



**EERSTE STATIONSSTRAAT 186
TE
ZOETERMEER**

INHOUDSOPGAVE

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

1. INLEIDING

1.1 OPDRACHTGEVER:

SPA ingenieurs BV
Klinkerbergerweg 30a
6711 MK Ede

1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR:

SPA ingenieurs BV
T.a.v mevrouw N. Jacobs
Klinkerbergerweg 30a
6711 MK Ede

1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN:

De Horsten makelaars
Koninginnelaan 60
7009 AZ Doetinchem

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

1.4 DOEL OPDRACHT:

In het kader van zogenoemde risicoanalyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van een herziening van een verouderd bestemmingsplan “Dorp 11”. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de locatie Eerste Stationsstraat 186 te Zoetermeer, waar het bedrijf Nutricia vanaf 1896 is gevestigd. In de herziening van het bestemmingsplan worden tevens de momenteel bekend zijnde toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf meegenomen als mede wordt een gedeelte van het perceel aan de zuidzijde van de locatie bestemd als groen.

1.5 OVERLEGDE STUKKEN:

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

- Kadaster
- Plankaart en bestemmingskaart: “BESTEMMINGSPAN DORP 11”, vastgesteld door de GEMEENTERAAD van ZOETERMEER op 26 februari 1979 en goedgekeurd door GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID HOLLAND op 01 april 1980, verkregen via SPA ingenieurs
- Situatieschets en andere relevante gegevens verkregen van mevrouw N. Jacobs

1.6 PROCEDURE:

Op 21 maart 2013 hebben wij de situatie ter plaatse van het perceel Eerste Stationsstraat 186 te Zoetermeer 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:

Het betrokken gebied staat bekend als Zoetermeer Oost en is gelegen in de Binnenwegse Polder in de kadastrale gemeente Zegwaard. Het gebied wordt begrensd door de A12, Eerste Stationsstraat, Karel Doormanlaan en Rokkeveenseweg. De bebouwing bestaat naast het Nutriciacomplex, welke sinds 1896 op de huidige locatie is gevestigd, uit (particuliere) woningen met op enkele locaties bedrijvigheid. De bouwperiode van de panden is van rond 1920 tot circa 1980. Het betreft zowel vrijstaande-, twee onder een kap- als seriematige bebouwing, voornamelijk in de koopsector.

2.2 BEOOGDE BOUWPLAN:

Opdrachtgever is voornemens het bestaande terrein, groot circa 10 ha., gedeeltelijk te herinrichten, bedrijfspanden te verbouwen en waarnodig nieuwbouw, waardoor er een duurzamere bedrijfsvoering mogelijk is. Bij het eindresultaat zal er een meer aaneengesloten onbebouwde ruimte ontstaan en de bebouwing meer in elkaars verlengde liggen wat een overzichtelijker en eenduidiger beeld oplevert.

De ontsluiting vindt vooralsnog plaats via de bestaande verkeersafwikkeling van het Nutricia-complex.

2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN:

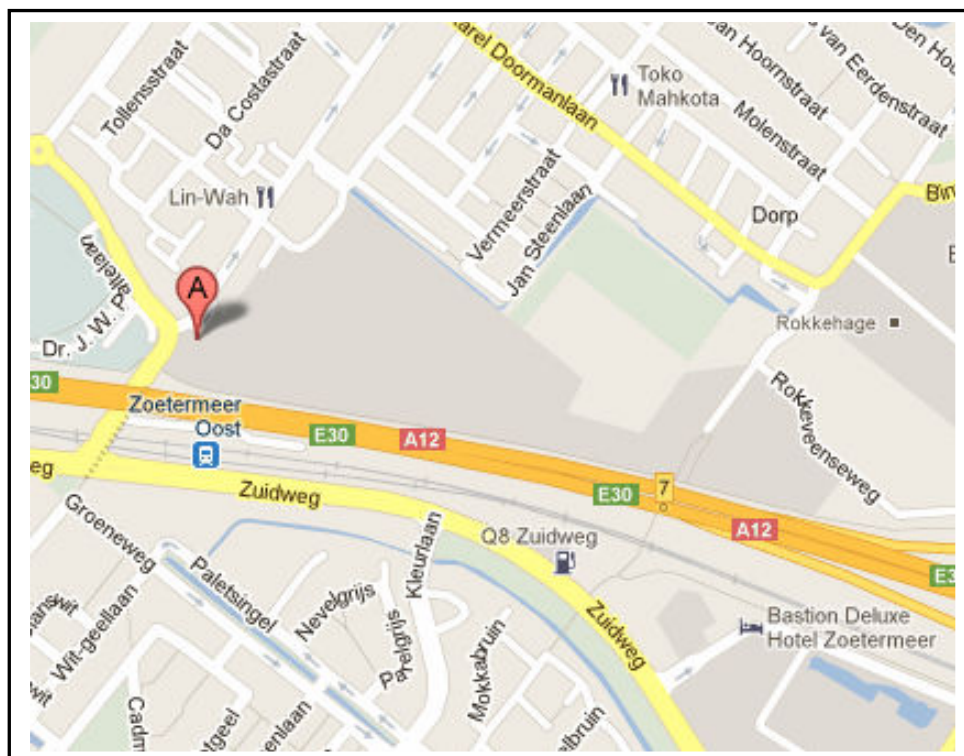
Wij zijn van mening dat de volgende onroerende zaken in de invloedssfeer van het beoogde bouwplan liggen:

- Eerste Stationsstraat 148 - 170a
- Eerste Stationsstraat 128 - 146
- Eerste Stationsstraat 173 - 181
- Eerste Stationsstraat 131 - 171
- Eerste Stationsstraat 87 - 89
- Gerard Doustraat 2
- Van Goghstraat 57
- Frans Halsweg 42 - 50
- Van Goghstraat 1 - 39, 41 - 47
- Vermeerstraat 36
- Jan Steenlaan 27 - 33, 2 - 12, 16 - 38
- Karel Doormanlaan 79 - 113
- Karel Doormanlaan 115 - 257
- Rokkenveenseweg 46 – 46b
- Eerste Stationsstraat 188

Zie verder 4.3

2.4 LOCATIE

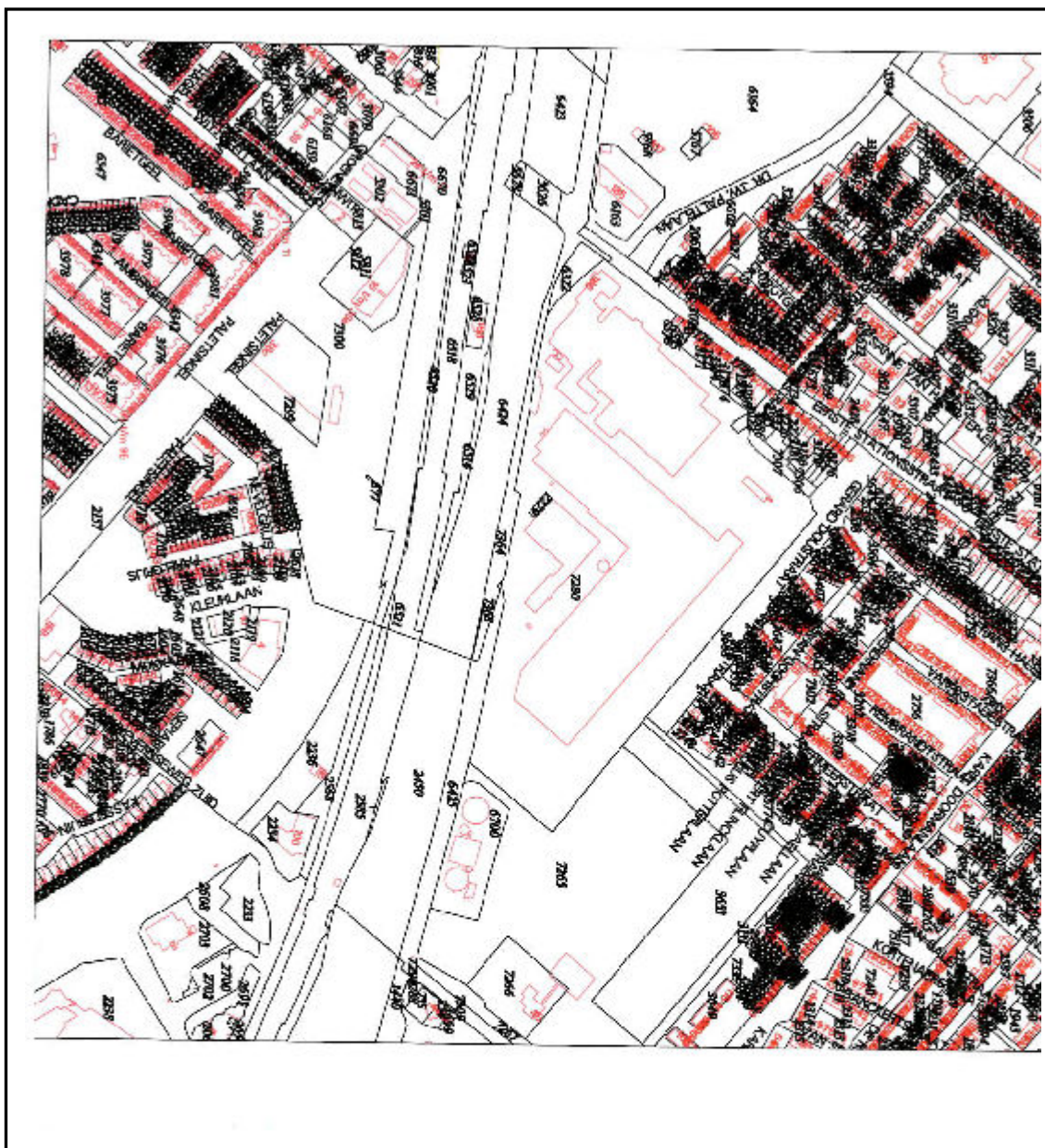
Eerste Stationsstraat 186 Zoetermeer



2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART

Kadastrale gegevens en kaart

Adres: Eerste Stationsstraat 186
Postcode/ Plaats: 2712 HM Zoetermeer
Gemeente: Zegwaard
Sectie perceel: C, nummers 6322, 6700, 7279 en 7280
Oppervlakte: 9 ha, 61 a, 89 ca
Soort: Eigendom



3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 **BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE:**

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

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

3.2 **BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN:**

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

3.3 **UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING**

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

3.4 **PLANOLOGIE**

Het vigerende bestemmingsplan “BESTEMMINGSPLAN DORP 11”, vastgesteld door de GEMEENTERAAD van ZOETERMEER op 26 februari 1979 en goedgekeurd door GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID HOLLAND op 01 april 1980. Het bestemmingsplan gaat voor de onderzoekslocatie uit van Bedrijfsdoeleinden 1 (B1) met een bebouwingspercentage van 60 %.

Artikel 6

Bedrijfsdoeleinden 1, 11 (B1, B11)

Op de kaartvoor “bedrijfsdoeleinden 1. 11”(B1, B11) aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële doeleinden ten behoeve van de bereiding en de verwerking van en de handel – met uitzondering van detailhandel – in voedings- en genotmiddelen, met daartoe nodige bedrijfsge-

bouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken, zoals bedrijfsontsluitingswegen, opslag-, los- en laadplaatsen, parkeerterreinen, erf en tuin, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 60% van de voor bedrijfsdoeleinden 1 en 11 aangewezen gronden mag worden bebouwd;*
- b. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd op de voor bedrijfsdoeleinden 1 aangewezen gronden;*
- c. de goothoogte en de hoogte van de gebouwen niet meer dan respectievelijk 8.00 en 12.00 meter mag bedragen, met dien verstande dat maximaal 1/5 van de oppervlakte van de gebouwen niet aan een goothoogte is gebonden en een hoogte mag hebben van niet meer dan 25.00 meter;*
- d. dienstwoningen uitsluitend mogen worden gebouwd in de bebouwingsstrook die op de kaart met een ster-teken staat aangegeven tot een maximum-aantal van*
- e. bedrijfsgebouwen op de in lid d bedoelde bebouwingsstrook in afwijking van het bepaalde sub c niet aan een goothoogte zijn gebonden en een hoogte van niet meer dan 9.00 meter mogen hebben;*
- f. de inhoud van elke dienstwoning niet meer dan 450 m³ mag bedragen;*
- g. indien een dienstwoning niet in het hoofdgebouw wordt opgenomen de goothoogte van de woning niet meer dan 6.50 meter mag bedragen;*
- h. de onderlinge afstand tussen de gebouwen voor zover niet aaneengebouwd niet minder dan 3.00 meter mag bedragen;*
- i. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen op de voor bedrijfsdoeleinden 11 aangewezen gronden, voor zover deze op een grotere afstand dan 75 meter vanaf de as van Rijksweg 12 zijn gelegen, portiersloges worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3.50 meter en een maximale oppervlakte van 50 m².*

Artikel 15

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van deze voorschriften, voor zover dringend redenen hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ordening niet schaadt. De hier bedoelde vrijstelling kan uitsluitend worden verleend:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van geringe oppervlakte ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar bestemming daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes en schakelkasten voor verkeersdiensten, telefooncellen en wachthuisjes, zulks uitsluitend op de niet op de kaart voor “tuin” aangewezen gronden en mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer dan 40 m³ zal bedragen;*
- b. voor het bouwen van andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, bruggen en keermuren;*
- c. voor de geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een esthetisch of technische beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, mits op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen met niet meer dan 1.00 meter zullen worden overschreven.*
- d. voor het overschrijden van bestemmingsplangrenzen door erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en andere dergelijke bouw delen, mits de overschrijding niet meer zal bedragen dan 1.50 meter;*
- e. voor het overschrijden van de maten betreffende niet meer zal bedragen dan 10%;*
- g. voor het op andere wijze in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen mits de oppervlakte van de bouwpercelen met niet meer dan 5% wordt verkleind of vergroot.*

3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?

De bestaande bebouwing is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan waarbij bij enkele bouwwerken gebruik is gemaakt van een, later aan gevraagde, omgevingsvergunning. In het vigerende bestemmingsplan is een maximum hoogte van 12 meter opgenomen met mogelijkheid om voor 1/5 gedeelte van de bedrijfsgebouwen een maximale hoogte van 25 meter aan te houden. De huidige bebouwing is lager dan het maximaal mogelijke en is niet maatgevend voor het vergelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoogten variërend van 5 meter tot 15 meter opgenomen met uitzondering van een gedeelte langs de A12, hier mag maximaal 20% van de oppervlakte van het gebied een bouwhoogte van 30 meter hebben. In artikel 12 is een algemene afwijkingsregeling opgenomen met een afwijking van maten van ten hoogste 10%. Tevens zijn in het ontwerpbestemmingsplan deelgebieden met maximale hoogten weergegeven anders als in het vigerende plan waar alleen van een maximale hoogte spraken is.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met de omliggende percelen, de bouwhoogten worden zoveel mogelijk hierop afgestemd.

Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken, zoals een akoestisch onderzoek is gebleken dat de voor omliggende woningen geldende Maximaal Toegestaan Geluidsniveau, MTG-waarden, niet wordt overschreden, bij het onderzoek is wel rekeninggehouden met de in 1998 vastgestelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting van Nutricia op de diverse woningen. Tevens is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek heeft aangegeven dat de luchtkwaliteit ook in de nieuwe situatie binnen de grenswaarden zal blijven. Het geuronderzoek heeft uitgewezen dat de geurbelasting ruim binnen de normen blijft.

Met betrekking tot de privacy zal de verdichting en het aanpassen van de bebouwing geen negatieve invloed hebben op de omliggende panden aangezien er in de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van het kantoor, minimale gevelopeningen aanwezig zullen zijn.

De verkeersdruk blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, hier is tevens onderzoek na gedaan.

Het parkeren zal net als nu het geval is gebeuren op eigen terrein.

Wij constateren dat het ontwerpplan voor zijn omgeving geen negatieve invloed zal hebben juist omdat er in het vigerende bestemmingsplan geen deelgebieden zijn aangegeven met bouwhoogten anders als in het ontwerpplan waarjuist rekening met zijn omgeving wordt gehouden, dit ondanks een verdichting van het bebouwingsvolume van 60 tot 80%.

De eventuele verdichting zal op het binnenterrein moeten worden gezocht aangezien de randen, waar mogelijk, al bebouwd zijn.

Langs een gedeelte van de erfgrans loopt in het vigerende bestemmingsplan en is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, een strook terrein waar geen bebouwing is toegestaan met uitzondering van een enkel bestaand gebouw met beperkte omvang. Ook het vastleggen waar hogere bebouwing wel is toegestaan geeft duidelijkheid voor zijn omgeving. De maximale hoogte van 30 meter voor een beperkt gedeelte van het perceel, tegen de A12 aan, zal voor het overgrote deel van de omwonenden geen nadelige invloed hebben op zichtlijnen dit door de afstand van circa 60 tot 500 meter en de voorliggende bebouwing van Nutricia.

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

4.1 INLEIDING

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

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

4.2 PEILDATUM

Volgens vaste jurisprudentie moet de waardevermindering bepaald worden door de waarde die een betrokken onroerende zaak heeft op de dag onmiddellijk voorafgaand aan de dag waarop de planologische maatregel in werking is getreden, te 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 SCHADE FACTOREN

Per risicogevoelig object (zie 2.3) wordt in tabel 1 aan de hand van schadefactoren aangegeven of in deze een planologisch nadeliger situatie zal komen te verkeren.

- Eerste Stationsstraat 148 - 170a (1)
- Eerste Stationsstraat 128 - 146 (1)
- Eerste Stationsstraat 173 - 181 (2)
- Eerste Stationsstraat 131 - 171 (3)
- Eerste Stationsstraat 87 - 89 (4)
- Gerard Doustraat 2 (5)
- Van Goghstraat 57 (5)
- Frans Halsweg 42-50 (6)
- Van Goghstraat 1 - 39, 41 - 47 (6)
- Vermeerstraat 36, (6)
- Jan Steenlaan 27 - 33, 12, 16 - 38 (7)
- Jan Steenlaan 2 – 10 (8)
- Karel Doormanlaan 79 – 113 (8)
- Karel Doormanlaan 115 – 257 (8)
- Rokkenveenseweg 46 – 46b (9)
- Eerste Stationsstraat 188 (9)

Tabel 1: weging schadefactoren

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bouwmassa									
Uitzicht	0	-	0	0	0	0	-	0	0
Schaduw	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitbreidings- mogelijkheden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bereikbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Overlast									
Geluid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Privacy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stank/stof	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Legenda:

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

4.4 SCHADERAMING

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

Tabel 2: schaderaming

	Adres	Mate van planologisch nadeel	Schadebedrag (na aftrek NMR*)
1	Eerste Stationsstraat 128-170a	Geen nadeel	Nihil
2	Eerste Stationsstraat 173-181	Licht nadeel	Binnen NMR
3	Eerste Stationsstraat 131-171	Geen nadeel	Nihil
4	Eerste Stationsstraat 87-89	Geen nadeel	Nihil
5	Gerard Doustr. 2/v. Goghstr. 57	Geen nadeel	Nihil
6	v. Goghstr. 1-47/ Fr. Halsweg 42-50/ Vermeerstr. 36	Geen nadeel	Nihil
7	Jan Steenlaan 27-33, 12, 16-18	Licht nadeel	Binnen NMR
7a	Jan Steenlaan 2-10	Geen nadeel	Nihil
8	Karel Doormanlaan 79-257	Geen nadeel	Nihil
9	Rokkenveenseweg 46, 46a en 46b, Eerste Stationsstraat 188	Geen nadeel	Nihil

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

Het lichte nadeel van de Eerste Stationsstraat 173-181 zal bestaan uit een eventuele waardevermindering van circa 1%. De gemiddelde prijs van deze woningen bedraagt circa € 150.000,00.

Het lichte nadeel van de Jan Steenlaan 27-33, 16-18 zal bestaan uit een eventuele waardevermindering van circa 1,5%, voor Jan Steenlaan 12 geldt een eventuele waardevermindering van 1%. De gemiddelde prijs van deze woningen bedraagt circa € 230.000,00.

4.5 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN



Afbeelding 1: Eerste Stationsstraat 162-170a

Eerste Stationsstraat 162-170a. Twee onder een kap met daarnaast gelegen een garagebedrijf met bovenwoning. Deze panden grenzen met hun perceel aan de onderzoekslocatie. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan gunstiger, hierin is de maximale hoogte bepaald op 10 meter met een strook onbebouwd, in het nog vigerende bestemmingsplan is het 12 meter voor de direct achterliggende bebouwing.



Afbeelding 2: Eerste Stationsstr. 148-160

Eerste Stationsstraat 148-160. Twee onder een kap- en vrijstaande woningen. Deze panden grenzen met hun percelen aan de onderzoekslocatie. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan gunstiger, hierin is de maximale hoogte bepaald op 10 meter met een strook onbebouwd, in het nog vigerende bestemmingsplan is het 12 meter voor de direct achterliggende bebouwing.



Afbeelding 3: Eerste Stationsstraat 128-146

Eerste Stationsstraat 128-146. Twee onder een kap woningen. Deze panden grenzen met hun percelen aan de onderzoekslocatie. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan gunstiger, hierin is de maximale hoogte bepaald op 10 meter, in het nog vigerende bestemmingsplan is het 12 meter voor de achterliggende bebouwing.



Afbeelding 4: Eerste Stationsstraat 173-181

Eerste Stationsstraat 173-181. Rijwoningen gelegen aan de overzijde van de onderzoekslocatie. De woningen hebben vanuit de voorzijde zicht op een gedeelte van de parkeerplaatsen en kantoor. Bij wijzing van het bestemmingsplan zal deze situatie niet veranderen. De eventuele hogere bebouwing verder op het perceel van Nutricia zal het uitzicht van deze woningen mogelijk enigszins beperken.



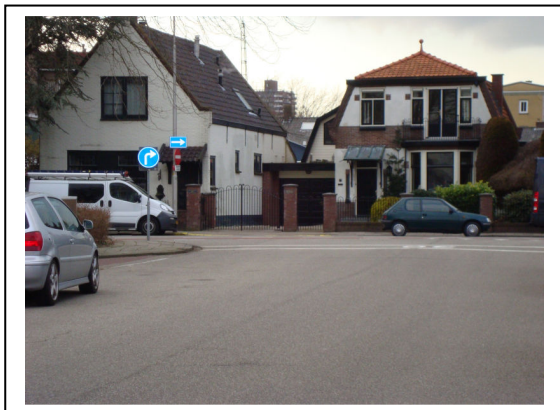
Afbeelding 5: Eerste Stationsstr. 163-171

Eerste Stationsstraat 163-171. Rijwoningen gelegen aan de overzijde van de onderzoekslocatie. De woningen hebben niet direct zicht op de bedrijfspanden van Nutricia, dit zicht wordt belemmerd door de woningen aan de overzijde van de straat. Bij wijzing van het bestemmingsplan zal deze situatie niet veranderen. De eventuele hogere bebouwing verder op het perceel van Nutricia zal het uitzicht van deze woningen niet beperken.



Afbeelding 6: Eerste Stationsstraat 131-161

Eerste Stationsstraat 131-161. Rijwoningen gelegen aan de overzijde van de onderzoekslocatie. De woningen hebben niet direct zicht op de bedrijfspanden van Nutricia, dit zicht wordt belemmerd door de woningen aan de overzijde van de straat. Bij wijzing van het bestemmingsplan zal deze situatie niet veranderen. De eventuele hogere bebouwing verder op het perceel van Nutricia zal geen invloed hebben op het uitzicht van deze woningen.



Afbeelding 7: Eerste Stationsstraat 87-89

Eerste Stationsstraat 87-89. Vrijstaande woningen gelegen tegenover de uitweg van het Nutriciaterrein. Deze uitweg blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie.



Afbeelding 8: G. Doustr. 2/V. Goghstr. 57

Gerard Doustraat 2/Van Goghstraat 57. Twee onder een kapwoning. De weg waaraan deze woningen zijn gelegen geldt als wijkontsluitingsweg en als aan- en afvoer van het verkeer van het Nutriciaterrein.



Afbeelding 9: Van Goghstraat 1- 39

Van Goghstraat 1-39. Rijwoningen die in meer of mindere mate zicht hebben op het bedrijfscomplex. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het bedrijfspand, waar op vanuit enkele woningen beperkt zicht is, een hogere maximale bouwhoogte beschreven, 15 meter in plaats van 12 meter, doch plaatselijk is doormiddel van een omgevingsvergunning al een bouwhoogte van 13.90 gerealiseerd.



Afbeelding 10: Van Goghstraat 41-47

Van Goghstraat 41-47. Rijwoningen welke vanuit de eerste verdieping enig zicht op de onderzoekslocatie hebben. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het bedrijfspand waar op vanuit de woningen zicht is, een hogere maximale bouwhoogte beschreven, 15 meter in plaats van 12 meter, doch plaatselijk is doormiddel van een omgevingsvergunning al een bouwhoogte van 13.90 gerealiseerd.



Afbeelding 11: Jan Steenstraat 27-33

Jan Steenstraat 12, 16-18, 27-33. Rijwoningen welke vanuit de voorzijde of zijgevel zicht hebben op onderzoekslocatie. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het tegenover liggende bedrijfspand een hogere maximale bouwhoogte beschreven, 15 meter in plaats van 12 meter, doch plaatselijk is doormiddel van een omgevingsvergunning al een bouwhoogte van 13.90 gerealiseerd. Voor de woningen zal er in zone waar maximaal 30 meter bebouwing mag komen wel mogelijk enig vergezicht beperkingen ontstaan.



Afbeelding 12: Rokkeveenseweg 46

Rokkeveenseweg 46. Woonwagenkamp welke momenteel beperkt wordt gebruikt. Door de omheining is er beperkt zicht op de onderzoekslocatie.



Afbeelding 13: Rokkeveenseweg 46a en 46b

Rokkeveenseweg 46a en 46b. Twee onder een kap woning. De woningen kijken vanuit de voorzijde op een gedeelte van de onderzoekslocatie. Het directe zicht wordt belemmerd door het aanwezige privé groen en de openbare houtwal.



Afbeelding 14: Eerste Stationsstraat 188

Eerste Stationsstraat 188. Dit pand heeft een woonbestemming is gelegen tussen de A12 en het spoor. Het is in eigendom bij Prorail. Vanuit het pand is zeer beperkt zicht op de hogere bebouwing van de onderzoekslocatie. De A12 ligt op ongeveer de zelfde hoogte als de nok van nr. 188, hierdoor is bij deze woning geen sprake van een vergezicht. De ligging ten opzichte van de snelweg en spoor geven zoveel negatieve invloed op zijn waarde dat de relatief beperkte verhoging van een gedeelte van de gebouwen op de onderzoekslocatie geen invloed hebben op de waarde van het pand nr. 188.



Afbeelding 15: A 12

A12. Het complex van Nutricia wordt aan de zuidzijde begrenst door de A12.

4.6 RAMING PLANSCHADE

Alles overziend is geen reden te veronderstellen dat er verhaalbare schade ten gevolge van de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan, Eerste Stationsstraat 186 te Zoetermeer, welke momenteel in voorbereiding is, zal ontstaan.

Wij ramen de verhaalbare schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ten gevolge van de voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan per peildatum maart 2013, op een bedrag van

€ 000,00 ZEGGE: NUL EURO (zie noot)¹

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

Wij hebben niet gesproken met veronderstelde belanghebbenden, waardoor deze niet in de gelegenheid zijn geweest ons te informeren over feiten en omstandigheden die hun woning en de beoogde veranderingen 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.

4.7 TIJDSVERLOOP

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

4.8 Wro

Voorts behoeft aandacht, dat de Wet ruimtelijke ordening 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 Wro waarschijnlijk NIET voor schade vergoeding ex art 6.1 Wro in aanmerking komen.

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

4. RECAPITULATIE

Al het hiervoor overwegende leidt ons tot de slotsom dat de planologische vernieuwing van het vigerende bestemmingsplan “Dorp 11” is aan te merken als een **niet** nadelige planologische verandering voor de nabij gelegen onroerende zaken.

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

€ 000,00 zegge: NUL EURO

Aldus gedaan met de beste kennis en wetenschap.
12 september 2013

De Horsten makelaars

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

Zonder toestemming van opdrachtgever is het niet toegestaan dit rapport te vermenigvuldigen.

Versie 3
Datum 12 september 2013

Bijlage

- Bestemmingsplan kaart vigerend
- Legenda vigerend
- Bestemmingsplan kaart nieuw
- Legenda nieuw
- Kadastrale gegevens
- Kadastrale kaart