

PLANSCHADERISICO ANALYSE
ARTIKEL 6.1 Wro

Transformatie Watertoren
Bouwmeesterlaan 10 Vriezenveen



Uitgebracht aan:

Mevrouw H.K. Roelofsen en de heer F. Meulenbeld
Houw 10
7671 NM Vriezenveen

Uitgebracht door:

mr. S.A.G.H. Butink, register-taxateur
planschade- en onteigeningsdeskundige

(telefoon 06 4850 4802 / 0572 – 395305)

Betreft:

Inventarisatie van mogelijk verschuldigde planschade-
tegemoetkomingen ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
ten gevolge van het planologisch mogelijk maken van de
transformatie van de watertoren, gelegen aan de
Bouwmeesterstraat 10 te Vriezenveen, naar een eengezins-
woning.

1. Opdrachtgever

Opdrachtgever zijn mevrouw H.K. Roelofsen en de heer F. Meulenbeld, Houw 10 te 7671 NM Vriezenveen. Contactpersoon is de heer C. Bouwhuis, werkzaam bij BJZnu, Dokter van Deenweg 13 te 8025 BP Zwolle.

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, planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT 529759070, tevens ingeschreven in het DOBS-register.

4. Correspondentieadres

Nomis Advies Rentmeesterskantoor
Raalterstraat 26
8141 RM Heino

5. Kenmerk

PSRA / 30062021

6. Taxatie-opdracht

Aan de Bouwmeesterstraat 10 staat een watertoren. De locatie is kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie H, nummer 592. De eigenaar heeft het voornemen om deze toren te transformeren naar een woning, te bewonen door één gezin. Voor deze transformatie is een bestemmingswijziging nodig.

De gemeente Twenterand is bereid om het nieuwe gebruik planologisch mogelijk te maken via de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Langs deze weg kan er echter planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ontstaan. Om deze reden hebben de eigenaren van de woontoren, te weten mevrouw Roelofsen en de heer Meulenbeld, aan Nomis Advies schriftelijk opdracht gegeven om een planschade-risicoanalyse uit te voeren om op deze wijze een indicatie te krijgen van de omvang van de eventueel te vergoeden planschade.

De heer C. Bouwhuis, werkzaam bij BJZnu te Zwolle, treedt als contactpersoon op namens de eigenaren.

7. Wettelijk kader

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een belanghebbende die schade lijdt als gevolg van (een wijziging van) de bepalingen van een bestemmingsplan c.q. beheersverordening, dan wel als gevolg van één van de in dit artikel genoemde besluiten, welke schade redelijkerwijze niet te zijnen last behoort te blijven, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming toekent.

8. Aanduiding van de objecten die mogelijk schade lijden

De volgende objecten kunnen mogelijkerwijs schade ondervinden ten gevolge van de bestemmingswijziging:

- Bouwmeesterstraat 15-17 tot en met 33 (woningen)
- Bouwmeesterstraat 4-6 tot en met 18 (woningen)
- Oosteinde 13 (woning)
- Oosteinde 15 en 17 (sportschool en notariskantoor)

De woningen aan de Bouwmeesterstraat 4, 6 en 8 zijn eigendom van opdrachtgever en worden om die reden buiten deze analyse gelaten. Verder zijn ook de panden aan het Oosteinde 15 en 17 buiten beschouwing gelaten. De reden

is de volgende: planschade betreft hoofdzakelijk woningen. Bedrijfspanden zijn in de regel namelijk niet gevoelig voor bijvoorbeeld inkijk of uitzichtverlies. In de voorliggende zaak is ondergetekende van oordeel dat de (huur-)waarde van de sportschool en het notariskantoor niet negatief wordt beïnvloed door de transformatie van de watertoren. Zo zijn de genoemde panden niet op het plangebied georiënteerd en blijven de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid goed.



9.

Beschikbare stukken

- a. relevante planologische gegevens betreffende de “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven” van de gemeente Twenterand, vastgesteld op 18 april 2018;
- b. toelichting op het concept bestemmingsplan “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven PH Bouwmeesterstraat”;
- c. concept-plankaart;
- d. Tranformatie watertoren, privacy-studie d.d. 13 juli 2021;
- e. kadastrale informatie;
- f. ander relevante informatie.

10. Planvergelijking

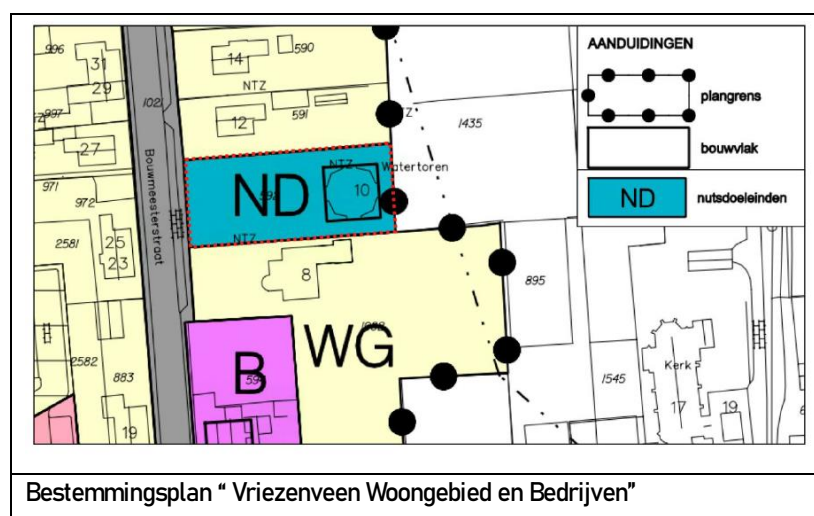
Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 6.1 Wro dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van een planologisch regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de 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. Vigerende bestemmingsplan

Op 24 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Twenterand het bestemmingsplan "Vriezenveen Woongebied en Bedrijven" vastgesteld. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor de locatie waar de watertoren staat de bestemming 'Nutsdoeleinden'(artikel 9).



Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van al dan niet openbare nutsbedrijven en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en de bouwhoogte mag maximaal 6 meter zijn. De watertoren is aanzienlijk hoger, te weten ruim 40 meter. Bij deze analyse wordt uitgegaan van de werkelijke hoogte. In de watertoren mag geen bedrijfswoning worden ondergebracht.

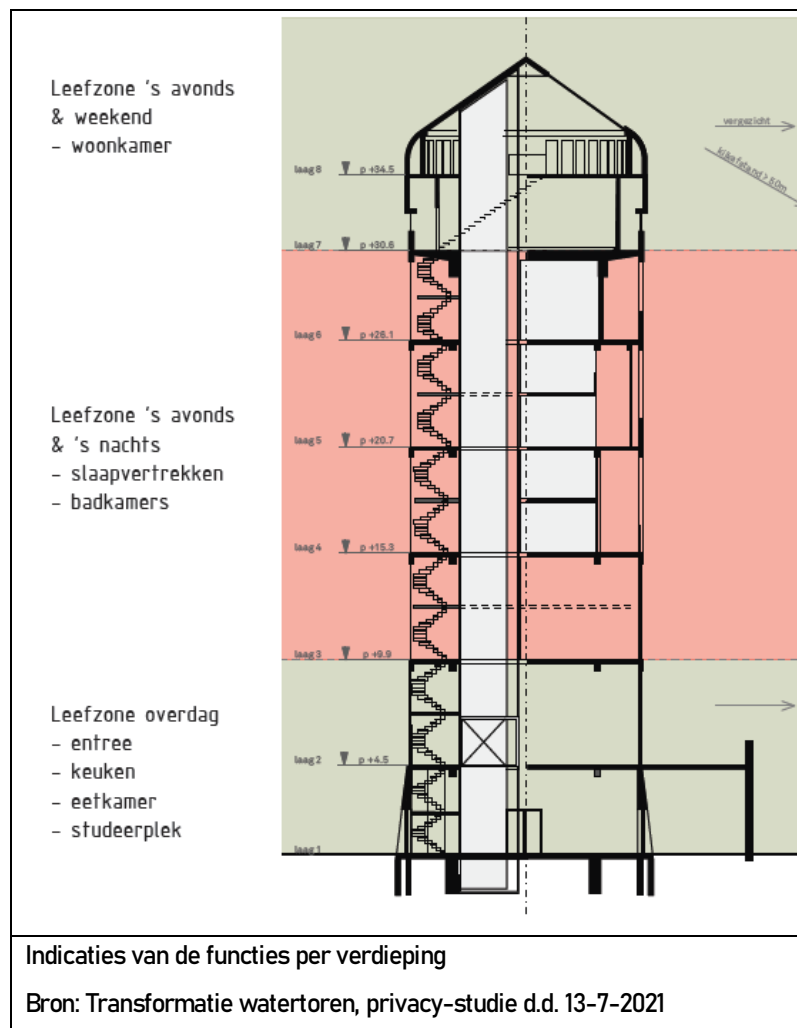
Voor de voorschriften (gedeeltelijk) wordt verwezen naar de bijlage.

Naast het genoemde bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan “Facetplan Parkeren Twenterand”, vastgesteld op 15 mei 2018 en het bestemmingsplan “Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen”, vastgesteld op 16 januari 2019. Deze twee bestemmingsplannen zijn voor deze analyse niet relevant en worden daarom niet nader toegelicht.

B. Nieuw planologisch regiem

Met het oog op de gewenste transformatie zullen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Twenterand worden verzocht om het nieuw bestemmingsplan “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven, PH Bouwmeesterstraat 10” vast te stellen. Hieronder is de ontwerp-plankaart opgenomen.





De locatie aan de Bouwmeesterstraat 10 krijgt ingevolge het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Karakteristiek'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, aan-huis verbonden beroep, een bed and breakfast, groen- en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en tuinen en erven. Er mag alleen in de watertoren worden gewoond. Er is een aangebouwd ondergeschikt gebouw toegestaan tot een totale oppervlakte van maximaal 50m² en een hoogte van maximaal 4,5 meter. Tot slot wordt vermeld dat het dakterras mag worden voorzien van een balustrade van ter hoogte van maximaal 1,5 meter.

C. Planvergelijking

Of de hier aan de orde zijnde planologische veranderingen leiden 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. onevenredige verslechtering van milieu-omstandigheden (geluid, geur, aantasting van de luchtkwaliteit, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking;
4. een verminderde bereikbaarheid;
5. een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerend goed;
6. een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingmogelijkheden.

11. Uitgangspunten en overwegingen aangaande de taxatie en analyse

- a. Het betreffen hier indicatieve taxaties. In overleg met opdrachtgever zijn de objecten die mogelijk planschade ondergaan enkel vanaf de openbare weg bezichtigd. De opname heeft plaatsgevonden op 30 juni 2021.
- b. Indien er een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade wordt ingediend, dan zal een planschadebeoordelingscommissie omtrent deze aanvraag een advies uitbrengen. Deze commissie heeft een eigen verantwoordelijkheid en kan daarom bijvoorbeeld de planschade-oorzaken anders wegen. Mede om deze redenen kunnen aan deze analyse geen rechten worden ontleend;
- c. er is van uitgegaan dat de onderzochte objecten niet verontreinigd zijn; zou dat wel het geval zijn dan is daarmee de marktwaarde van de benadeelde objecten en dus ook de waardevermindering lager;
- d. als peildatum geldt 'heden'. Bedacht moet worden dat eventuele planschade ontstaat op het moment dat het nieuwe, schade-veroorzakende planologische regime van kracht is geworden (in werking is getreden). Vergoeding van planschade kan eerst worden gevorderd als het nieuwe planologische regime onherroepelijk (= rechtens onaantastbaar) is geworden;
- e. getaxeerd is enkel de schade ten gevolge van de voorgenomen bestemmingswijziging en niet van eventuele eerdere andere planologische regimes in de nabijheid;
- f. bij de planvergelijking is uitgegaan van planmaximalisatie (zie punt 10);
- g. getaxeerd is enkel de hoogte van de schadevergoeding. Aangaande de aspecten voorzienbaarheid ('lijn der verwachting'/normaal maat-schappelijk risico'), risico-aanvaarding, voordeel-toerekening 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. In het bijzonder wordt nog het volgende opgemerkt: om voorzienbaarheid/actieve risico-aanvaarding aan te mogen nemen (waardoor er dus geen recht is op een tegemoetkoming in de planschade) is vereist dat er ten tijde van de aankoop van een woning door de benadeelde (= ondertekening koopovereenkomst) er een concreet beleidsvoornemen van de gemeente was om het nu voorliggende of een min of meer vergelijkbaar bouwplan goed te keuren. Dit voornemen moet dan ook formeel openbaar zijn gemaakt door de gemeente. Ondergetekende is in de onderhavige zaak niet op de hoogte van die omstandigheden;

- h. in artikel 6.1 e.v. Wro is opgenomen dat, wanneer er sprake is van planschade, *in ieder geval* een bedrag ad 2% van de waarde van de benadeelde woning voor eigen rekening van de eigenaar van deze woning blijft. Dit eigen risico geldt niet wanneer de planologische mutatie het eigendom van de benadeelde zelf treft (directe planschade);
- i. uit de jurisprudentie blijkt verder het volgende: bij een planologische mutatie die als "licht" wordt aangemerkt, is de omvang van de waardevermindering beperkt tot maximaal 3% van de waarde van het benadeelde object vóór de planologische ingreep. Indien de inbreuk als "middelzwaar" is te kwalificeren, ligt de waardedaling tussen de 4% en 7% en bij 'zwaar' tussen de 8% en 10%. Eerst indien de planologische verzwaring als 'bovenmatig' is aan te merken, hetgeen vrij uitzonderlijk is, komen waardeverminderingen van meer dan 10% in beeld;
- j. in de jurisprudentie ontstaat een tendens om bepaalde planologische herontwikkelingen te rekenen tot het normaal maatschappelijk risico (NMR). Het moet dan gaan om een inbreidingslocatie, een ontwikkeling die qua schaal en karakter past in de structuur van de omgeving en die in de lijn der verwachtingen (gemeentelijk beleid) ligt. Verwezen wordt naar een uitspraak

van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254, Tilburg, TBR 2012/ 90, Gemeentestem 2012, 7370/ 62. Indien dergelijke omstandigheden aan de orde zijn, is er aanleiding om een hoger eigen risico aan te houden dan 2%. Verwezen wordt ook naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530, Zundert, Gemeentestem 2016/60. Ter zake van een inbreidingslocatie was gekozen voor een aftrek van 5% (= drempel) in plaats van het wettelijke minimum forfait van 2%. De Afdeling heeft deze keuze in stand gelaten. In steeds meer zaken wordt gekozen voor een hoger percentage (tot maximaal 5%).

Naar het oordeel van ondergetekende is de aan de orde zijnde planologische mutatie, te weten het mogelijk maken van de hiervoor beschreven transformatie, aan te merken als *liggend in de lijn der verwachting*. Het betreft namelijk een watertoren als één van de vele watertorens in Nederland, waarvoor de herbestemming in de regel 'wonen' is.

De watertoren past daarentegen in principe niet in de *structuur van de omgeving*, maar staat al dermate lang aan de Bouwmeesterstraat, dat de toren wel 'een passend onderdeel' van de omgeving is.

Op basis van vorenstaande ziet ondergetekende aanleiding om aangaande de aan de orde zijnde transformatie, een normaal maatschappelijk risico van 5% aan te houden. In het geval de planschade meer is dan 5%, komt dus alleen het meerdere voor vergoeding in aanmerking (zie echter ook onder l.);

- k. de rechtspraak op het gebied van planschade blijft in ontwikkeling. Geoordeeld is naar de huidige stand van de rechtspraak, waarvan niet is te voorzien hoe die zich verder ontwikkelt. Tendens is dus wel dat planschade steeds meer tot een normaal maatschappelijk risico wordt gerekend.
- l. Ook de wetgeving blijft in ontwikkeling. Zo bestaat het voornemen om de afwikkeling van planschade (en andere vormen van 'schade ten gevolge van rechtmatig overheidsoptreden') te regelen in de Omgevingswet. De planning

is er op gericht dat de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking zal treden, naar verwachting wordt dit echter later.

- m. Blijkens een recente versie van het wetsvoorstel, overweegt de wetgever het normaal maatschappelijk risico bij indirecte planschade te stellen op een vast percentage 4% van de waarde van de benadeelde woning. Zekerheid bestaat (mede) op dit punt nog niet. Bepalend is dus het moment waarop de benodigde Omgevingsvergunning onherroepelijk is. Dat moment is namelijk de peildatum waarop het recht op een tegemoetkoming in de planschade ontstaat. Planschade wordt in de nieuwe wet overigens aangeduid als 'nadeelcompensatie';
- n. In het geval er recht is op een tegemoetkoming in de planschade geldt het volgende. De mogelijk benadeelde woningen zijn niet inpandig bezichtigd, zodat de woningen niet kunnen worden getaxeerd volgens de eisen van de NRVt. Ondergetekende heeft zich om deze reden gebaseerd op de WOZ-waarden van deze woningen. Hij is van oordeel dat deze waarden inmiddels een goede indicatie geven voor de marktwaarde van de woningen.

12. ANALYSE

Met in achtneming van het vorenstaande wordt aangaande alle omliggende objecten de volgende analyse gedaan.

Gevolgen ten gevolge van bebouwing.

De watertoren blijft in de huidige vorm gehandhaafd, er treden dus geen extra nadelen zoals schaduwwerking of uitzichtbeperking op. Ook verandert de algemene situeringswaarde van de omliggende woningen niet: het blijven woningen nabij een watertoren. De nieuwe bewoning zou zelfs een verbetering kunnen worden aangenomen: het ziellose karakter van een watertoren verandert in een woonobject waarbij een daarbij passende uitstraling en inrichting hoort.

Gevolgen ten gevolge van de nieuwe functie.

De watertoren zal worden bewoond door één gezin (dus geen meerdere appartementen). Hierdoor zal geen extra overlast ontstaan, immers bij de nutsbestemming behoren ook allerlei vormen van overlast, zoals transportbewegingen, verlichting en onderhoud van de rond de watertoren gelegen gronden.

Er resteert dan aandacht voor het aspect privacy: vanuit de watertoren is er vanaf alle niveaus inkijk in de omliggende woningen en bijbehorende tuinen mogen, zij het in verschillende mate. Enige inkijk is nu ook mogelijk, zij het alleen ten gevolge van een bedrijfsmatig gebruik, dus beperkt. Blijkens de Privacy-studie zullen er inkijk-beperkende voorzieningen worden voorgeschreven. Aangenomen is dat deze ook planologisch zullen worden vastgelegd, in ieder geval in de tevens te verlenen Omgevingsvergunning.

Ondergetekende is stelt op basis van de Privacy-studie en de opname ter plaatse vast dat er sprake zal zijn van extra inkijsmogelijkheden (ongeacht de privacy-beschermende voorzieningen) en dat hierdoor een planologische verslechtering zal optreden. Door de mogelijke inkijk wordt de privacy van enkele, direct omliggende woningen met tuinen aangetast, zij het in verschillende mate. Echter, dit nadeel blijft naar het stellige oordeel van de adviseur binnen het normaal maatschappelijk risico ad 4% van de waarde van de benadeelde woning(en). Hij voegt hier nog het volgende aan toe. Er is nu vanaf de Bouwmeesterstraat ook al enige inkijk in de woningen mogelijk. Daar komt inkijk in de achtertuin bij, maar dat geldt alleen voor de even nummers. Dat is dus eigenlijk de enige *extra* inkijk. Daarnaast speelt er in de regel bij omwonenden van een herontwikkeling *een gevoel* van het ontstaan van permanente inkijk. In werkelijk hebben de nieuwe bewoners inderdaad de mogelijkheid om 'in te kijken', maar dat heeft zeker geen permanent karakter. Dat zou anders kunnen zijn wanneer de herontwikkeling de bouw van bijvoorbeeld een woonzorggebouw zou betreffen, maar dat is hier dus niet aan de orde.

13. CONCLUSIE:

Ondergetekende is van oordeel dat ten gevolge van de aan de orde zijnde planologische mutaties er een alleen planologische verslechtering optreedt ten gevolge van een toename van de inkijk mogelijkheden. Dit nadeel blijft echter binnen het normaal maatschappelijk risico, dus komt voor rekening van de eigenaar van de betreffende woning.

De te vergoeden planschade is wordt aldus geschat op: **NIHIL**

de adviseur,



(mr. S.A.G.H. Butink RT)

Edities: 26 juli 2021

Bijlagen:

1. Kadastrale informatie
2. Planologische informatie
3. Luchtfoto
4. Ontwerptekeningen en – schetsen.
5. Foto's

BIJLAGE 1: Kadastrale informatie





BETREFT	Vriezenveen H 592
UW REFERENTIE	vriezenveen
GELIJDIG OP	30-06-2021 - 11:14
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11102292728
VOLLEDIG GEGENALISERD T/M	29-06-2021 - 14:59
VOLLEDIG BUREAUWERT T/M	29-06-2021 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie 

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Vriezenveen H 592
Kadastrale objectidentificatie - 060810059270000	
Locatie	Bouwmeesterstraat 10
	7671 CB Vriezenveen
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Verbijzobject ID: 1700010000001840	
Kadastrale grootte	960 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	239431 - 492627
Omschrijving	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)
Koopsom	€ 25.000
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Twenterand
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79320/00159
Ingeschreven op	16-10-2020 om 09:35
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

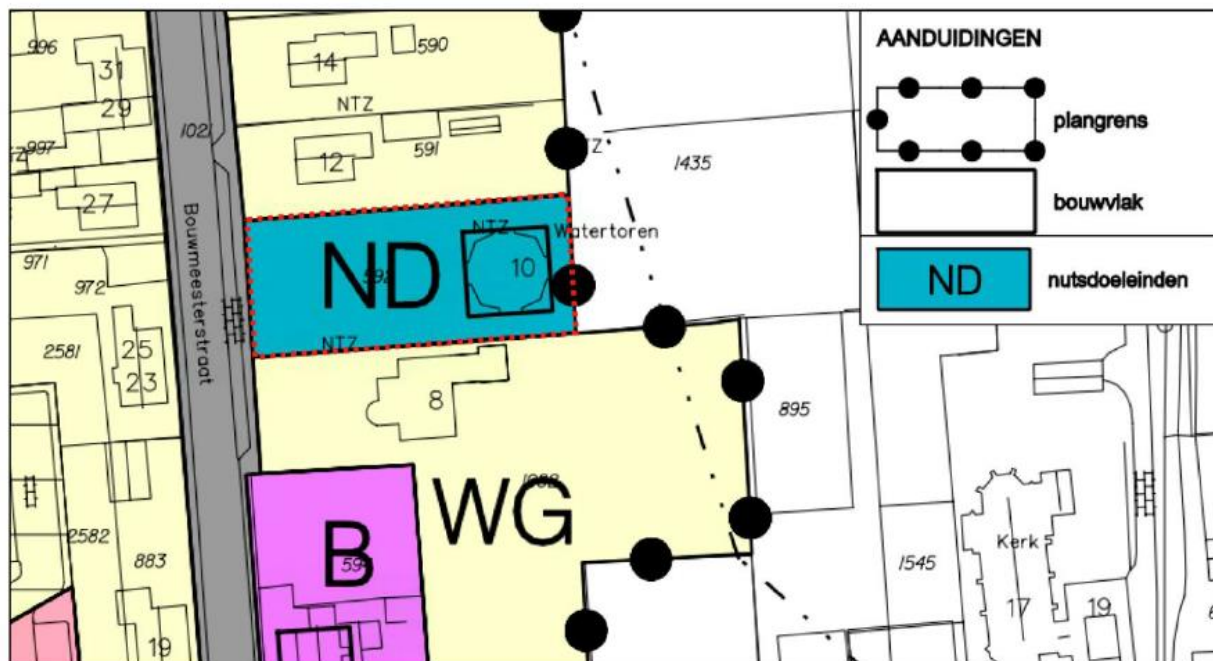
1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71048/143
Ingeschreven op	06-07-2017 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Hendrika Karin Roelofs
Adres	Houw 10
	7671 NM VRIEZENVEEN
Geboren	15-09-1970
to	VRIEZENVEEN
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	De heer Fredrik Albertus Maulenbeld (ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

VOLLEDIG BUGEWERKT TM
29-06-2021 - 14:59

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Gereguleerde Personen

Voor een eerstelidend uitbreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1, juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet. Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

BIJLAGE 2: Planologische informatie:



Artikel 9

Nutsdoeleinden

I Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van al dan niet openbare nutsbedrijven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

II Bebouwingsbepalingen gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

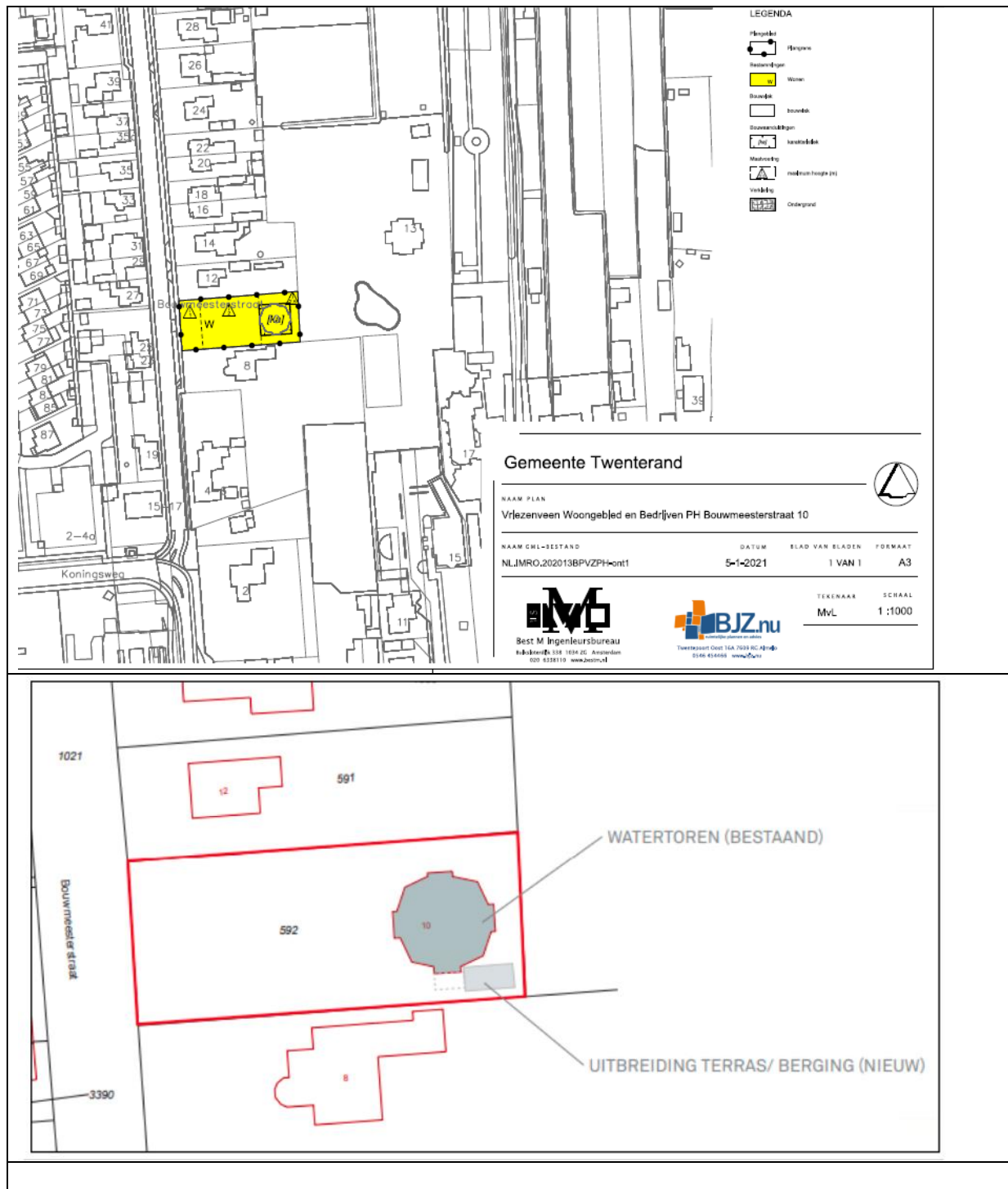
1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
3. 100% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
4. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.

III Bebouwingsbepalingen bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen.

IV Nadere eisen

BIJLAGE 3: nieuwe plankaart

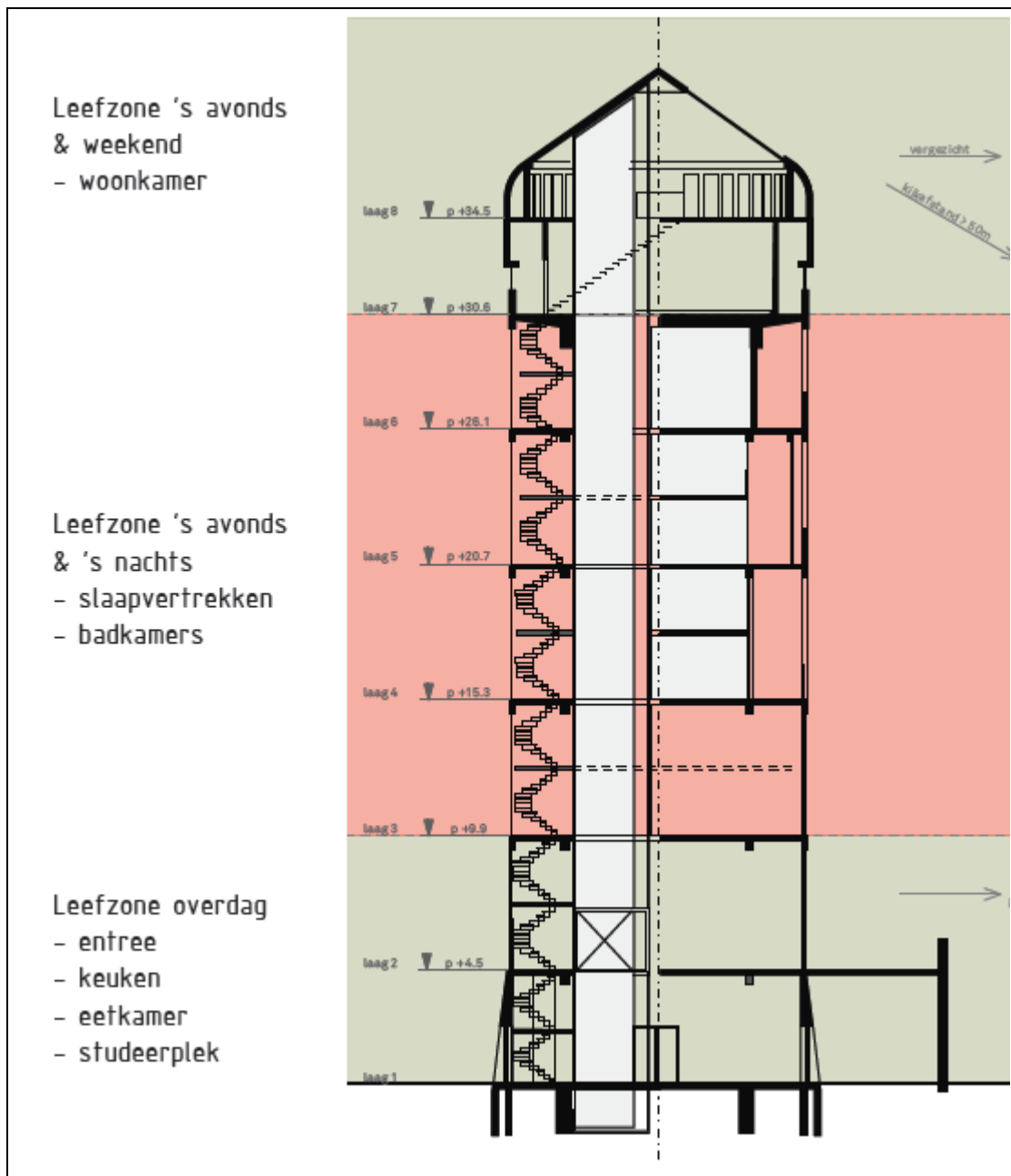


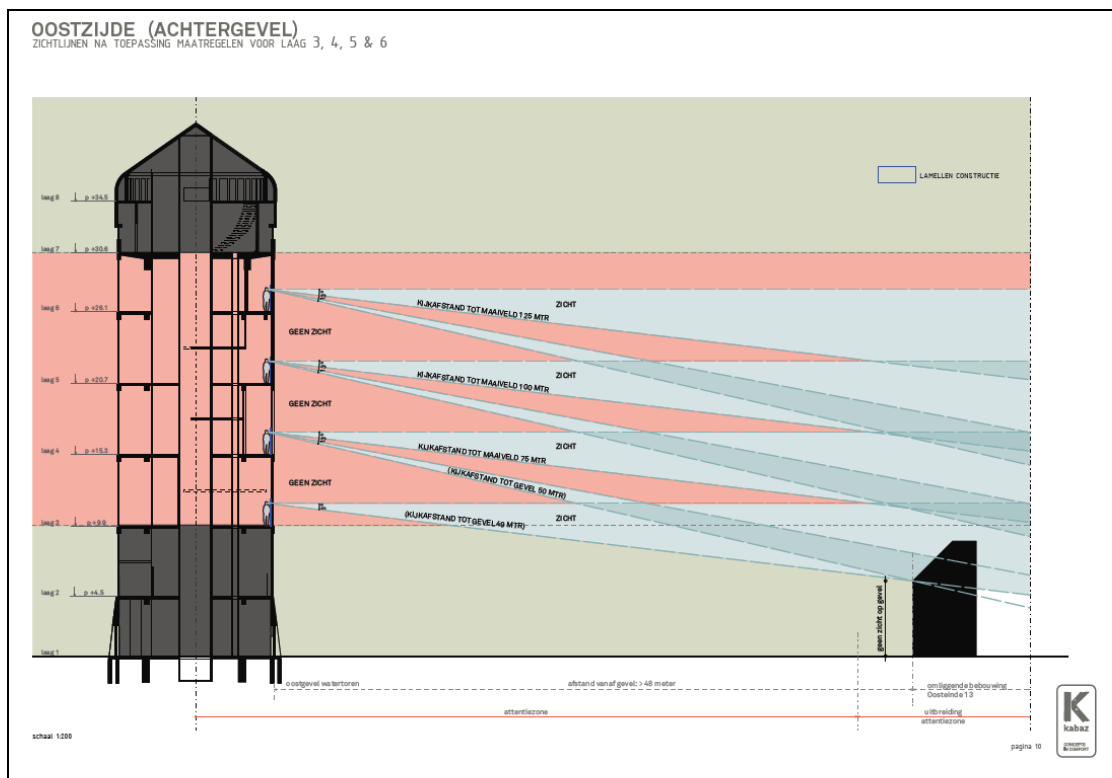
BIJLAGE 4: Luchtfoto met plangebied en omgeving



Luchtfoto van het plangebied

BIJLAGE 5: indelingsplan, ontwerp, zichtlijnen





CONCLUSIE

CONCLUSIE

Om de privacy van de omwonenden te waarborgen zijn er voor 2 zijden maatregelen getroffen. Bij de andere 2 zijden komt de privacy niet in het geding.

Door een ruime attentiezone te hanteren en deze over een deel nog extra uit te breiden, is elk perceel waarbij enige inbreuk zou kunnen zijn op privacy meegenomen in de analyse. Derhalve zijn wij ervan overtuigd dat ieders privacy ruimschoots gewaarborgd wordt middels de aangegeven maatregelen en dat bewoning van de watertoren geen probleem hierin zal vormen.

Bij het bepalen van de attentiezone is er ook gekeken naar de verticale verdeling. De watertoren is verdeeld in 3 zones. Lagen 1 en 2 vormende eerste zone. Voor deze lagen worden geen maatregelen getroffen, daar waar het valt binnen de normale bouwhoogte.

Lagen 3, 4, 5 en 6 vormen wel, afhankelijk van de oriëntatie, problemen voor de privacy van omwonenden, voor deze zone worden wel maatregelen getroffen.

Voor de lagen 7 en 8 worden eveneens geen maatregelen getroffen. De gevelopeningen in laag 7 zijn dermate klein, waardoor zicht op de omwonenden minimaal is. Daarbij is de verblijfsruimte afgeschermd van de gevel. In laag 8 (bijlage 4) draait het om de vergezichten op de weidse omgeving. De meerwaarde en kwaliteit hiervan weegt zwaarder dan het zicht op de burens die allemaal op grote afstand van de desbetreffende laag wonen.

De noord- en oostzijde vragen om maatregelen waarbij de zichtlijnen, al dan niet helemaal,

worden geblokkeerd. Aan de noordzijde op laag 1 t/m 6 wordt het zicht vanuit de watertoren naar de omgeving volledig onttrokken middels ondoorzichtig glas. Aan de oostzijde op laag 3 t/m 6 wordt middels lamellen enkel het zicht naar beneden onttrokken, waardoor het vergezicht naar de weidse omgeving intact blijft.

De zuid- en westzijde behoeven geen maatregelen, daar waar de privacy aan deze zijden niet in het geding komt. Aan de zuidzijde is dit omdat de naast gelegen panden eigendom zijn van dezelfde eigenaar als de watertoren en hierdoor vormt tegen inkijk geen bezwaar. Aan de westzijde is er enkel uitzicht op de voorgevels van de omliggende woningen, welke ook te zien zijn vanaf de publieke ruimte. Mede door dit en de grote afstand zijn hierdoor geen maatregelen nodig. Tevens wordt zicht op de achtertuinen geblokkeerd door de bebouwing zelf. Derhalve blijft ook hier ieders privacy gewaarborgd.

Naast de toe te passen maatregelen is ook bij de programmering rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Het gaat hier om lagen 1 tot en met 6

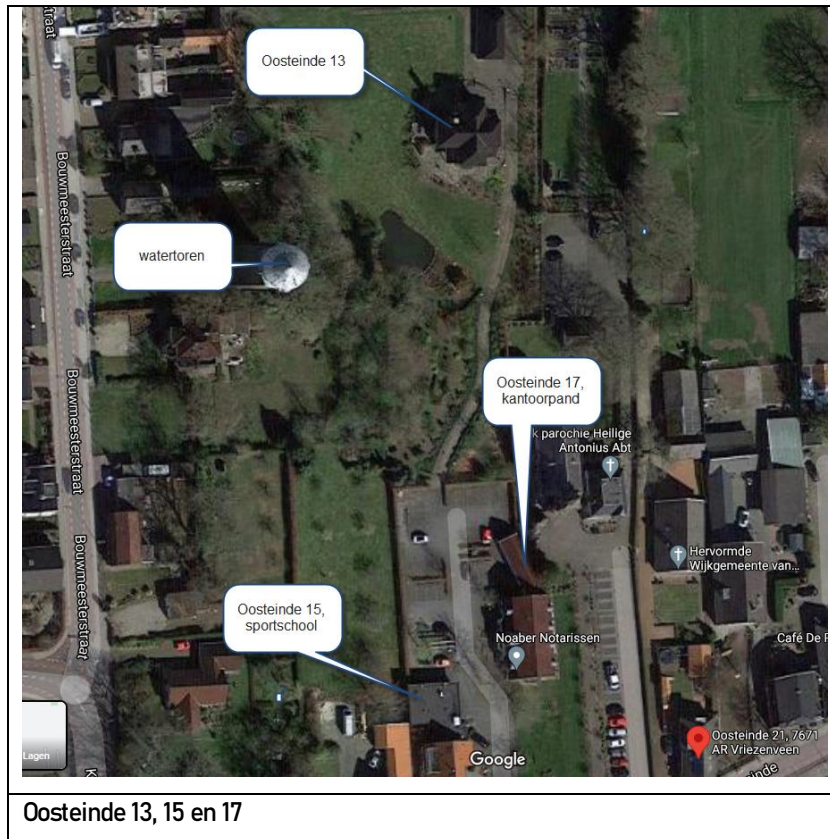
Zo is een verkeersruimte (trappenhuis) gesitueerd aan de Noordzijde en zijn verblijfsruimten grotendeels gesitueerd t.p.v. de west- en zuidgevel, waar privacy niet in het geding komt zoals eerder omschreven. Ten plaatse van de Oostzijde zijn met name de ondergeschikte ruimten gesitueerd, zoals een berging, wasbak, badkamers, bijkeuken e.d. Dit om zo min mogelijk verblijfsruimten te creëren t.p.v. privacy gevoelige zijden.

Bron: Transformatie watertoren, privacy-studie d.d. 13 juli 2021

BIJLAGE 5: Foto-reportage

	
Bouwmeesterstraat 12 en 8	Bouwmeesterstraat 18-12 (links) en 31-25 (rechts)
	
Bouwmeesterstraat 4-6	Bouwmeesterstraat 18-12
	
Bouwmeesterstraat 22-20	Bouwmeesterstraat 31-29, 27 en 25-23

	
Bouwmeesterstraat 27 en 29-31	Bouwmeesterstraat 27 en 29-31
	
Bouwmeesterstraat 25 en 27	Bouwmeesterstraat 23-25
	
Bouwmeesterstraat 19	Zicht op de watertoren vanaf het Oosteinde
	
Oosteinde 13	Oosteinde 13



Oosteinde 13, 15 en 17