

Zaaktype	2013-3170
Ingeleverd op	11 mei 2013
Zaaknummer	2013-3170
Opdracht	2013-3170

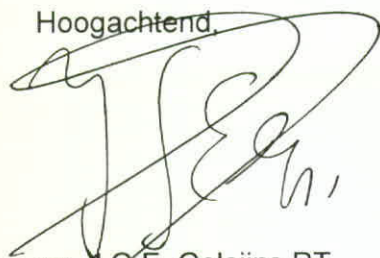
Gemeente Katwijk
 Afdeling Ruimte en Veiligheid
 T.a.v. de heer A. Rustenhoven
 Postbus 589
 2220 AN KATWIJK ZH

Rotterdam, 8 maart 2013
 Opdracht: 3331210
 Adviseur: de heer mr. ir. P.F. Schreiber
 Telefoon: 010-4693862
 E-mail: p.schreiber@saoz.nl
 Onderwerp: risicotoets planschade

Geachte heer Rustenhoven,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief van 19 februari 2013, met zaaknr. **2013-003170**, zenden wij u bijgaand de door ons samengestelde risicotoets planschade met betrekking tot de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan "Urban Villa".

Hoogachtend,



mr. J.G.E. Geleijns RT
 Adjunct-directeur

Bijlagen: advies in tweevoud

RISICOTOETS PLANSCHADE

met betrekking tot de voorgenomen
vaststelling van het bestemmingsplan
"Urban Villa".

CONCLUSIE

Op basis van artikel 6.1 Wro zijn wij van oordeel dat het nieuwe bestemmingsplan "Urban Villa" **geen** planschaderisico zal veroorzaken.

Opdracht:	3331210
Datum:	maart 2013
Adviseur:	mr. ir. P.F. Schreiber
Referentie:	2012-11 (omgeving)

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
2	PLANGEBIED	5
3	KADASTRALE GEGEVENS	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	RELEVANTE ASPECTEN	11
7	CONCLUSIE	12

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 19 februari 2012 heeft de heer A. Rustenhoven, van de Afdeling Ruimte en Veiligheid van de gemeente Katwijk, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, per e-mail verzocht een risicotoets planschade uit te brengen met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Urban Villa", waardoor de bouw mogelijk wordt gemaakt van een appartementengebouw in afwijking van het bestemmingsplan "Rijnsoever Noord" zoals uitgewerkt in het uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2C.

Ten behoeve van het opstellen van deze risicotoets planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- beeldkwaliteitsplan bebouwing Rijnsoever Noord;
- nota van Uitgangspunten Tussengebied Rijnsoever Noord;
- stedenbouwkundig ontwerp Rijnsoever Noord;
- bestemmingsplan "Rijnsoever Noord" (2007);
- uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 1;
- uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2A;
- uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2B;
- uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2C;
- uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 3;
- overzicht kadastrale situatie van het plangebied en de directe omgeving;
- tekening met aanduiding van plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Telefonisch overleg

In de periode van 19 tot en met 21 februari heeft de heer mr. ir. P.F. Schreiber, medewerker van SAOZ te Rotterdam, de ontvangen gegevens door middel van enkele malberichten en telefonisch doorgenomen met de heer A. Rustenhoven, medewerker ontwikkeling van de Afdeling Ruimte en Veiligheid van de gemeente Katwijk.

In het gesprek is vastgesteld dat het plangebied bestemmingsplan "Urban Villa" is gelegen in het plangebied van het uitwerkingsplan "Rijnsoever Noord, fase 2C".

Het uitwerkingsplan "Rijnsoever Noord, fase 2C" zou afwijken van de uitwerkingsregels van het moederplan doch is desondanks onherroepelijk geworden. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat door de gewijzigde marktsituatie behoefte blijkt aan kleinere woningen. De volgens het uitwerkingsplan "Rijnsoever Noord, fase 2C" toegelaten bouwmassa blijft gelijk. Er zullen echter 5 extra woningen worden toegelaten.

Ten aanzien van het uitwerkingsplan "Rijnsoever Noord, fase 2C" is door SAOZ opgemerkt dat onder de oude WRO een uitwerkingsplan (ex artikel 11 WRO) geen planschade kan veroorzaken, zolang dat uitwerkingsplan past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan. Een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld in afwijking van het moederplan, echter in dat geval werd het uitwerkingsplan gezien als een zelfstandige grondslag voor planschadeverzoeken (vgl. ABRS, 18 januari 2006, Zaanstad, 200503956/1). Volgens de nieuwe Wro dient een uitwerkingsplan in alle gevallen te worden gezien als een zelfstandige planschade grondslag (zie artikel 6.1 lid 2 onder b Wro).

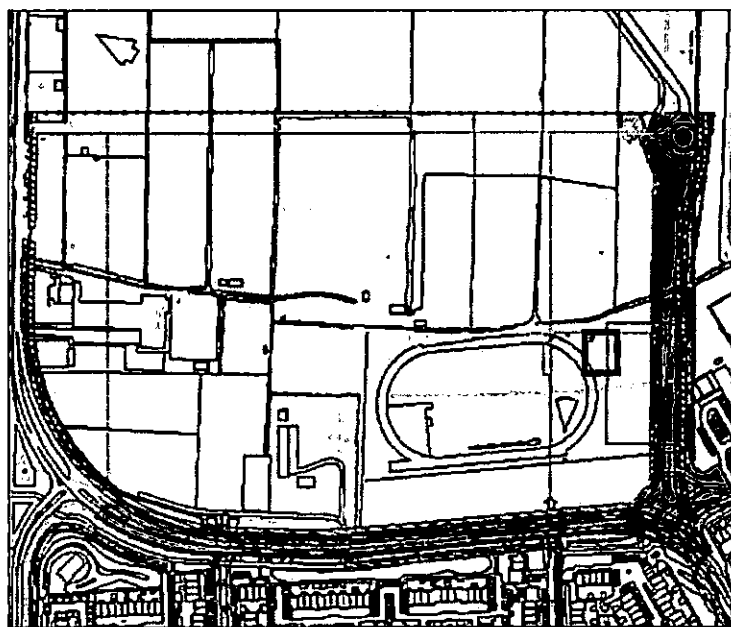
In onderhavige risicotoets wordt het nieuwe bestemmingsplan "Urban Villa" uitsluitend vergeleken met het uitwerkingsplan "Rijnsoever Noord, fase 2C".

1.3 Reikwijdte advisering

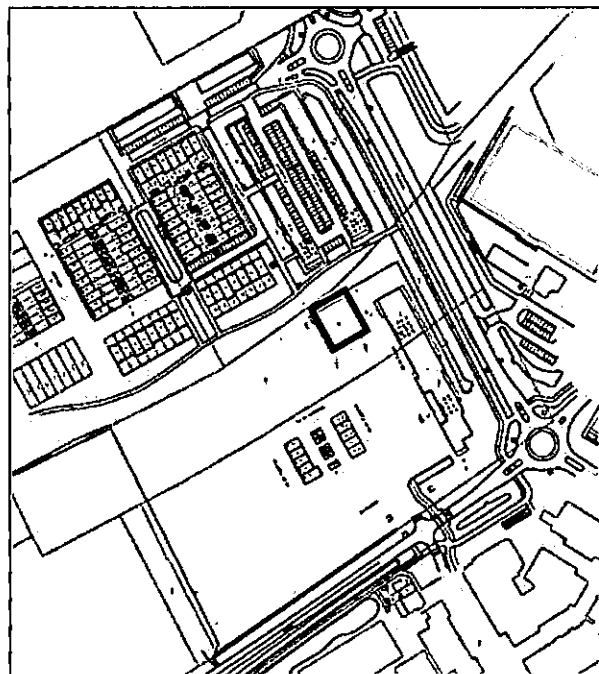
De betrokken adviseur heeft geen financiële belangen bij de in dit advies te beoordelen problematiek en is niet betrokken bij aan het plangebied gerelateerde transacties. Dit advies wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het doel van deze risicotoets, welke met name bestaat uit het voor eigen gebruik inzichtelijk maken van het maximale planschaderisico. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het advies is gebaseerd op de ten tijde van het samenstellen van dit advies beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

2 PLANGEBIED

Het plangebied omschrijven wij aan de hand van de ontvangen gegevens. De medewerker van SAOZ heeft de situatie niet ter plaatse opgenomen en heeft niet met eigenaren en/of bewoners van nabij het plangebied gelegen onroerende zaken gesproken over de ontwikkeling.



Figuur 1 Ligging van het plangebied aangeduid met zwarte vierkant



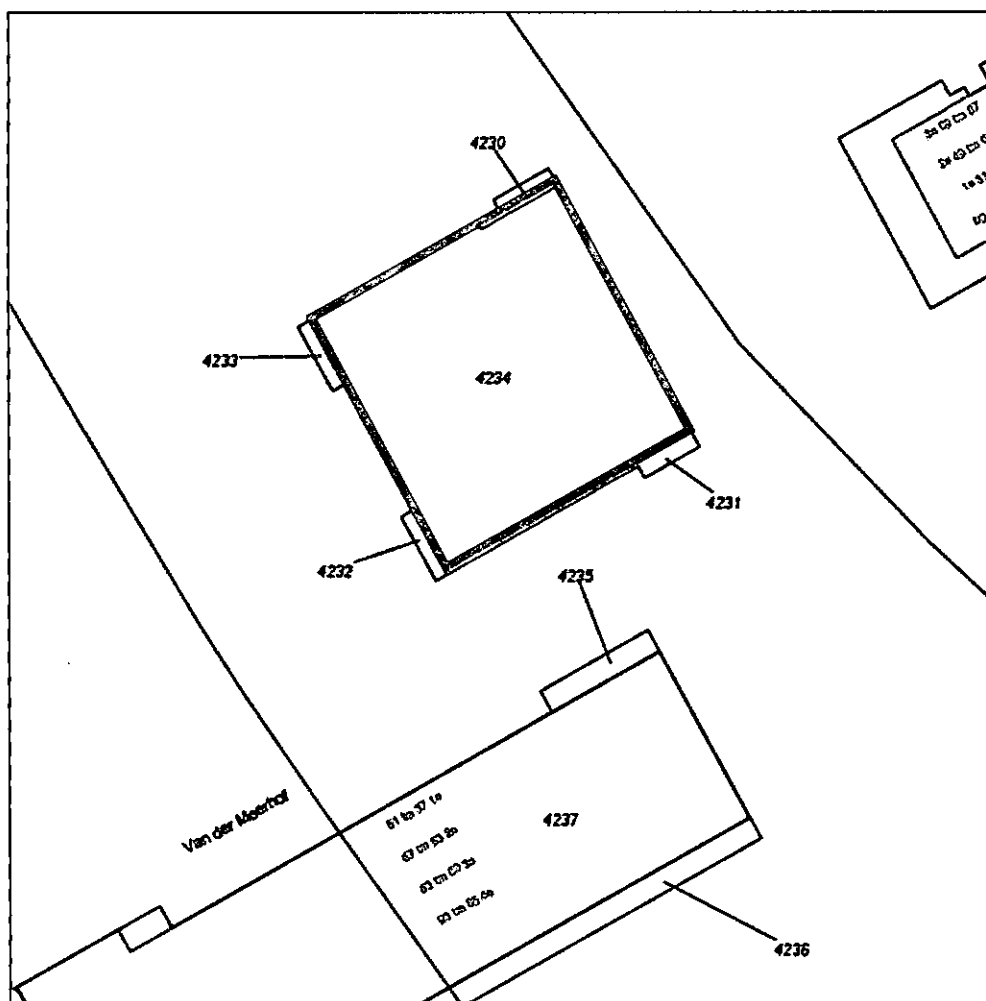
Figuur 2 Ligging plangebied op kadastrale ondergrond

Het plangebied ligt ten noordoosten van de Biltlaan te Katwijk (ter hoogte van de oorspronkelijke atletiekbaan tegenover de Pollux) in het plangebied uitwerkingsplan Rijnsoever Noord fase 2C (zoals op de afbeeldingen met een zwart vierkant aangeduid).

Volgens informatie van opdrachtgever bestaat de feitelijke situatie ter plaatse uit een in aanbouw zijnd appartementengebouw.

3 KADASTRALE GEGEVENS

Wij hebben op 20 februari 2013 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen.



Figuur 3 Kadastrale situatie plangebied bestemmingsplan Urban Villa

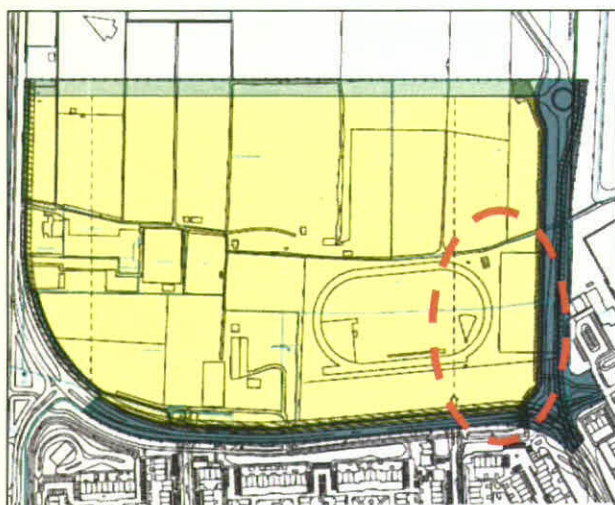
Het plangebied is overwegend kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Katwijk	C	4234	647

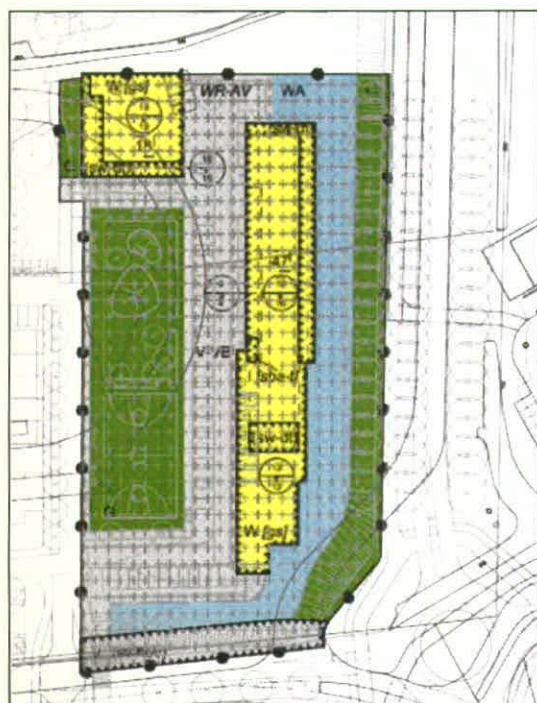
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

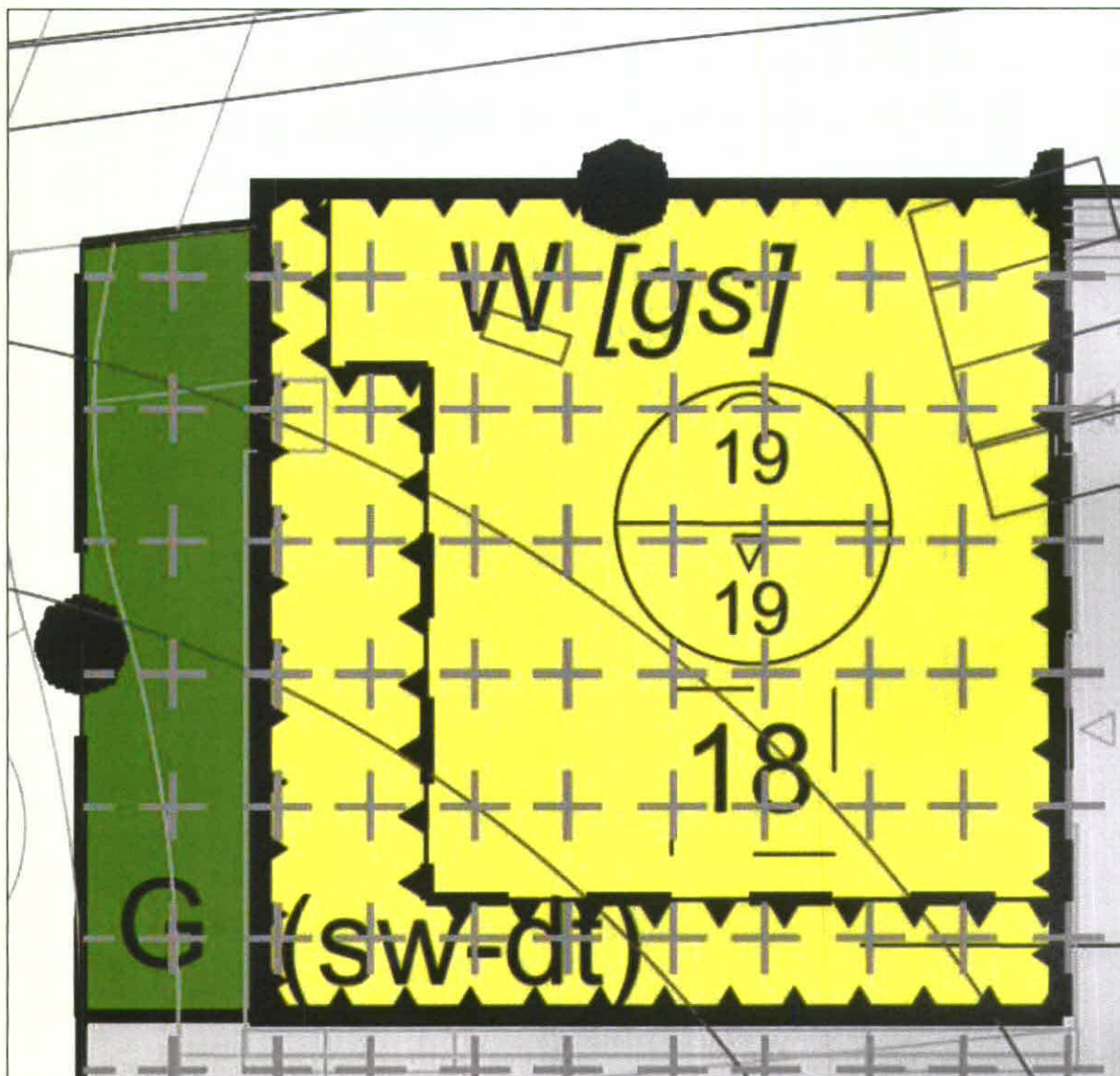
Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan “Rijnsoever Noord” zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2007 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 10 augustus 2007, waarna het plan in werking is getreden en onherroepelijk is geworden omstreeks 21 september 2007 en zoals deze is uitgewerkt in het uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2C zoals vastgesteld door B&W op 6 juni 2011 welk uitwerkingsplan onherroepelijk werd omstreeks 5 augustus 2011.



Figuur 4 Bestemmingsplan Rijnsoevers Noord, uit te werken plan, plankaart, uitwerkingsplan fase 2C met rode ovaal aangeduid



Figuur 5 Uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2C, plankaart



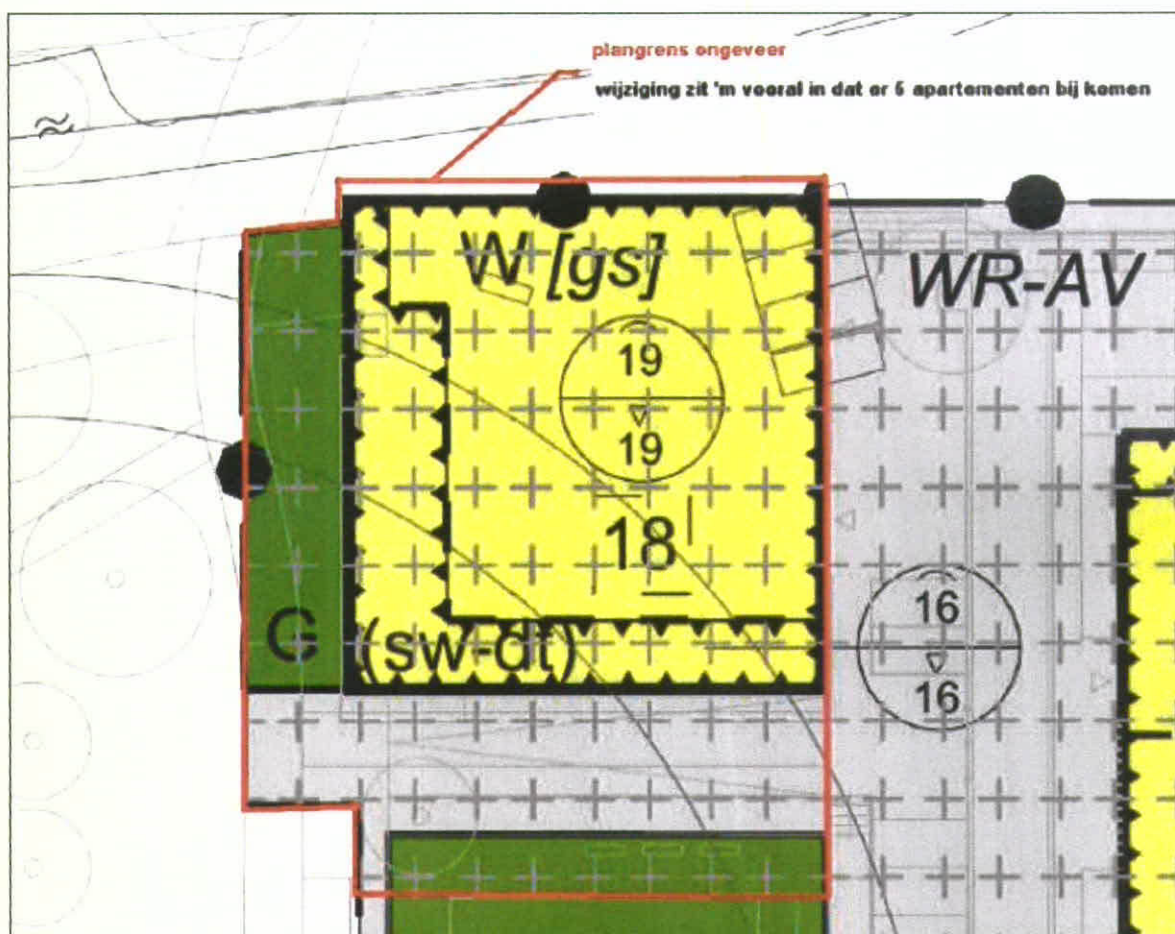
Figuur 6 Uitwerkingsplan Rijnsoever Noord, fase 2C, plankaart fragment

Hierna beschrijven wij uitsluitend het uitwerkingsplan “Rijnsoevers Noord Fase 2C”.

Onderdeel	Omschrijving
Bestemming	Wonen
Bebouwing	Maximaal 18 woningen in gestapeld vorm tot een bouw- en goothoogte van 19 meter.
Gebruik	Wonen met daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en ter plaatse van (sw-dt) dakterras toegestaan.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan "Urban Villa".



Figuur 7 Bestemmingsplan Urban Villa, indicatie bestemmingen en plangrenzen

Onderdeel	Omschrijving
Bestemming	Wonen.
Bebouwing	Maximaal 23 woningen in gestapeld vorm tot een bouw en goothoogte van 19 meter.
Gebruik	Wonen met daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en ter plaatse van (sw-dt) dakterras toegestaan.

6 RELEVANTE ASPECTEN

De ontwikkeling heeft een neutraal effect op de volgende planologisch relevante aspecten:

Aspect	Toelichting
Karakter van de bestemming	Functie en bouwmassa blijft nagenoeg gelijk.
Zicht	Functie en bouwmassa blijft nagenoeg gelijk.
Schaduw	Functie en bouwmassa blijft nagenoeg gelijk.
Ontsluiting van het plangebied	Er verandert niets aan ontsluitingstructuur.
Verkeersbewegingen	Iets meer verkeersbewegingen waarvan wij aannemen dat dit geen effect heeft op de ontwerpcapaciteit van omliggende infrastructuur.
Parkeergelegenheid	Iets meer parkeerdruk waarvan wij aannemen dat deze wordt opgevangen in het gebouw of directe omgeving.
Milieu	Functie en bouwmassa blijft nagenoeg gelijk.

De ontwikkeling heeft een negatief effect op de volgende planologisch relevante aspecten:

Aspect	Toelichting
Privacy	In beperkte mate. Er worden 5 extra woningen toegelaten.
Hinder	In beperkte mate. Van 5 woningen extra woonhinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

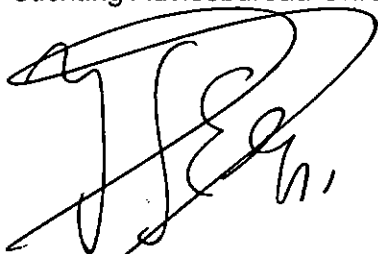
In deze zaak onderscheiden wij echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is.

Het nieuwe bestemmingsplan zal enige extra aantasting van privacy en enig extra woonhinder geven. Gelet op de aard, omvang en ligging van onderhavig appartementen gebouw ten opzichte van omliggende risico-objecten, en overigens gelet op het karakter van de omgeving (zijnde een woonwijk met aanliggende groen/speelvoorzieningen) zijn wij van oordeel dat de veranderingen in de omgevingsfactoren, beoordeeld in hun onderlinge samenhang (vgl. LJN: BL3350, ABRS 10-02-2010, Noordenveld, 200904911/1/H2), niet zullen leiden tot nadeel dat gelet op artikel 6.2 Wro vergoedbare planschade zal doen ontstaan (vgl. LJN: BX2535, ABRS 25-07-2012, Utrecht, 201112615/1/A2; LJN-BM7129, ABRS, 9-6-2010, Etten-Leur, 200904163/1/H2).

7 CONCLUSIE

Op basis van artikel 6.1 Wro zijn wij van oordeel dat het nieuwe bestemmingsplan "Urban Villa" **geen** planschaderisico zal veroorzaken.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT

Adjunct-directeur