 oktober 2008;
- c. Kadastrale tekening met huisnummeraanduiding.

10. Planvergelijking

Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 6.1 Wro dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van een planologisch regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime.

Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts in bijzondere omstandigheden wordt het oude planologische regime niet geheel gemaximaliseerd (ABRS 26 april 2001 inzake Weesp; BR 2001, blz. 1051).

Ook voor het nieuwe planologische regime geldt in principe deze 'planmaximalisatie'.

A. Huidige planologische regime

Voor het gebied waarin de herontwikkelingslocatie ligt geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 1996". Dit plan is door de raad van de gemeente Nunspeet vastgesteld op

25 september 1997, door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd en vervolgens onherroepelijk geworden op 14 augustus 2000.

Voor de te bebouwen locatie geldt de bestemming 'Agrarisch gebied (A)'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor akkerbouw, weidebouw, tuinbouw, kwekerij en pluimvee- en andere veehouderij. Op de plankaart is ter plaatse een bouwperceel aangegeven. De herontwikkelingslocatie ligt deels binnen dit bouwperceel.

Binnen dit bouwperceel zijn een bedrijfswoning, bijgebouwen en kassen toegestaan. Er geldt overwegend een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter.

Buiten het bouwperceel mogen worden gebouwd andere – bouwwerken en gebouwen ten dienste van agrarische bedrijvigheid, zoals veldschuren en schuilgelegenheden. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m². De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3, respectievelijk 6 meter zijn. Andere-bouwwerken mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Via een specifieke binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid mogen Burgemeester en Wethouders toestaan:

- fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen, kalkoenen en pelsdieren, alsmede vis, wormen- en maden-kwekerijen;
- een overschrijding van het bouwperceel met 10% met een maximum van 30 meter ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning;
- een 2^e bedrijfswoning;
- de bouw van silo's en biogasinstallaties binnen het bouwperceel tot een hoogte van 15 meter;

- mestopslag buiten het bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 750 m² en een maximale hoogte van 5,5 meter;
- maximaal 15 kampeermiddelen binnen het bouwperceel en tot 50 meter daarbuiten in de periode 15 maart - 31 oktober.

Via een algemene binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid mogen Burgemeester en Wethouders een afwijking van de voorgeschreven maten met maximaal 10% toestaan en tevens gebouwtjes van algemene nut.

Er gelden ook enkele wijzigingsbevoegdheden, die ingevolge de jurisprudentie in casu echter buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Tot slot wordt vermeld dat er volgens een aanduiding op de plankaart sprake is van een beperkt overgangsrecht. Aangenomen is dat dit overgangsrecht voor de onderhavige analyse niet relevant is.

B. Nieuwe planologische regime.

Het voorliggende bouwplan behelst de bouw van 1 vrijstaande woning, 1 dubbele woning en 4 aaneengebouwde woningen. De 8^e woning wordt aangebouwd aan de bestaande woning Op de Hagen 15. De woningen bestaan allen uit één laag plus forse kap. Onder de kap is een tweede woonlaag aanwezig. De bouwhoogte is maximaal circa 9 meter

Er zal worden geparkeerd op eigen terrein. Aangenomen is dat hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Planvergelijking.

Of de hier aan de orde zijnde planologische verandering leidt tot een planologische verslechtering en of deze verslechtering leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade, wordt hierna onder punt 12 beoordeeld. In concreto is te beoordelen of een redelijk denkend en handelend (aspirant-) koper objectief gezien voor een woning of bedrijfsobject gelegen nabij het plangebied in de nieuwe planologische situatie minder wil betalen dan in de oude situatie.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

1. een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk;
2. het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht;
3. verlies van een bouwmogelijkheid;
4. een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, wind, verkeer- of parkeeroverlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);
5. een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;

6. een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden;
7. een verzwaring van de milieueisen.

11. Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de taxatie:

- a. het betreffen hier indicatieve taxaties. In overleg met opdrachtgever zijn de objecten die mogelijk planschade ondergaan enkel vanaf de openbare weg bezichtigd. Om deze reden kunnen aan deze analyse geen rechten worden ontleend;
- b. er is van uitgegaan dat die objecten niet verontreinigd zijn; zou dat wel het geval zijn dan is daarmee de verkoopwaarde en dus ook de waardevermindering lager;
- c. getaxeerd is enkel de schade ten gevolge van de voorgenomen bestemmingswijziging en niet van eventuele eerdere andere planologische regimes in de nabijheid;
- d. bij de planvergelijking is uitgegaan van planmaximalisatie (zie punt 10).
- e. getaxeerd is enkel de hoogte van de schadevergoeding. Aangaande de aspecten voorzienbaarheid ('lijn der verwachting'/'normaal maatschappelijk risico'), risico-aanvaarding, voordeeltorekening of het 'anderszins verzekerd' zijn van de schade, is geen nader onderzoek gedaan. Ook is geen onderzoek gedaan naar de eigendomssituaties. Bedacht moet worden dat de datum van eigendomsverkrijging een rol speelt bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding. Globaal aangegeven is van voorzienbaarheid respectievelijk risico-aanvaarding sprake

wanneer een bepaalde planologische mutatie was te verwachten, respectievelijk wanneer belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn/haar bouwperceel/woning wist c.q. kon weten dat de onderhavige bestemmingswijziging zou plaatsvinden. Er is dan geen recht op vergoeding van planschade;

- f. de rechtspraak op het gebied van planschade blijft in ontwikkeling. Geoordeeld is naar de huidige stand van de rechtspraak, waarvan niet te voorzien is hoe die zich verder ontwikkelt.
- g. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe planschaderegeling is ondergebracht onder artikel 6.1. De wetgever wil het aantal planschadeclaims terugbrengen en heeft daarom een verjaringstermijn van 5 jaren en legesheffing ingevoerd. Ook is een forfaitair eigen risico van minimaal 2 % van de waarde van het onroerende goed en/of van de inkomensderving gaan gelden. Verder is het afwentelen van planschade op een belanghebbende ontwikkelaar mogelijk gemaakt. Verder zijn in plaats van de gemeenteraad, Burgemeester en Wethouders bevoegd geworden.

12. ANALYSE:

Met in achtneming van het vorenstaande is de volgende analyse gedaan.

Samenvattend wordt opgemerkt dat de herontwikkelingslocatie de bestemming 'Agrarisch gebied' heeft. Een deel van herontwikkelingslocatie bestaat uit een bouwperceel, waarbinnen maximaal 2 bedrijfswoningen (hoogte 9 meter + 10%) en kassen zijn toegestaan. Door de toegestane

overschrijding van het bouwblok met maximaal 10 % en maximaal 30 meter, mag het overige deel worden bebouwd met bijvoorbeeld een 2^e bedrijfswoning, met veldschuren (maximale hoogte 6 meter + 10%), met een mestopslag (5,5 meter hoog + 10%) en worden gebruikt als klein campingterrein (circa 6 maanden per jaar).

Langs deze weg wordt vastgesteld dat de hele herontwikkelingslocatie nu al redelijk intensief gebruikt en bebouwd mag worden. Het is de vraag of de omwonende eigenaren/gebruikers in de nieuwe situatie zullen worden geconfronteerd met **extra** nadelen.

Op de Hagen 1, 3 en 3a

Vanuit deze woningen is er geen noemenswaardig zicht op het plangebied, de bewoning is niet op het plangebied georiënteerd. Extra inkijk is niet aan de orde en vanwege de nu nog toegestane agrarische bestemming met de daarbij behorende verkeersbewegingen is er ook niet wezenlijk meer verkeersoverlast te verwachten. Bovendien wordt de situering van de woningen gunstiger door het vervallen van de agrarische bestemming (minder geluidsoverlast, vervallen stankoverlast). Per saldo treedt er geen planologische verslechtering op, zodat planschade niet aan de orde is.

Op de Hagen 7, 7a en 25/27.

Het herontwikkelingslocatie bevindt zich direct te noordoosten respectievelijk ten zuiden van deze woningen. Op korte afstand van deze woningen zijn nu al een dienstwoning en agrarische bebouwing toegestaan en verder een mestopslag (ook buiten huidige bouwperceel). De bewoning van 7 en 7a is niet op het plangebied georiënteerd. Bovendien is er een eigen schuur als buffer.

Vanwege de huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden is er ten gevolge van de nieuwbouw geen noemenswaardige extra inkijk te verwachten en is een vrij uitzicht nu al niet gegarandeerd. Door het vervallen van de agrarische bestemming vervallen ook de nadelen, zoals lawaai en stank. De situering van de woningen wordt gunstiger door het vervallen van de agrarische bestemming.

Ook hier geldt dat er per saldo geen planologische verslechtering zal optreden, zodat planschade niet aan de orde is.

Op de Hagen 8 en 8a

Ten westen van en op een afstand van minimaal circa 60 meter van deze woningen, is nu al een dienstwoning (ter plaatse van Op de Hagen 17) en agrarische bebouwing toegestaan en verder een mestopslag. Tussen het plangebied en de nummers 8 en 8a bevindt zich eigen bebouwing die deels als buffer fungeert. Ten gevolge van de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden is vanuit de nieuwe woningen, die op een afstand van circa 60 meter zijn gesitueerd, geen noemenswaardige extra inkijk te verwachten en is nu al het vrije uitzicht niet gegarandeerd. Door het vervallen van de agrarische bestemming vervallen ook de nadelen hiervan zoals (bedrijfs-)lawaai en stank.

Ook hier geldt dat er per saldo geen planologische verslechtering zal optreden, zodat planschade niet aan de orde is.