

RISICOANALYSE PLANSCHADE LOCATIE
ESWEG TE NORG (GEMEENTE NOORDENVELD)

OPDRACHTGEVER: STICHTING ACTIUM

13 november 2009

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Wettelijke grondslag	4
2.1	Tegemoetkoming in schade	4
2.2	Grondslagen planschade	4
2.3	Normaal maatschappelijk risico	5
2.4	Voorzien en/of voorkomen en beperken van schade	5
2.5	Belanghebbenden	5
3	Beschrijving Locatie en omgeving	6
4	Planologische vergelijking	7
4.1	Inleiding	7
4.2	Uitgangspunten	7
4.3	“Oude” planologie	7
4.3.1	Woongebied	7
4.4	“Nieuwe” planologie	9
4.4.1	Wonen	9
4.4.2	Groen	10
4.4.3	Tuin	11
4.4.4	Verkeer - Verblijfsgebied	11
4.5	Vergelijking “Oude” planologie – “Nieuwe” planologie	11
4.5.1	Gebruiksmogelijkheden	12
4.5.2	Bouwmogelijkheden	12
4.5.3	Samenvatting	13
5	Raming tegemoet-koming in schade ex artikel 6.1 en verder Wro	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Uitgangspunten	15
5.3	Waardedaling	16
6	Conclusie	17

HOOFDSTUK 1 Inleiding

Doel opdracht

Het doel van de opdracht is het in het kader van een zogenaamde risicoanalyse schatten van de eventuele te vergoeden tegemoetkoming van de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) door de planologische maatregel voor de herbouw van een woonwijk rond de Esweg in de kern Norg, gemeente Noordenveld. Wij noemen deze locatie hierna: Locatie Esweg.

Opdrachtgever

Opdrachtgever is de Stichting Actium te Assen (hierna: Actium). Contactpersoon is de heer E. Dijkstra.

Gegevens

Bij het opstellen van dit advies hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende gegevens:

Ontvangen op 9 september 2009:

- De relevante delen van de voorschriften en de plankaart van het huidige bestemmingsplan "Woonwijken Norg" vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 september 2003;
- Een situatieschets van de toekomstige situatie op de Locatie Esweg, d.d. 15 juli 2009, kenmerk 080038;
- Een viertal schetsen van de toekomstige woningbouw, inclusief bouwhoogtes.

Ontvangen op 27 oktober 2009:

- De kadastrale kaart van de Locatie Esweg en directe omgeving;
- De ruimtelijke onderbouwing van de voorgenomen woningbouw op de Locatie Esweg, vervat in een Initiatiefdocument d.d. 3 juni 2009;
- De definitieve situatieschets van de Locatie Esweg, d.d. 12 oktober 2009;
- Een achttal gevelaanzichten en plattegronden van de verschillende te bouwen woningen

Ontvangen op 29 oktober 2009:

- De relevante delen van de regels en de verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan "Esweg Zuid-Oost Norg".

Overleg en bezichtiging

Op 6 november 2009 hebben de heren F.M. Hoogewoud RT en mr. L.A. de Ruijter de Locatie Esweg en de directe omgeving bezichtigd. Zij hebben niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.

HOOFDSTUK

2 Wettelijke grondslag

2.1

TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2

GRONDSLAGEN PLANSCHADE

De grondslagen voor planschade zijn gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). Op grond van de WRO moest bij de beoordeling van een aanvraag om planschade wat betreft de mogelijkheden rekening worden gehouden met mogelijkheden die ontstonden na verlening van een vrijstelling ex artikel 15 WRO. Een vrijstelling ex artikel 15 WRO vormde geen aparte ingang voor planschade.

Onder de nieuwe Wro geldt een ontheffing ex artikel 3.6 Wro, die in de plaats is gekomen voor de vrijstelling ex artikel 15 WRO, als aparte ingang voor planschade. Wij gaan er van uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de ontheffing buiten beschouwing moeten worden gelaten.

2.3

NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving, die overeenkomt met 2% van het inkomen en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak, die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.

De eigen risico regeling geldt niet voor alle gevallen. De regeling geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen die betrekking hebben op schade die is ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

2.4

VOORZIEN EN/OF VOORKOMEN EN BEPERKEN VAN SCHADE

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de in het voorkomende geval optredende schade voor de aanvrager voorzienbaar is geweest of dat de aanvrager mogelijkheden heeft (gehad) om de schade te voorkomen of te beperken.

2.5

BELANGHEBBENDEN

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer, die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

HOOFDSTUK

3

Beschrijving Locatie en omgeving

De Locatie Esweg bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Norg. Het betreft een karakteristiek buurtje, grenzend aan de es. Ten zuidoosten en ten noordoosten wordt de Locatie Esweg omsloten door agrarische gronden. Ten noordwesten en ten zuidwesten wordt de Locatie Esweg omsloten door woningen.

De huidige woningen binnen de Locatie Esweg zijn gebouwd tussen 1954 en 1965. De onderhoudstaat en de woningplattegronden zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de tegenwoordige eisen. Om die reden heeft de eigenaar, Actium, besloten de aanwezige woningen, 46 stuks, te slopen en daarvoor in de plaats 50 woningen terug te bouwen. De Locatie Esweg wordt ontsloten via de Reeweg en de Hekakkerstraat. Het parkeren van motorvoertuigen gebeurt voornamelijk niet op eigen erf, maar aan de straatkant. Er is een aantal groenvoorzieningen aanwezig.

In de directe invloedssfeer van de Locatie Esweg zijn de volgende onroerende zaken gelegen:

1. De vrijstaande woningen Reeweg 15 en 17;
2. De vrijstaande woningen Esweg 5, 7, 10 en 23;
3. De vrijstaande woning Hekakkerstraat 12;
4. De vrijstaande woning Dorpshuisstraat 2;
5. De twee-onder-een-kap woning Dorpshuisstraat 13;
6. De rijtjeswoningen Schoolpad 6 tot en met 12 (even).

De woningen in de omgeving van de Locatie Esweg zijn grofweg van 15 tot 40 jaar oud. De vrijstaande woningen bestaan over het algemeen uit één bouwlaag en een kap. De woningen Esweg 7 en Dorpshuisstraat 2 bestaan uit twee bouwlagen en een kap.

Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de genoemde onroerende zaken in gebruik zijn bij de eigenaren, behalve de genoemde woningen aan het Schoolpad 6 tot en met 12 (even) en de woning Dorpshuisstraat 13, welke eigendom zijn van Actium.

HOOFDSTUK

4 Planologische vergelijking

4.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk beschrijven wij de “oude” en de “nieuwe” planologie en vergelijken deze vervolgens. Alvorens de “oude” en “nieuwe” planologie te beschrijven en te vergelijken vermelden wij de door ons gehanteerde uitgangspunten.

4.2

UITGANGSPUNTEN

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Wij gaan uit van de huidige wetgeving, zoals neergelegd in de Wro.
2. Voor de Locatie Esweg geldt het bestemmingsplan “Woonwijken Norg”.
3. De feitelijke situatie past binnen het bestemmingsplan “Woonwijken Norg”.
4. De realisering van de toekomstige bebouwing wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplan ex artikel 3.1 e.v. Wro. Wat betreft de mogelijkheden die het besluit zal bieden gaan wij -nu nog geen nieuw besluit in werking is getreden- uit van de mogelijkheden zoals weergegeven in het conceptbestemmingsplan.
5. Als peildatum hanteren wij de datum van opname ter plaatse: 6 november 2009.
6. Wij bezien niet of eigenaren en gebruikers van de onroerende zaken gelegen binnen het plangebied van de Locatie Esweg door de wijziging van de planologie in een nadeliger situatie komen te verkeren. Evenmin bezien wij of bedrijven (als huurder of als eigenaar) gelegen in de directe omgeving van de Locatie Esweg in een nadeliger situatie komen te verkeren.
7. Tot slot is ons niet bekend of onroerende zaken door de eigenaar /ontwikkelaar van de Locatie Esweg zijn aangekocht.

4.3

“OUDE” PLANOLOGIE

Voor de Locatie Esweg geldt het bestemmingsplan “Woonwijken Norg”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 september 2003.

Voor de Locatie Esweg geldt de bestemming “Woongebied”.

4.3.1

WOONGEBIED

Volgens de bestemmingsplanvoorschriften, artikel 3, is binnen de bestemming “Woongebied” het volgende mogelijk:

- Wonen;
- Aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en met een maximum van 45 m²;
- Verkeer en verblijf;
- Openbare nutsvoorzieningen;
- Groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- De woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrans, met een diepte van ten hoogste 15 meter. Dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt.
- De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt.
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 meter, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- De dakhelling bedraagt niet minder dan 30 graden, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.
- Van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dit meer is.

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van 'Wonen' gelden de volgende bepalingen:

- Uitbouwen dienen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- Uitbouwen (al dan niet vrijstaand) dienen 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande uitbouw of het bestaande al dan niet vrijstaande bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt.
- Uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen dienen op de perceelsgrens, of op minimaal 1 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd.
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- De gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m², met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 50% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd.

Voor het bouwen ten behoeve van overige doeleinden, waaronder groenvoorzieningen en verkeer en verblijf, geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- De bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 meter;
- Niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

Tijdens de bezichtiging hebben de heren Hoogewoud en De Ruijter vastgesteld dat de hoofdgebouwen en de bijgebouwen niet de in het bestemmingsplan “Woonwijken Norg” gegeven maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter voor hoofdgebouwen, en 3 respectievelijk 6 meter voor uit- en aanbouwen en bijgebouwen overschrijdt.

4.4

“NIEUWE” PLANOLOGIE

Voor de realisering van de nieuwbouw is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan gestart. Het toekomstige bestemmingsplan is “Esweg Zuid-Oost Norg”.

De “nieuwe” planologie zal voorzien in de realisatie van een aantal woningen op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing, met bijbehorende voorzieningen.

Het bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen:

- “Wonen”;
- “Groen”;
- “Tuin”;
- “Verkeer - Verblijfsgebied”.

4.4.1

WONEN

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- tuinen;
- erven;

met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen aaneengebouwd worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woningen twee-aaneen worden gebouwd;
- de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. Dit betekent dat voor de woningen ten zuiden van de Esweg de goot- en bouwhoogte 3 respectievelijk 7 meter bedragen en voor de woningen ten noorden van de Esweg 6 respectievelijk 11 meter;
- afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 20 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, met dien verstande dat bij de berekening de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte:
 1. bij een aaneengebouwd woonhuis niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 2. bij een halfvrijstaand woonhuis niet meer mag bedragen dan 70 m²;
- de goothoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

4.4.2

GROEN

De als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - paden en verhardingen;
 - speelvoorzieningen;
 - water;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - parkeervoorzieningen.

Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.4.3

TUIN

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- voorzieningen.

Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.

4.4.4

VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden;
 - parkeervoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - water;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.5

VERGELIJKING “OUDE” PLANOLOGIE – “NIEUWE” PLANOLOGIE

Hierna vergelijken we de “oude” planologie met de “nieuwe” planologie.

De “oude” planologie, zijnde het bestemmingsplan “Woonwijken Norg”, voorziet in het gebruik van de Locatie Esweg als woonwijk met wegen en bijbehorende voorzieningen.

De “nieuwe” planologie, zijnde het bestemmingsplan “Esweg Zuid-Oost Norg” voorziet eveneens in het gebruik van de Locatie Esweg als woonwijk met wegen en bijbehorende voorzieningen. Het plan is met andere woorden conserverend van aard. Het aantal woningen neemt met vier toe, terwijl de projectie van de geplande woningen in sommige gevallen wijzigt ten opzichte van de ‘richting’ waarin de bestaande woningen zijn gebouwd.

4.5.1

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Als gevolg van de “nieuwe” planologie zullen de gebruiksmogelijkheden van de Locatie Esweg niet of slechts zeer weinig veranderen. Er treedt immers geen functiewijziging op. Hierdoor is er als gevolg van de gewijzigde planologie geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

4.5.2

BOUWMOGELIJKHEDEN

De realisering van de “nieuwe” planologie betekent een wijziging van de bouwmogelijkheden.

Gebouwen

Onder de “oude” planologie bedragen de goot- en bouwhoogte voor gebouwen 4 respectievelijk 9 meter. Onder de “nieuwe” planologie zijn de goot- en bouwhoogte voor de woningen ten zuiden van de Esweg (de woningen direct gelegen aan de Esweg en de woningen aan de Disselwand, Hekakkerstraat, Dorpshuisstraat en Vreding) 3 respectievelijk 7 meter en voor de (vier) twee-onder-eenkapwoningen 6 respectievelijk 11 meter. Slechts voor de vier woningen ten noorden van de Esweg neemt de bouwhoogte toe, met 2 meter. Dit leidt tot een planologische verslechtering voor deze woningen. Voor alle overige woningen, 46 in totaal, neemt de bouwhoogte af met 2 meter. Dit leidt tot een planologische verbetering. Al met al is er ons inziens geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

Het bouwvolume neemt in de “nieuwe” planologie enigszins toe, omdat hierin geen beperking van het bebouwingspercentage is opgenomen. In de “oude” planologie is het bebouwingspercentage 50%. Echter, in de “nieuwe” planologie is het bouwvlak dusdanig ingetekend, dat dit ongeveer overeenkomt met de huidige bebouwing. Hierdoor is geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

De projectie van de woningen in de “nieuwe” planologie wijzigt op sommige plaatsen ten opzichte van de “oude” planologie. De woningen ten zuiden van de Esweg zijn alle met de voorgevel enigszins schuin ten opzichte van de weg gebouwd. In de “nieuwe” planologie zijn alle woningen geprojecteerd met de voorgevelrooilijn parallel aan de wegen waaraan zij staan. De uitzondering hierop vormen de huidige woningen Esweg 2 en 4, waarvan de projectie geen verandering laat zien in verhouding tot de “oude” planologie. In de nieuwe situatie zullen de woningen tegenover de woning Dorpshuisstraat 2, gezien de situatieschets en de vorm van het bouwblok, hoogstwaarschijnlijk met de voorgevel richting de Esweg worden gebouwd. Wij kunnen niet uitsluiten dat hierdoor de bouwmassa van de nieuw te bouwen woningen, gezien vanuit de woning Dorpshuisstraat 2, licht toeneemt en dat de privacy van de woning Dorpshuisstraat 2 in geringe mate vermindert.

Bijgebouwen

De regeling voor bijgebouwen in de “oude” planologie en de “nieuwe” planologie zijn nagenoeg gelijk. Slechts de bouwhoogte is in de “nieuwe” planologie 1 meter lager. De totaal te bebouwen oppervlakte aan bijgebouwen is in de “oude” planologie 60 m² en in de “nieuwe” planologie voor een aaneengebouwd woonhuis 50 m² en voor een twee-aaneengebouwd woonhuis 70 m². Aangezien de verdeling tussen aaneengebouwde woonhuizen en een twee-aaneengebouwde woonhuizen ongeveer gelijk is, zal ook het bebouwingspercentage aan bijgebouwen in de “nieuwe” planologie niet noemenswaardig toenemen. Wij verwachten hieromtrent geen relevant planologisch nadeel.

Bouwwerken

De bouw mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouw zijnde veranderen nauwelijks. De bouwhoogte is in de “oude” planologie 3 meter en in de “nieuwe” planologie 2, 1 en 6 meter voor respectievelijk “Groen”, “Tuin” en “Verkeer- Verblijfsgebied”. De 6 meter in laatstgenoemde bestemming is om voor de handliggende redenen opgenomen voor de bouw van straatverlichting. Wat de planologische grondslag is voor straatverlichting in de “oude” planologie, is ons niet bekend. In dit geval is geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

Aantal woningen

Uit de situatieschets en uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat in totaal 50 woningen zullen worden gebouwd, terwijl er 46 worden gesloopt. Deze toename van 4 woningen in de “nieuwe” planologie achten wij niet dusdanig dat alleen op grond daarvan schade¹ ontstaat die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Karakter

Het karakter van de Locatie Esweg verandert ons inziens niet. In beide planologische situaties is sprake van woningbouw. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook duidelijk de wens om de bestaande planologie te handhaven, en slechts de bebouwing te vernieuwen.

4.5.3

SAMENVATTING

Als gevolg van de “nieuwe” planologie mag ten noorden van de Esweg twee meter hoger worden gebouwd.

Daarnaast zal, gezien de situatieschets van de “nieuwe” planologie, de projectie van de woningen ten zuiden van de Esweg, ter hoogte van de woning Dorpshuisstraat 2, licht afwijken van de huidige bebouwing.

Deze factoren brengen met zich dat de bouwmassa licht toeneemt, wat van invloed kan zijn op het uitzicht vanuit de omliggende onroerende zaken. Ook kan er sprake zijn van verminderde privacy als gevolg van inkijk, doordat de richting van de woningbouw zal veranderen.

De geringe toename van het aantal woningen als gevolg van de “nieuwe” planologie achten wij niet dusdanig dat op grond daarvan schade ontstaat die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Het karakter van de Locatie Esweg en de directe omgeving verandert door de “nieuwe” planologie niet dusdanig dat wij daardoor schade verwachten.

¹ Bijvoorbeeld als gevolg van een toegenomen verkeersaantrekkende werking.

Zoals al verwoord in onze uitgangspunten hebben wij niet gezien of de eventuele in of nabij de Locatie Esweg gelegen bedrijfsgebouwen door de “nieuwe” planologie in een nadeliger situatie komen te verkeren. Overigens, voor zover waarneembaar hebben wij geen bedrijfsgebouwen aangetroffen.

Gelet op het voorgaande menen wij dat de “nieuwe” planologie tot een licht planologisch nadeliger situatie leidt voor de eigenaar van de woning Dorpshuisstraat 2, doordat hij geconfronteerd wordt met een lichte vergroting van de bouwmassa tegenover zijn woning en een lichte vermindering van de privacy als gevolg van de projectie van de nieuw te bouwen woningen aan de Esweg.

Op voorhand is te stellen dat deze schade onder het normaal maatschappelijk risico van in ieder geval 2% blijft.

HOOFDSTUK

5

Raming tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 en verder Wro

5.1

INLEIDING

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
8. Karakter van de Locatie Esweg en omgeving.
9. Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, geluidsniveau- en geur.

5.2

UITGANGSPUNTEN

1. Ons onderzoek heeft zich beperkt tot het ramen van de totale waardedaling van de rond de Locatie Esweg gelegen woningen. Wij hebben niet onderzocht in hoeverre eventueel in de omgeving van de Locatie Esweg gelegen bedrijven schade lijden.
2. Voor de bepaling van de schade ex artikel 6.1 en verder Wro hanteren wij in geval wij adviseren over aan aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro als peildatum de inwerkingtreding van de planologische maatregel die de schade veroorzaakt. In deze analyse adviseren wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van een planologische maatregel. Wij hanteren daarom een fictieve peildatum, te weten 6 november 2009, de datum van de opname ter plaatse.

3. Wij houden rekening met het eigen risico forfait van 2%.
4. Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse planschade niet onderzocht of omliggende woningen verhuurd zijn. Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de woningen in gebruik zijn bij de eigenaren.
5. De omliggende woningen hebben de heren Hoogewoud en De Ruijter vanaf de openbare weg bezichtigd en gefotografeerd. Dit betekent dat de waarden door geveltaxaties zijn vastgesteld en de eventuele daaraan gerelateerde waardedaling door ons indicatief zijn vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van omliggende woningen kunnen alleen na opname worden vastgesteld.
6. Wij hebben conform de offerte/opdracht niet onderzocht in hoeverre de schade voor eigenaren van omliggende woningen voorzienbaar is.

5.3

WAARDEDALING

Voor de woning Dorpshuisstraat 2 leidt de planologische wijziging tot een planologisch licht nadeliger situatie. (De intensiteit van) het gebruik en de bebouwing van de Locatie Esweg wijzigt namelijk in negatieve zin als gevolg van de “nieuwe” planologie.

De planologisch nadeliger situatie is echter niet dusdanig dat deze meer schade veroorzaakt dan het in dit rapport gehanteerde (wettelijk) normaal maatschappelijk risico van 2%.

Wij ramen de tegemoetkoming in de schade aan de woning Dorpshuisstraat 2 die ontstaat door de “nieuwe” planologie per peildatum 6 november 2009 in totaal op NIHIL.

HOOFDSTUK

6 Conclusie

De risicoanalyse planschade voor de Locatie Esweg te Norg, gemeente Noordenveld leidt onzes inziens tot de slotsom dat als gevolg van de planologische wijziging er in geringe mate schade ontstaat voor de eigenaar van de onroerende zaak Dorpshuisstraat 2. (De intensiteit van) het gebruik en de bebouwing van de Locatie Esweg wijzigt namelijk in negatieve zin als gevolg van de “nieuwe” planologie.

De planologisch nadeliger situatie is echter niet dusdanig dat deze meer schade veroorzaakt dan het in dit rapport gehanteerde (wettelijk) normaal maatschappelijk risico van 2%.

Wij ramen de tegemoetkoming in de schade die genoemde eigenaar lijdt in totaal dan ook op NIHIL.

Arnhem, november 2009

F.M. Hoogewoud RT

Mr L.A. de Ruijter