

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het plan "Steenwijk
De Waterwijk" te Steenwijk.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Opdracht:	3135200
Datum:	juli 2011
Adviseur:	
Referentie:	2010-09

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken	3
1.4	Conceptadvies	3
2	PLANGEBIED	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening	5
3.2	Rechtspraak	5
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	6
5	NIEUWE PLANOLOGIE	8
6	VERGOEDBAARHEID	9
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid	9
6.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding	10
7	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER	11
7.1	Selectie van relevante aspecten	11
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	13
7.3	Invloedssfeer	13
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	14
8.1	Definitie waardebegrip	14
8.2	Peildatum	14
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	14
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	14
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	15
9	BEOORDELING CLUSTERS	16
10	CONCLUSIE	21

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 14 juni 2011 heeft de gemeente Steenwijkerland de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het plan “Steenwijk – De Waterwijck” te Steenwijk. Het project bestaat uit het uitbreiden van het overdekte zwembad met een sporthal en de sloop van een gebouw met een maatschappelijke functie.

1.2 Gesprek

Gezien de spoedeisendheid en de omvang van de opdracht heeft geen gesprek plaatsgevonden met opdrachtgever. Wel heeft [REDACTED] namens opdrachtgever een en ander telefonisch en per e-mail toegelicht.

1.3 Ontvangen stukken

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

- uittreksel vigerend plan;
- ontwerpplan “Steenwijk – De Waterwijck”;
- kadastrale informatie (Bron: Kadaster).

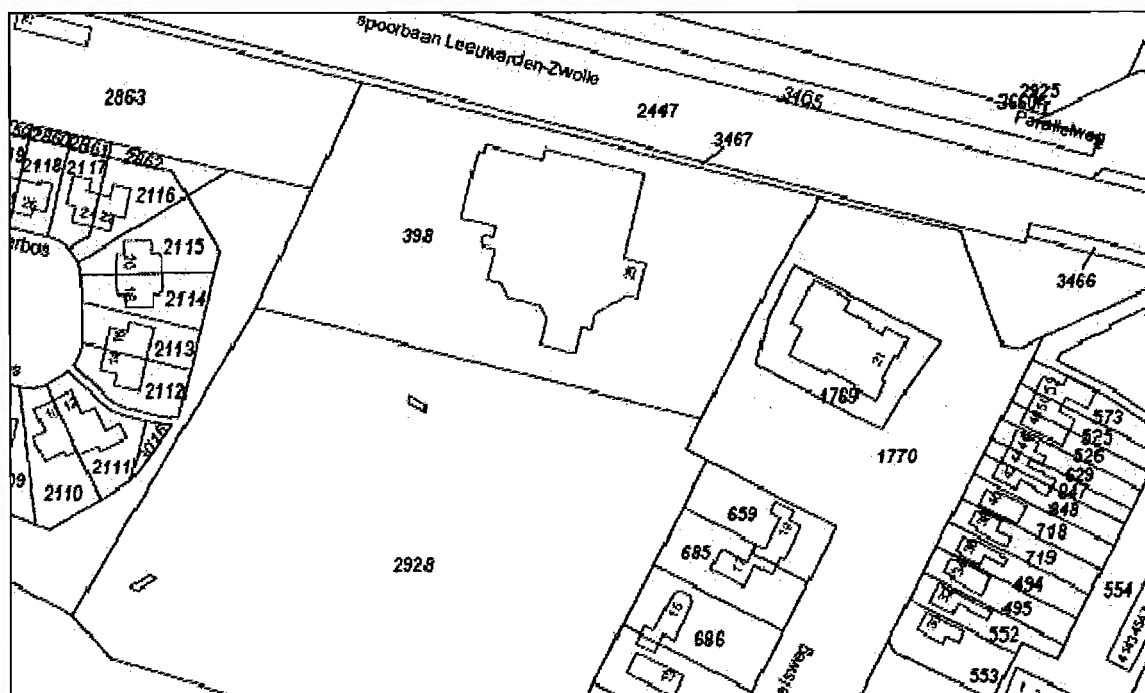
1.4 Conceptadvies

Op 28 juni 2011 hebben wij het conceptadvies via e-mail aan opdrachtgever verzonden.

Opdrachtgever heeft gereageerd op het conceptadvies per e-mail van 29 juni 2011 en daarin met name enkele redactionele en grammaticale opmerkingen gemaakt, welke zijn verwerkt in het nu voorliggende advies.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 16 juni 2011 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken.



Figuur 1 Kadastrale situatie

De locatie wordt begrensd door de spoorbaan in het noorden, de Gagelsweg in het oosten, een park in het zuiden en de woningen aan het Slingerbos in het westen.

Ten tijde van de opname bevond zich ter plaatse een vrij groot complex met een overdekt zwembad. Aan de oostzijde hiervan was de locatie ten behoeve van de uitbreiding onbebouwd. Oostelijk hiervan stond ten tijde van de opname het activiteitengebouw "De Variant" in één laag met plat dak. Aan de overzijde van de Gagelsweg staan de vrijstaande en aaneen gebouwde woningen genummerd 30 t/m 52. Aan de zuidoostkant van de locatie staan de vrijstaande woningen Gagelsweg 17 en 19.

Aan de westzijde van het zwembad bevindt zich een dichte groenstrook die aansluit op het ten zuiden gelegen park met veel opgaand groen. Ten oosten van het park staan de dubbele woningen in twee lagen met kap genummerd Slingerbos 10 t/m 22.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging of -uitwerking;
- een omgevingsvergunning.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

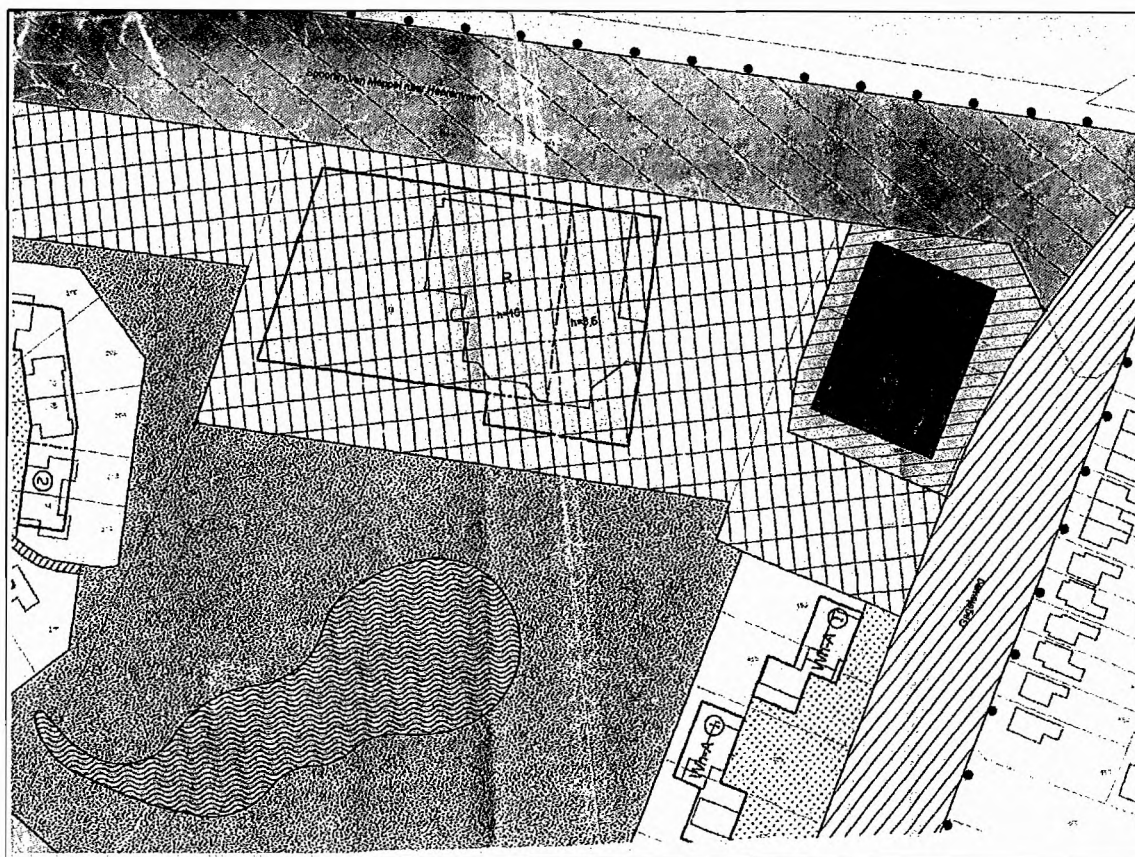
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.



Figuur 2 Relevante deel plankaart

Het bestemmingsplan "Clingenborgh/de Beitel/Oostwijken", is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 oktober 1999 en is door Gedeputeerde Staten op 9 mei 2000 goedgekeurd.

De bestemming van de onderhavige locatie bestaat uit "recreatieve doeleinden" en deels "Bijzondere doeleinden" (voor wat betreft gebouw De Variant).

De gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" zijn bestemd voor sport-, speel- en andere naar aard hiermee gelijk te stellen recreatieve doeleinden met de daarbij behorende gebouwen en terreinen. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij de maximale bouwhoogte van het westelijke deel 10 m bedraagt en van het oostelijke deel van het bouwvlak 3,5 m. Het bijna rechthoekige bouwvlak is 90 m

breed en 50 m diep. De bestaande bebouwing is opgericht binnen het oostelijke deel van het bouwvlak. Aan de westzijde is de overige 35 m van het bouwvlak niet bebouwd.

De gronden met de bestemming "Bijzondere doeleinden" zijn bestemd voor culturele, educatieve, religieuze, sociale, medische en/of maatschappelijke doeleinden met daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij de maximale bouwhoogte van 3 m bedraagt. Het rechthoekige bouwvlak ligt evenwijdig aan de Gagelsweg is 45 m breed en 35 m diep.

De bestaande bebouwing is opgericht binnen het zuidelijke deel van het bouwvlak.

Aan de noordzijde is de overige 20 m van het bouwvlak niet bebouwd.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 3 Relevante deel plankaart

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling als volgt.

De gehele betreffende locatie (huidig zwembad en activiteitscentrum) krijgt de bestemming "Sport". Ter plaatse van het huidige zwembad en deels ten oosten daarvan is een bouwvlak aangeduid van circa 110 m breed en 60 m diep.

De gronden zijn bestemd voor doeleinden van sport en recreatie en een zwembad met daaraan ondergeschikt horeca en de daarbij behorende groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 12 m.

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden.

Ten behoeve van het samenstellen van dit advies hebben wij geen informatie over het onderwerp risicoaanvaarding ontvangen. Er lijkt overigens pas sinds kort sprake te zijn van ontwikkelingen op de onderhavige locatie. De kans is daarom klein dat zich sindsdien relevante transacties hebben voorgedaan. Deze gedachte wordt door een onderzoek naar transacties met betrekking tot nabij het plangebied gelegen onroerende zaken bevestigd. Verder zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken.

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

Zicht

Het bouwvlak voor sport in de nieuwe situatie is in beperkte mate groter van omvang dan het bouwvlak voor recreatieve doeleinden in de oude situatie. Het bouwvlak voor bijzondere doeleinden keert in de nieuwe situatie niet terug. De bouwhoogte gaat deels van 10 m naar 12 m en voor een klein deel van 3,5 m naar 12 m.

Voor de objecten aan het Slingerbos betekent dit dat op ongeveer 30 m grotere afstand in de nieuwe situatie circa 2 m hoger gebouwd kan worden, waarbij de tussengelegen gronden met een breedte van minimaal 15 m de bestemming "Groenvoorzieningen" hebben. Door de aanmerkelijk grotere afstand van de bebouwing en het feit dat de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden voor sport plaatsvindt aan de oostzijde van het bestaande zwembad, is van verminderd uitzicht geen sprake (voor zover hierop ook feitelijk al zicht is)

Aan de oostzijde komt ten opzichte van de objecten aan de Gagelsweg het bouwvlak voor sport circa 45 m dichterbij op een kortste afstand van circa 75 m, maar daar staat tegenover dat het tussengelegen bouwvlak ten behoeve van bijzondere doeleinden in de nieuwe situatie is komen te vervallen. Gezien de behoorlijke afstanden en per saldo optredende wijzigingen in bouwmogelijkheden en bouwvolume is ten opzichte van deze objecten slechts sprake van een zeer beperkte vermindering van het uitzicht.

Schaduw

Gezien het hiervoor gestelde met betrekking tot het zicht is van een relevante extra schaduwwerking in de nieuwe situatie geen sprake, vergeleken met de mogelijkheden binnen de nu nog vigerende planologie.

Privacy

Gezien de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en de afstanden vermindert de privacy aan de westzijde van het plangebied voor de woningen aan het Slingerbos zeker niet ten nadele. Aan de oostzijde ten opzichte van de objecten aan de Gagelsweg kan door de grotere afstand tot bebouwing in de nieuwe situatie zelfs in beperkte mate de privacy verbeteren, al stond deze ook nu, gezien de afstanden en tussengelegen Gagelsweg, nauwelijks onder druk.

Hinder

Van het gebruik van de gronden voor "Sport" gaat een vergelijkbare hinder uit als van het gebruik van de gronden voor "Recreatieve doeleinden". Door de grotere afstand tot de bebouwingsmogelijkheden aan de westzijde zal daar de potentiële hinder van bijvoorbeeld een zwembad of installaties verminderen. Aan de oostzijde zou de hinder in beperkte mate kunnen toenemen door de op kortere afstand van deze woningen gesitueerde bebouwingsmogelijkheden voor "Sport".

Echter de eveneens mogelijk de nodige hinder veroorzakende bestemming "Bijzondere doeleinden", bijvoorbeeld te gebruiken als jongerencentrum of opvanglocatie voor bijzondere groepen, komt te vervallen. Per saldo zal dan ook aan deze zijde de hinder in planologisch opzicht niet toenemen.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

De ontsluiting van de locatie vindt zowel in de oude als in de nieuwe situatie op dezelfde locatie plaats, aan de oostzijde op de Gagelsweg. Zowel feitelijk als planologisch treedt hier geen verandering op.

Verkeersbewegingen

De maximale invulling van de bestemming "Sport" genereert niet meer verkeer dan de bestemmingen "Recreatieve doeleinden" en "Bijzondere doeleinden" in de oude situatie samen. Het bebouwde oppervlakte neemt planologisch slechts in zeer beperkte mate toe. Daarnaast is de Gagelsweg ook in de huidige situatie al een van de hoofd-ontsluitingswegen binnen Steenwijk. Verder zijn de woningen aan de Gagelsweg niet direct aan de doorgaande rijbanen gelegen, maar worden deze ontsloten via een parallelweg.

Behoefte aan parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte is meer afhankelijk van het feitelijk gebruik van de gronden en gebouwen dan van de betreffende bestemmingen. Dit neemt niet weg dat in de nieuwe situatie is voorzien in de aanleg van 165 parkeerplaatsen zodat voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Directe planschade

Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + verbeterd zicht daar waar de afstand tot bebouwing groter is;
- + minder hinder daar waar afstand tot bebouwing groter is.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- beperkt vermindert zicht daar waar de afstand tot de (hogere) bebouwing kleiner wordt.

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

In deze zaak zijn de voordelen dermate groot dat deze de nadelen geheel kunnen compenseren, zodat er per saldo geen sprake is van een planologisch nadeel.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Slingerbos 10-22
2	Gagelsweg 30-52
3	Gagelsweg 17 en 19

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen.

Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster.

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden.

9 BEOORDELING CLUSTERS

CLUSTER 1 Slingerbos 10-22

Planologische vergelijking

Deze halfvrijstaande woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 80 m. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een groenstrook.



Figuur 4 Woningen aan het Slingerbos

De kortste afstand tot de bebouwingsmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming "Sport" zijn circa 30 m groter dan de afstand tot het bouwvlak behorend bij "Recreatieve doeleinden" zodat het zicht planologisch verbetert en de hinder afkomstig uit en van de bebouwing vermindert. Op de uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden aan de oostzijde is planologisch geen zicht; deze worden afgeschermd door de (bestaande) bebouwingsmogelijkheden. De ontsluiting van het geheel vindt zowel in de oude als nieuwe situatie plaats aan de oostzijde zodat hierin geen verandering optreedt

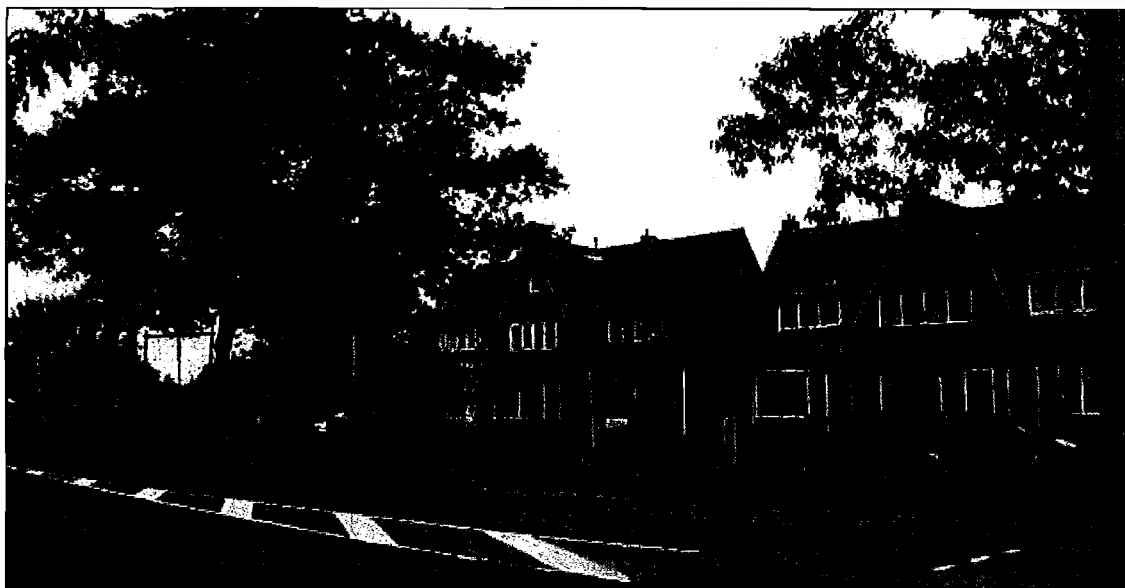
Gezien de grotere afstand van de bebouwing en de tussen gelegen groenvoorziening is van verminderde privacy geen sprake.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde halfvrijstaande woningen geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

CLUSTER 2 Gagelsweg 30-52

Planologische vergelijking

Deze vrijstaande, dubbele en rijenwoningen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 75 m. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een parallelweg en de Gagelsweg.



Figuur 5 woningen aan de Gagelsweg

De kortste afstand tot de bebouwingsmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming "Sport" zijn circa 50 m kleiner dan de afstand tot het bouwvlak behorend bij "Recreatieve doeleinden". Daar staat tegenover dat het bouwvlak behorend bij de bestemming "bijzondere doeleinden", gelegen op een kortste afstand van circa 43 m, vervalt in de nieuwe situatie. Per saldo vermindert het uitzicht planologisch dan ook in zeer beperkte mate of vermindert niet, al naar gelang de situering.

De hinder afkomstig uit en van de bebouwing voor "Sport" zal vergeleken met de hinder afkomstig van "Recreatieve doeleinden" wellicht beperkt toenemen, maar daar staat tegenover de hinder behorende bij de maximale invulling van de bestemming "Bijzondere doeleinden" niet meer aan de orde is. Wel kan enige hinder aan de orde zijn van het parkeerterrein in de nieuwe situatie, maar dit was planologisch ook in de oude situatie reeds niet uitgesloten.

De ontsluiting van het geheel vindt zowel in de oude als nieuwe situatie plaats op dezelfde locatie op de Gagelsweg zodat hierin planologisch geen verandering optreedt

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen per saldo geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

CLUSTER 3 Gagelsweg 17 en 19

Planologische vergelijking

Deze vrijstaande woningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de zijgevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 45 m tot 55 m. De objecten grenzen aan het plangebied.



Figuur 6 Gagelsweg 19

De kortste afstand tot de bebouwingsmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming "Sport" zijn circa 20 m kleiner dan de afstand tot het bouwvlak behorend bij "Recreatieve doeleinden". Daar staat tegenover dat het bouwvlak behorend bij de bestemming "Bijzondere doeleinden", gelegen op een kortste afstand van circa 40 m en 60 m, vervalt in de nieuwe situatie. Per saldo vermindert het uitzicht planologisch dan ook in beperkte mate. Schaduwwerking is gezien de situering van de objecten ten zuiden van de uitbreiding van bebouwing niet aan de orde.

De hinder afkomstig uit en van de bebouwing voor "Sport" zal vergeleken met de hinder afkomstig van "Recreatieve doeleinden" beperkt toenemen, maar daar staat tegenover dat de hinder behorende bij de maximale invulling van de bestemming "Bijzondere doeleinden" niet meer aan de orde is. Wel kan enige hinder aan de orde zijn van het parkeerterrein in de nieuwe situatie, maar dit was planologisch ook in de oude situatie reeds niet uitgesloten.

De ontsluiting van het geheel vindt zowel in de oude als nieuwe situatie plaats op dezelfde locatie op de Gagelsweg zodat hierin planologisch geen verandering optreedt

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen per saldo geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

10 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



Adjunct-directeur