Moerdijk

4 woningen Zuiddijk Langeweg

Planschade-risicoanalyse

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Moerdijk

4 woningen Zuiddijk Langeweg

Planschade-risicoanalyse

identificatie

projectnummer:

081519.20150498

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:

10-10-2016

status:

definitief

opdrachtgever:

Aannemersbedrijf Vrolijk b.v.

Nieuwstraat 27
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding **3**
1.1. Aanleiding 3
1.2. Gegevens 3
1.3. Aansprakelijkheid 3

2. Het project **5**
2.1. Huidige situatie 5
2.2. Beoogde ontwikkeling 6

3. Wettelijk kader **7**

4. Vergelijking planologische regimes **9**
4.1. Inleiding 9
4.2. Geldend planologisch regime 9
4.3. Vergelijking planologische regelingen 10

5. Planschaderisicovolle objecten en planschaderisico **15**
5.1. Inleiding 15
5.2. Voorzienbaarheid 15
5.3. Planschaderisicovolle objecten 15
5.4. Schadefactoren 17

6. Conclusie **22**

2 Inhoud van de toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Zuiddijk in Langeweg is een plan in voorbereiding voor de bouw van 4 woningen. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, heeft de gemeente ervoor gekozen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan van het geldende bestemmingsplan 'Langeweg' te verlenen.
Wijzigingen in het planologisch regime kunnen tot planschade leiden op het moment dat de omgeving in een planologisch nadeligere situatie terechtkomt. In dit rapport wordt geanalyseerd in welke mate het verlenen van de omgevingsvergunning leidt tot een nadeligere situatie die tot planschade kan leiden.

1.2. Gegevens

Deze planschade-risicoanalyse is uitgevoerd in opdracht van Aannemersbedrijf Vrolijk b.v. Bij het opstellen van deze analyse is gebruikgemaakt van het hiervoor vermelde geldend bestemmingsplan, het bouwplan en (lucht)foto's.

1.3. Aansprakelijkheid

Wij attenderen de opdrachtgever erop dat het niet is uitgesloten dat, wanneer er daadwerkelijk aanvragen tegemoetkoming planschade worden ingediend, een planschade beoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen tot een ander oordeel komt. Om deze redenen kunnen wij dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele nadelige gevolgen die voor de opdrachtgever kunnen ontstaan, indien een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade tot een ander oordeel komt dan in het onderhavige advies is aangegeven.

4 Inleiding

2. Het project

2.1. Huidige situatie

Locatie en directe omgeving

Het projectgebied ligt aan entree van Langeweg en omvat de gronden aan de weg Zuidijk/Kloosterlaan zoals weergegeven in figuur 2.1. Op de betreffende gronden staat een oud café, dat niet meer als zodanig gebruik wordt.

Figuur 2.1. Ligging plangebied (Bron: GBO-luchtfotos, winter 2014).

2.2. Beoogde ontwikkeling

Ten behoeve van de nieuwbouw zal het oude café worden gesloopt. Het bouwplan bestaat uit vier aaneengebouwde nieuwbouwwoningen, die worden geprojecteerd op de Zuiddijk. De voorste bouwgrens ligt in het verlengde van de bestaande woningen aan de noordzijde van de Zuiddijk. De bestaande parkeerplaatsen ten westen en noorden van het projectgebied blijven gehandhaafd.

Figuur 2.2. Stedenbouwkundig plan (Bron: Den Hollander Bouwadvies)

3. Wettelijk kader

Schade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling, kan voor een gedeeltelijke vergoeding in aanmerking komen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de wettelijke basis voor een tegemoetkoming in planschade.

Schade komt in beginsel voor een tegemoetkoming in aanmerking als het schade betreft in de vorm van inkomensderving of vermindering van waarde van een onroerende zaak. Het recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat enkel, indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. De Wro bepaalt dat enkel schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Schade die tot het normale maatschappelijk risico wordt gerekend, komt voor rekening van de aanvrager van de planschade. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak, en schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen. Eventuele waardevermindering van de onroerende zaak van de initiatiefnemer zelf (de verzoeker van de planologische maatregel) is hiervan uitgezonderd (eigen risico regeling).

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit waarop de aanvraag betrekking had worden ingediend. Om voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking te komen, moet degene die vraagt om tegemoetkoming in schade in een planologisch nadeliger positie gekomen zijn als gevolg van de planologische wijziging. Om te kunnen bepalen of deze situatie zich voordoet, moet de maximale invulling op grond van de oude planologische situatie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische situatie biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

Alleen een belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan voor vergoeding van planschade in aanmerking komen. Artikel 1:2 lid 1 Awb maakt geen onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen voor zover deze voor hun eigen belang willen opkomen, slechts is vereist dat diens belang "rechtstreeks bij een besluit is betrokken." Een natuurlijk persoon of rechtspersoon moet dus een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

Op grond van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag rekening te houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen c.q. te beperken. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een overeenkomst mogen sluiten met de initiatiefnemer (de verzoeker van de planologische maatregel), waarin wordt geregeld dat tegemoetkoming in schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

In artikel 6.1 lid 2 Wro onder b worden de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsverplichting, , het stellen van nadere eisen) apart vermeld. Dit betekent dat deze flexibiliteitsbepalingen niet worden ‘meegerekend’ in de planologische vergelijking

tussen het nieuwe en het oude planologische regime bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade.
De flexibiliteitsbepalingen worden beschouwd als een aparte schadeoorzaak waarvoor pas een aanvraag om een tegemoetkoming in schade kan worden ingediend op het moment dat aan het wijzigingsplan, uitwerkingsplan, de binnenplanse ontheffing/afwijking of nadere eisen toepassing is gegeven en deze onherroepelijk is geworden.

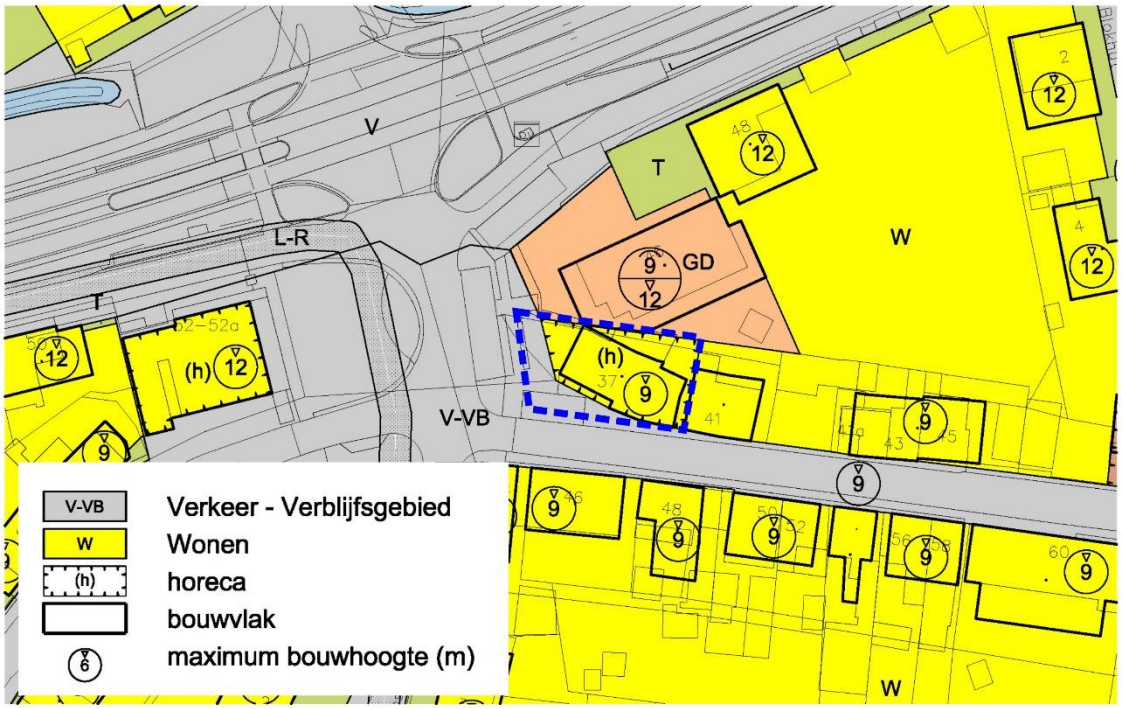
4. Vergelijking planologische regimes

4.1. Inleiding

Om te kunnen beoordelen of het vaststellen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan 'Langeweg' schade kan veroorzaken in de zin van artikel 6.1. Wro, worden in dit hoofdstuk de planologische mogelijkheden met de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden verleend, vergeleken met die uit het geldende bestemmingsplan 'Langeweg'. Daaraan voorafgaand wordt de geldende regeling beschreven.

4.2. Geldend planologisch regime

De gronden zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Langeweg', dat de gemeenteraad van Moerdijk op 3 juli 2014 heeft vastgesteld. Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Langeweg' is opgenomen in figuur 4.1.



In figuur 4.1. Fragment uit het geldende bestemmingsplan 'Langeweg'

De gronden binnen de (met de blauwe lijn aangegeven) grens van de projectlocatie hebben volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen en Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen de bestemming Wonen geldt de aanduiding horeca. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, een maximale bouwhoogte van 9 meter hebben, het aantal bouwlagen gelijk is aan het aantal ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan en het bestaande aantal woningen niet mag

worden uitgebreid. Voor aanbouwen en bijgebouwen mag de goothoogte van aanbouwen niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m; de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m; de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m. Binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

4.3. Vergelijking planologische regelingen

In onderstaande tabel zijn de voor de beoordeling van het bouwplan relevante artikelen uit het bestemmingsplan 'Langeweg' opgenomen. Achter elk lid (of sublid) staat beschreven of er voor de realisatie van de 4 woningen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Tabel 4.1 Vergelijking gebruiks- en bouwmogelijkheden geldend bestemmingsplannen 'Langeweg' en bouwplan met omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan

bestemmingsplan Langeweg	**Bouwplan met omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan**
Artikel 13 Wonen	
13.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het wonen; b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²; c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca 1, met dien verstande dat nachtverblijf niet is toegestaan; d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': opslag; e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.	• Sublid a: De beoogde woningen staan ten dienste van de woonbestemming. Hiervoor is geen afwijking van het bestemmingsplan nodig. • Sublid b wordt aan voldaan. • Sublid c ligt op een gedeelte van het projectgebied. Horeca is niet in het beoogde project opgenomen en daarom wordt er geen gebruik gemaakt van sublid c. • Sublid d is niet aan de orde. • Sublid e wordt aan voldaan.
13.2 Bouwregels Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:	
13.2.1 Hoofdgebouwen a. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak; b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte; c. het aantal bouwlagen is gelijk aan het aantal bouwlagen welke aanwezig waren op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan; d. het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid.	• Sublid a wordt van afgeweken. 2 beoogde woningen zullen aan de westzijde van het projectgebied gedeeltelijk buiten het bouwvlak vallen. • Aan sublid b en c wordt voldaan. • Sublid d wordt van afgeweken. Het aantal woningen zal uitbreiden met 3 stuks.

13.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen a. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m; b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m; c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m; e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van de oppervlakte van het erf met een maximum van 90 m^2; f. in afwijking van het gestelde onder e geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', een groter gezamenlijk oppervlak, met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte zoals bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.	• Aan sublid a, b, c, d en e wordt voldaan. • Sublid f is niet aan de orde.
13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m; b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m; c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.	Van dit lid wordt niet afgeweken.
13.3 Specifieke gebruiksregels Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende voorschriften: a. gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan; b. ter plaatst van de aanduiding 'horeca' mag de bestaande horeca worden voortgezet en met maximaal 10% van het bestaande vloeroppervlak worden uitgebreid.	Van dit lid wordt niet afgeweken.
13.4 Afwijken van de gebruiksregels	Van dit lid wordt niet afgeweken.
13.4.1 Afwijkingen mantelzorg Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 onder a voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende: a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;	

b. de afwijking vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen; c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven; a. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².	
13.5 Afwijken van de bouwregels	Van dit lid wordt geen gebruik gemaakt
13.5.1 Ten behoeve van de vergroting van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ingeval van sanering Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in sublid 13.2.2 sub f, teneinde bij woningen met de aanduiding 'bijgebouwen' het vergroten van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe te staan, met inachtneming van het volgende: a. ten hoogste 20% van het oppervlak van bijgebouwen die worden gesloopt, mag worden benut voor uitbreiding van bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen of oprichting van nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; b. het oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 200 m² bedragen.	
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	
11.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen; b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, reclameuitingen, terrassen, speeltoestellen en parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.	Van deze bestemming wordt afgeweken. De beoogde woningen vallen niet binnen de huidige bestemming ‘Verkeer – verblijfsgebied’. Maar zullen aansluiten op de eisen uit de bestemming ‘Wonen’.
11.2 Bouwregels Voor het bouwen gelden de volgende regels: a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; b. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan; c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding,	Zie vorige

wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 5 m.	

5. Planschaderisicovolle objecten en planschaderisico

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aspecten besproken die een risico opleveren voor het aanpassen van het planologisch regime, namelijk:

- de schadefactoren; hierbij moet worden gedacht aan (vermindering van) uitzicht, geluidhinder vanwege een toename van verkeersintensiteiten, een (verminderde) bereikbaarheid, schaduwhinder, verlies aan privacy, industrielawaai, stank-, geur of stofhinder;
- de risicogevoelige objecten.

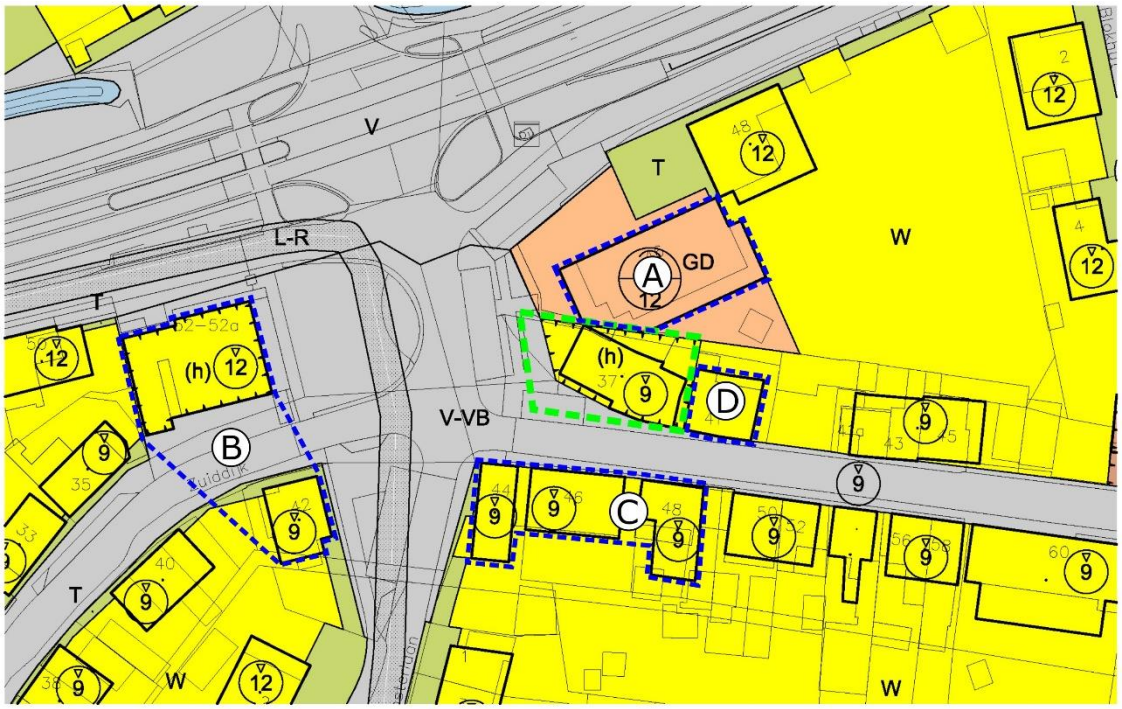
Daartegenover staat dat er ook aspecten zijn die mogelijke planschade kunnen beperken, namelijk de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico.

5.2. Voorzienbaarheid

In de toelichting bij het bestemmingsplan 'Langeweg' is geschreven dat via een strategisch beleid en nieuwbouw op inbreidingslocaties op een tekort aan woningen voor starters en ouderen kan worden ingespeeld. De huidige bestemming Wonen maakt nieuwbouw van woningen op de betreffende locatie mogelijk, hoewel het beoogde bouwplan qua maat en aantal niet past binnen de huidige regeling. Het bouwplan voorziet daarnaast ook deels in het bouwen van woningen binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Dit is volgens de regels van het bestemmingsplan 'Langeweg' niet mogelijk. Uit het vorenstaande blijkt dat in redelijkheid woningbouw op een deel van de beoogde locatie niet was te voorzien.

5.3. Planschaderisicovolle objecten

De omgevingsvergunning '4 woningen Zuiddijk Langeweg' is opgesteld op verzoek van Bouwbedrijf Vrolijk B.V. die binnen het plangebied eigenaar is van de gronden. De effecten op de waarde van de gronden binnen het plangebied worden daarom buiten beschouwing gelaten.
Voor de beoordeling of gronden en objecten in een planologisch nadeligere situatie terechtkomen als gevolg van wijzigingen in het planologisch regime, wordt dan ook alleen gekeken naar de effecten van de planherziening op gronden <u>buiten</u> het plangebied.
Alleen de percelen waarop kan worden gebouwd en die liggen op relatief korte afstand van het gebied zijn van belang. Hierna zijn de schadegevoelige objecten geïnventariseerd. Deze bevinden zich alle binnen een van de hieronder met A tot en met D aangeduide gebieden.



Figuur 5.1. Deelgebieden met schadegevoelige objecten

Samengevat zijn de volgende schadegevoelige objecten in de directe omgeving van de toekomstige omgevingsvergunning ‘4 woningen Zuiddijk Langeweg’ aanwezig:

1. Deelgebied A: De Langeweg 46, bestemming Gemengd;
2. Deelgebied B: Wethouder Trompettersstraat 52-52a, bestemming Wonen (horeca);
   Zuiddijk 42, bestemming Wonen;
3. Deelgebied C: Zuiddijk 44-48, bestemming Wonen;
4. Deelgebied D: Zuiddijk 41, bestemming Wonen;

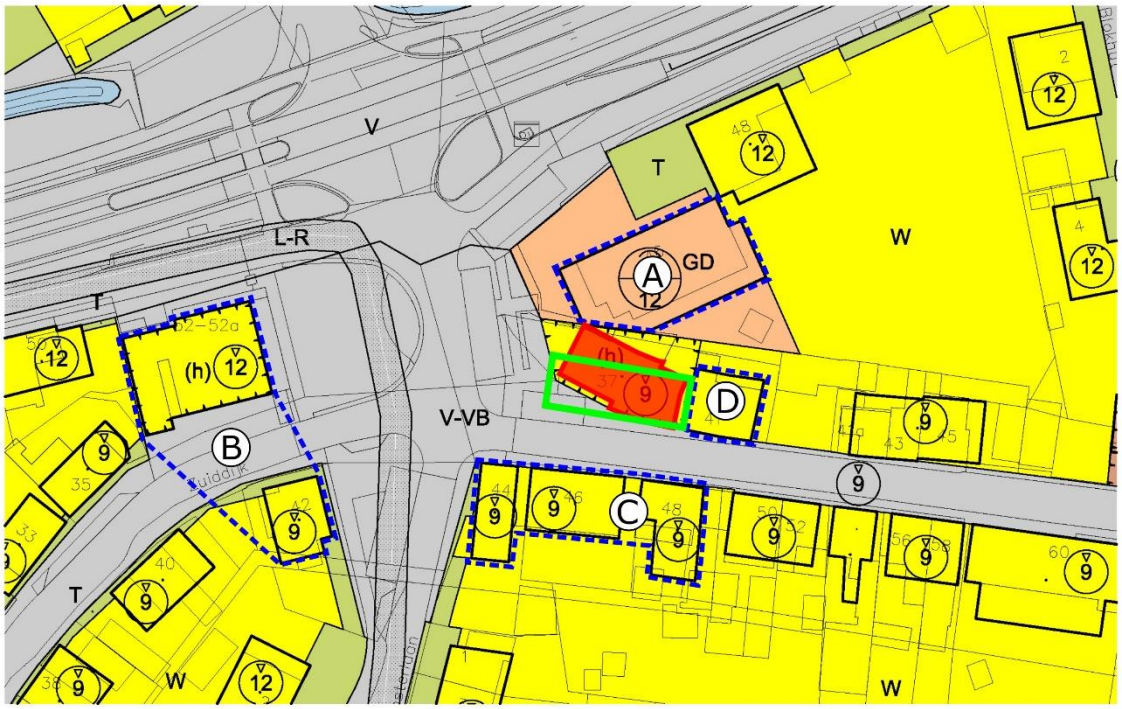
De vraag is of de waarde van de gronden met deze bestemmingen negatief worden beïnvloed door wijzigingen in het planologisch regime in de directe omgeving?

5.4. Schadefactoren

De risicogevoelige objecten kunnen nadelig worden beïnvloed door schadefactoren als verlies aan uitzicht en privacy, milieuhinder en verkeersinvloeden aan de orde zijn. De schadefactoren worden hierna voor de hiervoor vermelde schadegevoelige objecten beoordeeld. Hiervoor wordt het huidige planologische regime vergeleken met de gebruik- en bouwmogelijkheden die worden geboden door het vaststellen van de omgevingsvergunning.

Uitzicht
In het beoogde plan wordt woningbouw aan de Zuiddijk mogelijk gemaakt. Volgens het huidige bestemmingsplan is woningbouw binnen het bouwvlak van de bestemming mogelijk en mogen ter plaatse hoofdgebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Het bouwplan voorziet in woningbouw met een maximum bouwhoogte van 7,4 m.

In onderstaande figuur zijn de huidige bouwmogelijkheden (rode vlak) en de beoogde woningen (groene lijn) opgenomen.



Figuur 5.2 Huidige bouwmogelijkheid (rood) en beoogde woningen (groen)

De beoogde herstructurering heeft voor het uitzicht vanuit de verschillende schadegevoelige objecten de volgende consequenties.

Deelgebied A
De Langeweg 46, het uitzicht zal voor deze locatie niet verslechteren. De woningen zijn minder hoog en komen op grotere afstand dan het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt.

Deelgebied B
Wethouder Trompettersstraat 52-52a en Zuiddijk 42, ook vanaf hier vindt geen verslechtering van het uitzicht plaats omdat het profiel van de woningen minder breed is dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt.

Deelgebied C
Zuiddijk 44-48, de bebouwingsvrije ruimte in het wegprofiel van de Zuiddijk ter plaatse zal smaller zijn dan het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt waardoor het uitzicht voor de woningen aan de Zuiddijk 44-48 enigszins verslechteren. Daartegenover geldt dat het uitzicht op het buitengebied vanaf de betreffende woningen nagenoeg niet verandert.

Deelgebied D
Zuiddijk 41, het uitzicht vanuit de achtertuin op de projectlocatie is vrijwel volledig geblokkeerd door erfbebouwing op het adres Zuiddijk 41. Omdat het bouwvoornemen voorziet in woningen die even diep zijn èn in dezelfde lijn gebouwd worden als de woning op Zuiddijk 41 zal het uitzicht vanaf deelgebied D niet verslechteren.

In het algemeen kan gesteld worden dat door het verwijderen van de oude bebouwing ter plaatse de stedenbouwkundige situatie wordt verbeterd. Dit heeft een positief effect op het woonklimaat en de uitstraling van de directe omgeving van het projectgebied.

Verkeer en geluid
Door de realisatie van de 4 woningen zullen er op de Zuiddijk circa 30 motorvoertuigen per dag plaatsvinden. De huidige verkeersintensiteit op deze weg is niet bekend, maar ook zonder onderzoek kan worden geconcludeerd dat de toekomstige verkeersintensiteit uit oogpunt van woon- en verblijfsklimaat en verkeersveiligheid aanvaardbaar zal zijn. Op de omliggende wegen zal geen substantiële toename van verkeersbewegingen plaatsvinden.
De geplande woningen zijn dusdanig geprojecteerd dat zij een positief effect zullen hebben op de geluidbelasting op een de gevels van (een aantal van) de woningen in deelgebied C lager.

Bereikbaarheid
De realisatie van de beoogde 4 woningen heeft geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van omliggende percelen. Het bouwvoornemen voorziet het verwijderen van 4 parkeerplaatsen. In de directe nabijheid van het plangebied is echter voldoende parkeergelegenheid om de verwijdering van de parkeerplaatsen èn de benodigde parkeervoorzieningen ten behoeve van de 4 nieuwe woningen op te vangen.

Schaduwhinder
Voor schaduwhinder geldt dat dat voor de deelgebieden B en C geen verslechtering zal optreden ten opzichte van het huidige planologische regime door de beoogde woningbouw. Voor de deelgebieden A en D geldt dat er ten gevolge van de sloop van het café en bouw van de 4 woningen sprake is van een afname van schaduwwerking in de middag en avond.

Privacy
Voor het pand in deelgebied A vindt door een toename van de bebouwingsafstand een lichte verbetering plaats. De gevolgen voor de privacy voor de schadegevoelige objecten in deelgebieden B en D zijn verwaarloosbaar. Voor de woningen in deelgebied C geldt dat door de beperkt kleinere afstand tot de beoogde woning een lichte verslechtering plaatsvindt.

Stank-, geur of stofhinder
De beoogde woningbouw heeft geen substantiële verkeersgeneratie tot gevolg. Daarmee zorgt deze ontwikkeling niet voor een stank-, geur of stofhinder.

Samenvattend overzicht
Samengevat scoren de verschillende schadefactoren voor de vermelde objecten als volgt.

Tabel 5.1 Weging schadefactoren

object	uitzicht	verkeer en geluid	Bereikbaarheid	schaduwhinder	privacy	stank-, stof, geurhinder
Deelgebied A: De Langeweg 46, Gemengd	0/+	0	0	0/+	0/+	0/n.r
Deelgebied B: Weth. Trompettersstraat 52-52a, Wonen (horeca)	0	0	0	0	0	0/n.r
Zuiddijk 42, Wonen	0	0	0	0	0	0/n.r
Deelgebied C: Zuiddijk 44-48, Wonen	0/-	0/+	0	0	0/-	0/n.r
Deelgebied D: Zuiddijk 41, Wonen	0/+	0	0	0/+	0	0/n.r

Verklaring
--= sterk negatief / sterk negatieve invloed
- = negatief / negatieve invloed
0-=licht negatief /licht negatieve invloed
0 = neutraal/ geen invloed
+ = positief/positieve invloed
n.r. = niet relevant

Op grond van voorgaande beoordeling is de conclusie dat er niet of nauwelijks sprake is van schade als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning ‘4 Woningen Zuiddijk Langeweg’.

6. Conclusie

Door het vaststellen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Langeweg' voor 4 woningen wordt het planologisch regime gewijzigd. De beoogde woningen zijn op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Het bouwvoornemen is deels voorzien in de bestemming Verkeer – verblijfsgebied waarbinnen het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Ook is het realiseren van 4 woningen ter plaatse van het voormalige café niet toegestaan omdat het aantal woningen ter plaatse niet mag toenemen.

De ontwikkeling met woningbouw was in redelijkheid niet te voorzien. Er is geen wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan die voorziet in de mogelijkheid om in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gebouwen te realiseren en/of in de bestemming Wonen het aantal woningen toe te laten nemen.

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is opgesteld op verzoek van Aannemersbedrijf Vrolijk B.V. die binnen het plangebied eigenaar is van de gronden. De effecten van de ontwikkeling op de waarde van de gronden binnen het projectgebied zijn daarom buiten beschouwing gelaten. Dit valt onder de eigenrisicoregeling (zie hoofdstuk 3 en paragraaf 5.3).

Voor de beoordeling of gronden en objecten in een planologisch nadeligere situatie terechtkomen als gevolg van wijzigingen in het planologisch regime, is dan ook alleen gekeken naar de effecten van de planherziening op gronden buiten het projectgebied.

Op basis van de in hoofdstuk 5 opgenomen analyse blijkt de vaststelling van de omgevingsvergunning '4 woningen Zuiddijk Langeweg' niet of nauwelijks planologisch nadeel voor planschadegevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt.

Gelet hierop is een uit te keren tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening niet te verwachten. Dit hangt echter af van de concrete beoordeling van de risicoaspecten bij een eventuele formele aanvraag om tegemoetkoming. Indien wijzigingen worden aangebracht in de planvorming dan kan dit leiden tot aanpassing van de conclusies.