



Planschaderisicoanalyse

‘Aanleg vierde hockeyveld bij Hockeyvereniging MHV’



gemeente
Stichtse Vecht

Maart 2015

Inhoud

Inleiding.....	3
Aanduiding van de onroerende zaken.....	4
Peildatum:.....	5
Opnamedatum:.....	5
Opdracht.....	6
Omschrijving van de beoordeelde objecten.....	7
Uitgangspunten voor het onderzoek	10
Planologische vergelijking.....	10
Vigerend ruimtelijk beleid.....	10
Vigerende bestemmingsregels	11
Toekomstig ruimtelijk beleid	13
Voorzienbaarheid	17
Conclusie analyse	18
Inleiding	18
Planologische vergelijking.....	18
Vigerende bestemmingsregels	18
Onderzochte objecten.....	20
Planschadekosten	21
Resumé	22



Inleiding

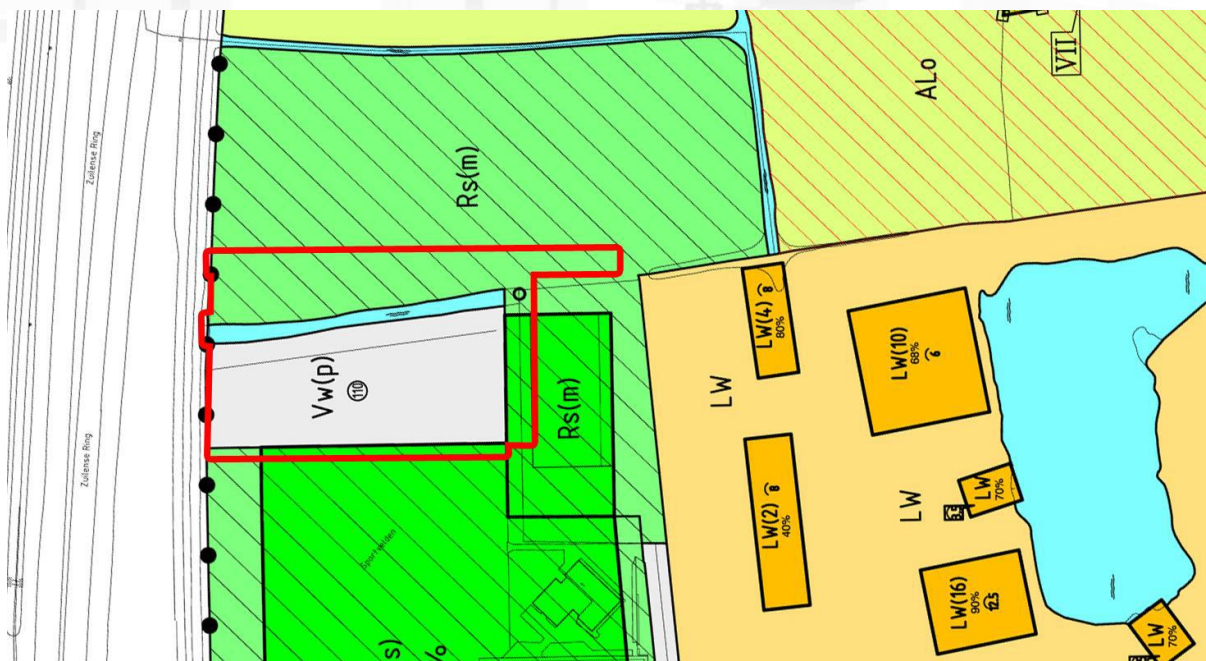
Gemeente Stichtse Vecht in samenwerking met de Maarssense hockeyvereniging MHV is voornemens een vierde hockeyveld te realiseren, op het sportcomplex aan de Oostwaard te Maarssen. De projectlocatie is ingesloten tussen de Ringweg Utrecht, die ten noorden van de projectlocatie ligt en de rivier de Vecht, die ten zuiden, ten westen en ten oosten van de projectlocatie stroomt. Ten oosten van het hockeycomplex is de paardensportvereniging Marsua gelegen.. Ten zuidoosten van de projectlocatie ligt de woonwijk Opbuuren Buiten.

Een van de aspecten die onderzocht dient te worden, is de uitvoerbaarheid van het uitbreidingsplan. Om de uitvoerbaarheid aan te tonen van het plan dient o.a. onderzocht te worden of er sprake kan zijn van planschade. De opdracht tot het doen van een zogenoemde planschaderisicoanalyse is door initiatiefnemers (gemeente en MHV) verstrekt aan Ruimte in Advies.



Aanduiding van de onroerende zaken

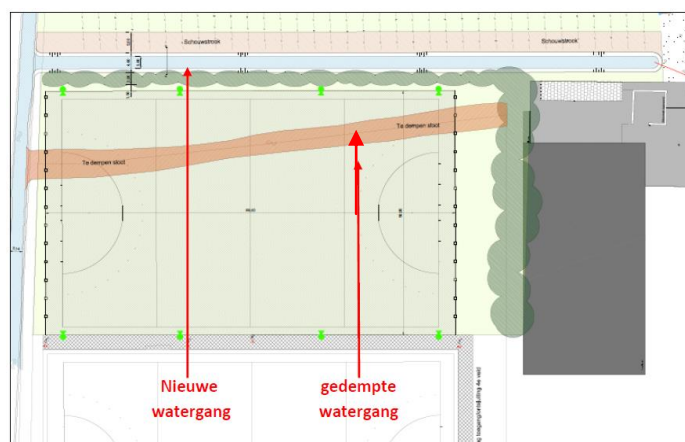
Het plangebied omvat het gebied direct ten noordoosten van het bestaande hockeyveldencomplex. De projectlocatie heeft een oppervlakte van circa 9.400 m² en omvat de percelen met de nummers 1695, 3150 en 3181.



Figuur 1: plangebied bestaande situatie.

'Vierde hockeyveld'

Het vierde hockeyveld zal worden gerealiseerd ten noordoosten van het bestaande hockeyveldencomplex, direct achter hockeyveld 3. Om de realisatie van het nieuwe hockeyveld mogelijk is de paardenbak van de naastgelegen paardensportvereniging verplaatst in noordoostelijke richting en de watergang gedempt.



Figuur 2 : Impressie nieuw plangebied



Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Voornoemde datum is de datum waarop de nieuwe planologische situatie rechtskracht verkrijgt. De procedure voor verlening van de omgevingsvergunning loopt nog, zodoende is er nog geen peildatum vast te stellen. Voor een goede analyse dient echter gebruik gemaakt te worden van een peildatum.

Deze datum bepaalt vervolgens vanaf welk tijdstip sprake is van voorzienbaarheid waarmee waardevermeerderende objecten aan onroerende goederen niet meer meegenomen worden in de waardebepaling daarvan. Het uitbreiden van een woonhuis zal na de peildatum niet meer meegenomen worden in een eventuele taxatie van diezelfde woning.

In deze analyse is de peildatum gelijk aan de opnamedatum.

Opnamedatum:

De situatie is ter plaatse opgenomen op 13 januari 2015



Opdracht

Opdracht is verstrekt door initiatiefnemers om een risico-analyse te maken van schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wro ten behoeve van de besluitvorming ten aanzien van de realisatie van een vierde hockeyveld bij hockeyvereniging MHV.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte risico-analyse op basis van voorlopige gegevens wordt uitgevoerd. Een onderzoek naar planschade vergt een diepgaand onderzoek, waaronder het horen van indieners van een planschadeclaim en een opname en taxatie van de schade-objecten. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruiken van deze analyseresultaten dient met bovengenoemde beperkingen rekening gehouden te worden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

In deze planschaderisicoanalyse zijn betrokken zie figuur 3:

Blauw:	locatie 4e Hockeyveld
Rood:	Woonwijk Opbuuren buiten
Geel:	Boerderij
Groen:	Marsua



*Figuur 3
Plangebied (blauw)*



Omschrijving van de beoordeelde objecten

In de beoordeling van het gebied zijn de volgende adressen betrokken:



Figuur 4,5 & 6 Paardensportvereniging Marsua



Figuur 7 & 8 Woonwijk Opbuuren Buiten gelegen achter de muur zoals te zien op bovenstaande foto's



Figuur 9 Woonhuis woonwijk Opbuuren Buiten en aan overzijde van watergang terrein van Marsua



Figuur 10 Oostwaard 9 te Maarssen





Figuur 11 Hockeyveld 3

De objecten zoals weergegeven op bovenstaande foto's zijn onderzocht op mogelijke hinder door de uitbreiding, ten behoeve van Hockeyvereniging MHV, met een vierde Hockeyveld.



Uitgangspunten voor het onderzoek

Planologische vergelijking

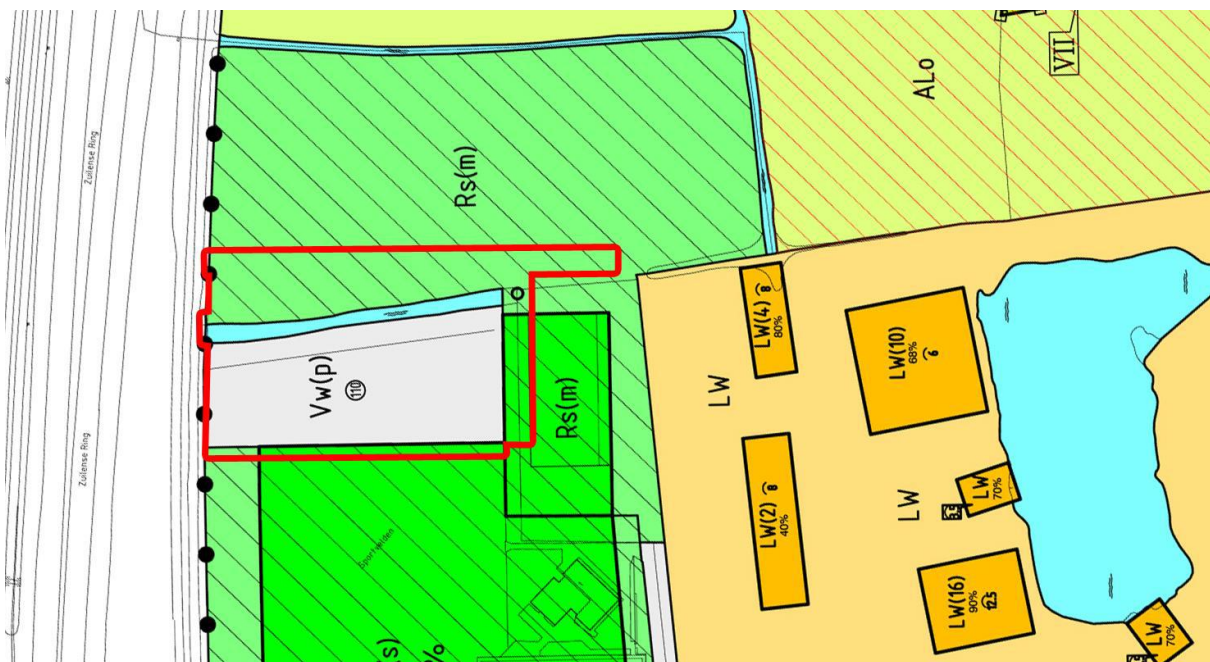
Bij de beoordeling van een eventueel planschadeverzoek zal er een vergelijking plaatsvinden tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het thans geldende planologische regime enerzijds en de nieuwe planologische situatie.

Hoewel nog geen uitspraak gedaan is over het uitsluiten van de bekende maximalisering van bouw mogelijkheden in het huidige regime, heeft de formele wetgever in ieder geval een scheve vergelijking niet voorgestaan. Immers, bij een maximalisering van de bouw mogelijkheden van het vigerende regime zou een scheve vergelijking ontstaan als niet ook een maximalisering van de bouw mogelijkheden van het nieuwe regime meegenomen worden.

Vigerend ruimtelijk beleid

Gemeentelijk beleid

Het geldende planologische regime is vervat in het bestemmingsplan "Maarssen-zuid" vastgesteld op 13 april 2005.



Figuur 12: plankaart bestemmingsplan 'Maarssen-zuid' (www.stichtsevecht.nl)



Vigerende bestemmingsregels

De betreffende gronden hebben in het bestemmingsplan diverse bestemmingen. Het gaat hierbij om de volgende bestemmingen:

'Sportieve recreatie – Sportterrein (Rs(s));
'Sportieve recreatie – Manege (Rs(m));
'Verkeersdoeleinden – Parkeerterrein (Vw(p));
'Water';

Artikel 24

**Sportieve recreatie -Rs-
Sportterrein -Rs(s)-
Manege -Rs(m)-**

Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor respectievelijk:
 - a. binnen de codering -Rs- en Rs(s): sportvoorzieningen en kinder- en naschoolse opvang;
 - b. binnen de codering -Rs(m)-: een manege; met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen en open terreinen, alsmede voor:
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 van dit lid zijn de gronden ter hoogte van de op de kaart aangegeven aanduiding "mestput" bestemd voor een opslagplaats voor mest.
3. Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste de norm als aangegeven in het boek "Parkeercijfers, basis voor parkeernormering" publicatie 182 van de Stichting C.R.O.W. d.d. juni 2003, dient te worden gerealiseerd.

Bouwbeperkingen

In de bebouwingsbepalingen behorende bij deze stemming is bepaald dat op de gronden met de codering Rs één sporthal met een oppervlak van maximaal 2.000m² en één voorziening ten behoeve van kinder- en naschoolse opvang met een oppervlakte van maximaal 200m² gebouwd mogen worden



Artikel 26

Verkeersdoeleinden -V- Wegverkeer -Vw-

Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. binnen de bestemming -V-: wegen met bijbehorende bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen;
2. binnen de bestemming -Vw-: wegen, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, waarbij in geval van een aanduiding ten minste het op de kaart aangegeven aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd, bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen (geen verkooppunten voor motorbrandstoffen zijnde); met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwbepalingen

In de bouwbepalingen van deze bestemming is bepaald dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met een maximaal bouwhoogte van 15 meter, ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder lichtmasten, verkeerslichten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair

Artikel 34

Water

Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten en andere watergangen ten dienste van de waterhuishouding te weten de waterberging, wateraanvoer en waterafvoer met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, sluizen dammen, duikers en coupures, alsmede voor:
- b. voorzover aangegeven op de kaart met de aanduiding "Beschermd natuurlijke oeverzone" voor behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de oeverzone eigen zijnde natuurwaarden;
- c. ligplaatsen, onder de voorwaarde dat de doorvaart niet wordt belemmerd, waarbij tevens geldt dat bouwwerken ten behoeve van de ligplaatsen niet zijn toegestaan.

Bouwbepalingen

Op de tot 'Water bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

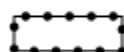


Toekomstig ruimtelijk beleid

De planontwikkeling past niet binnen de voorschriften (thans regels) van het vigerende bestemmingsplan 'Maarssen-zuid'. Om het voorliggende plan planologisch-juridisch toch mogelijk te maken is een procedure omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (van de planologische wijziging) conform, artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a, sub 3°Wabo, noodzakelijk.



GEBIED OMGEVINGSVERGUNNING



Omgevingsvergunning voor de aanleg
vierde hockeyveld Hockeyvereniging MHV

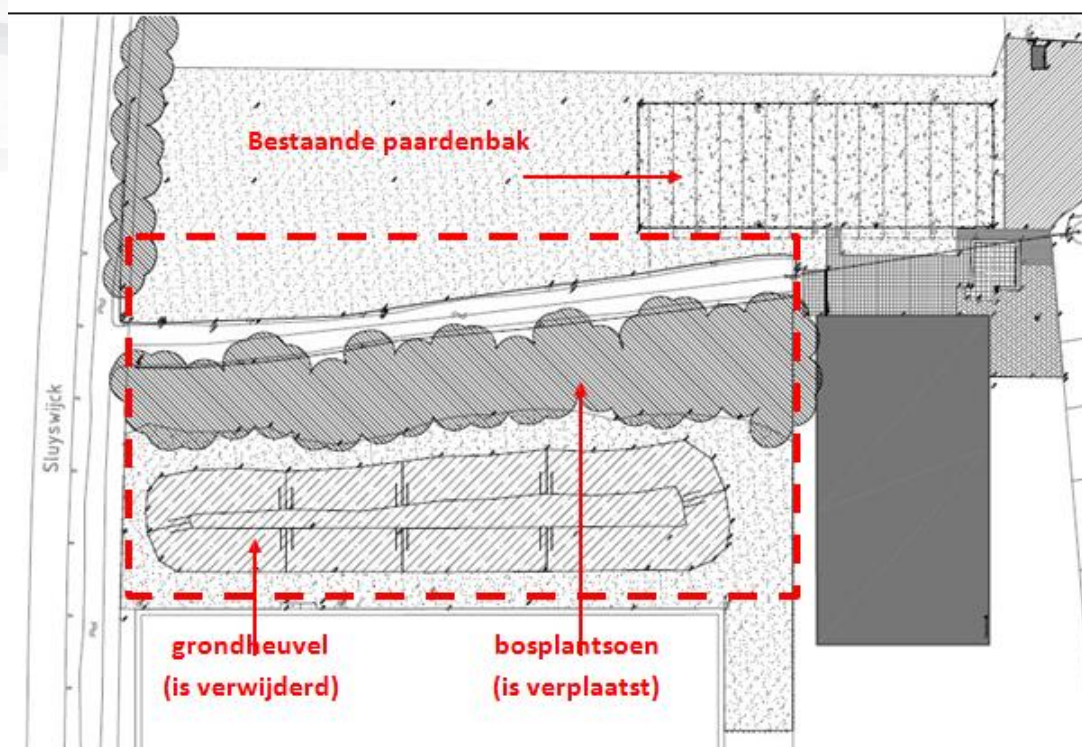
Figuur 13 Plankaart omgevingsvergunning

Het plan voorziet in de aanleg van een vierde hockeyveld bij het bestaande hockeyveldencomplex van Hockeyvereniging MHV Maarssen aan de Oostwaard. De gronden waarop deze ontwikkeling zal plaatsvinden zijn thans in gebruik als weiland, een deel is in gebruik ten behoeve van grondopslag en er zijn diverse groenvoorzieningen. Tevens loopt er een watergang dwars door het geprojecteerde nieuwe hockeyveld. Deze watergang is gedempt.

Aanleg hockeyveld

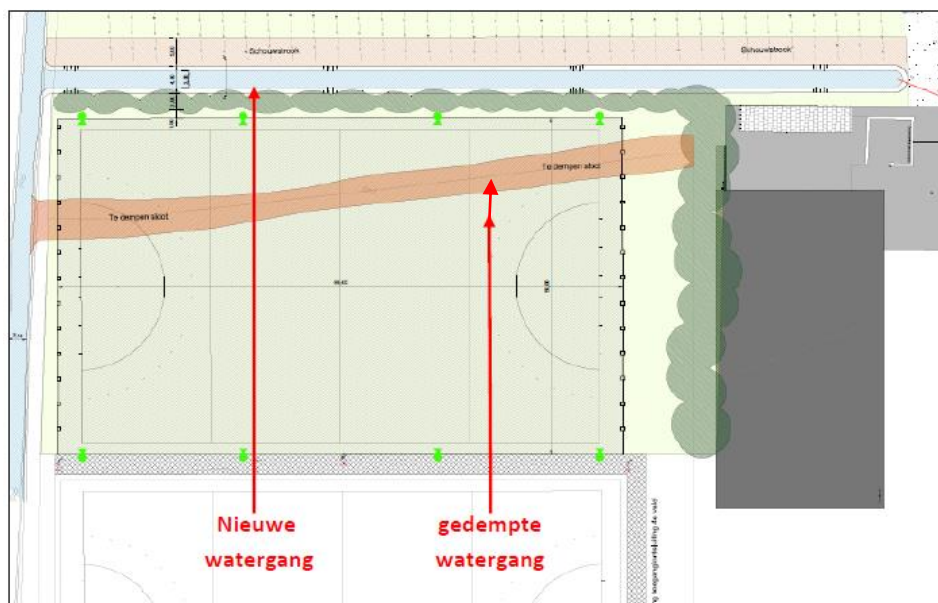
Het nieuwe hockeyveld wordt geprojecteerd direct achter (ten noordoosten van) hockeyveld 3. Op deze gronden bevonden zich een grondheuvel en een bosplantsoen. De aanwezige watergang, die dwars door het geprojecteerde nieuwe hockeyveld liep, is gedempt. Direct ten noorden van het nieuwe hockeyveld is een nieuwe watergang aangelegd. Ten zuidoosten van het hockeyveld wordt een verharde toegangstrook aangelegd. Deze strook verbindt het nieuwe hockeyveld met de rest van het hockeyveldencomplex.

Op de onderstaande afbeelding zijn de gronden waarop het nieuwe hockeyveld wordt aangelegd in de bestaande situatie weergegeven. De contour van het toekomstige hockeyveld is op deze afbeelding (bij benadering) met een rode stippellijn aangeduid:



Figuur 14

Op de onderstaande afbeelding is een deel van de projectlocatie in de nieuwe situatie weergegeven. Op deze afbeelding is het nieuwe hockeyveld, de verlegde watergang en het verplaatste bosplantsoen weergegeven. Ook de verhardingstrook aan de zuidwestrand van het nieuwe hockeyveld, waarmee het nieuwe hockeyveld wordt verbonden met het bestaande hockeyveldencomplex, is op de afbeelding weergegeven:



Figuur 15



www.ruimteadvies.nl

Parkeren

In 2010 heeft Delft Infra Advies in opdracht van de gemeente Maarssen een parkeerdrukmeting uitgevoerd en een parkeerbalans opgesteld voor de bezoekers van de hockeyvereniging MHV, de paardensportvereniging Marsua en de drie partyschepen die in de nabij gelegen rivier de Vecht zouden aanmeren.

Uit de balans van 2010 blijkt dat de hockeyvereniging MHV 77 parkeerplaatsen nodig had (voor drie velden). Voor de drie partyschepen waren 88 parkeerplaatsen benodigd. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen kwam hiermee uit op 165, terwijl het parkeeraanbod 153 bedroeg (inclusief de parkeerplaatsen langs de toegangsweg). Wanneer de ligplaatsen in gebruik waren zijn genomen, zou er dus een tekort van 12 parkeerplaatsen zijn. Marsua heeft aangegeven, dat zij op eigen terrein kunnen voldoen aan de eigen parkeerbehoefte van ± 40 parkeerplaatsen. Marsua wordt derhalve niet meegerekend in de parkeerbalans.

Met de realisatie van een vierde hockeyveld zal het tekort verder oplopen als er geen uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen plaatsvindt. De parkeerbehoefte voor het vierde hockeyveld bedraagt op basis van de gemeentelijke parkeernota 2013 20 parkeerplaatsen. Het tekort komt dan uit op 32 parkeerplaatsen. MHV is voornemens de parkeerplaats uit te breiden met 20 parkeerplaatsen (locatie op het grasveldje naast het 3e veld). Het tekort bedraagt dan nog steeds 12 parkeerplaatsen op basis van de aannames in 2010.

In de berekening van Delft Infra Advies is rekening gehouden met de meest ongunstige situatie waarbij alle passagiers voor de partyschepen met de auto komen (autobezetting van twee personen).

Het hanteren van deze parkeerbehoefte van 88 parkeerplaatsen is onrealistisch. De twee huidige gebruikers die met de gemeente een contract zullen sluiten om de aankomende vijf jaar gebruik te gaan maken van de aanlegsteigers bij MHV Maarssen hebben twee schepen voor ouderen en één schip voor groepen en feesten/partijen. Een gedeelte van deze gebruikers komt per touringcar naar de locatie, die speciaal daarvoor is ingericht.

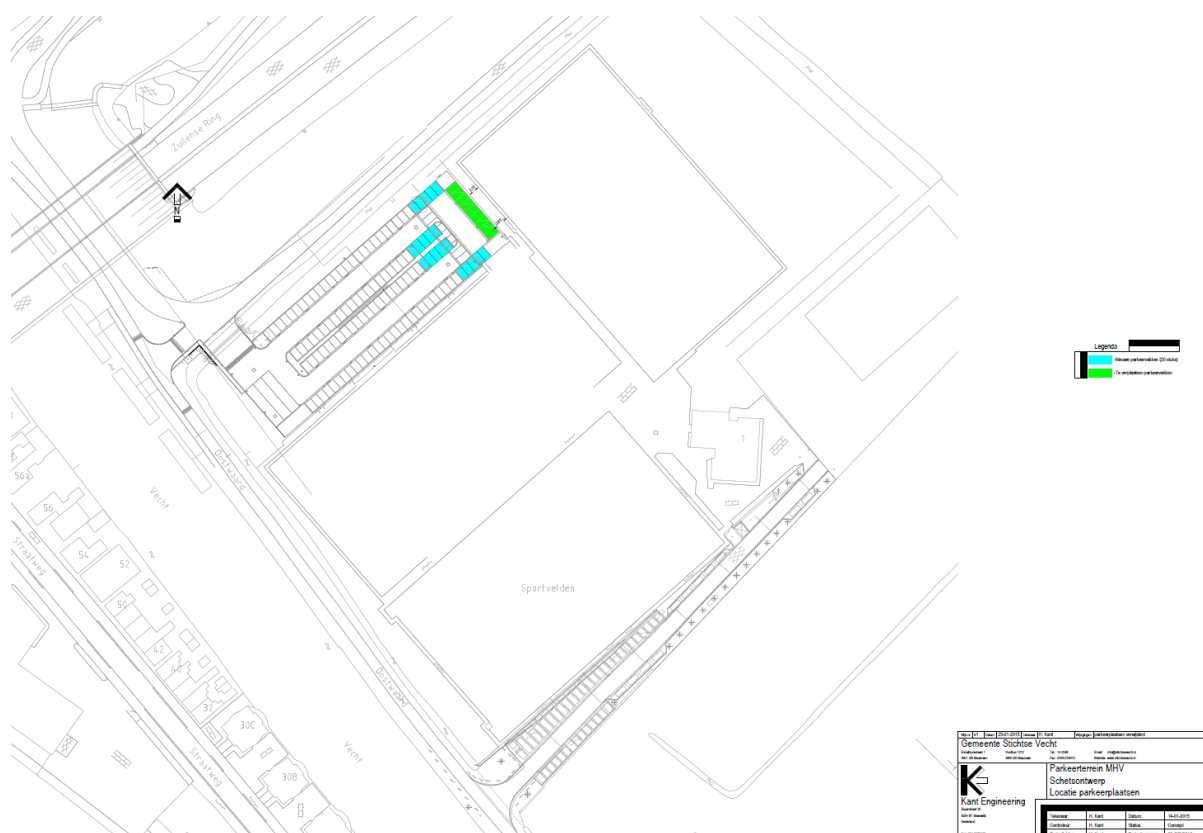
Uitgaande van een voorzichtig scenario dat 25% van de gasten voor de partyschepen met een touringcar komt, betekent dat er 66 (=88-22) parkeerplaatsen nodig zijn voor de partyschepen. Er bestaat dan geen parkeertekort meer maar zelfs een klein overschot van 12 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de activiteiten van de partyschepen, de hockeyvereniging en de paardensportvereniging.



In de onderstaande tabel zijn de in bovenstaande tekst genoemde aantallen nogmaals overzichtelijk weergegeven:

	Situatie 2010 (bestaand)		Situatie 2014 (nieuw)	
	Gedeelte MHV + Partyschepen 2010	Eigen terrein Marsua 2010	Gedeelte MHV + Partyschepen 2014	Eigen terrein Marsua 2014
Parkeervraag MHV	77		98	
Parkeervraag partyschepen	88		66	
Parkeervraag Marsua		2		2
Totale parkeervraag	165	2	164	2
Nieuwe parkeerterrein (langs Sluyswijk)	104	± 40	104	± 40
Uitbreiding nieuwe parkeerterrein			21	
Bestaand parkeerterrein (langs muur)	50		52	
Totaal aanbod	154	40	177	40
Parkeeroverschot	-11	+38	+13	+38

Op de onderstaande afbeelding is het toekomstige parkeerterrein weergegeven. Dit parkeerterrein is gelegen ten zuidwesten van de projectlocatie:



Figuur 16: nieuwe parkeersituatie

Voorzienbaarheid

Indien aan de hand van een planvergelijking wordt vastgesteld dat er sprake is van een planologisch nadeel, dan moet vervolgens worden beoordeeld of dit nadeel kan leiden tot schade voor een eventuele verzoeker, en zo ja, of deze schade redelijkerwijs al dan niet ten laste van deze verzoeker behoort te blijven. In verband daarmee is de vraag van belang of een wijziging voorzienbaar was.

Een bouwplan wordt voorzienbaar vanaf het moment dat een officiële publicatie gedaan is. Uit de koopakte van een indiener van een claim blijkt of bij de koop van zijn eigendom bij de indiener bekend had kunnen zijn dat het bouwvoornemen bestond.

Als een claim wordt ingediend, zal de gemeente zich wenden tot een onafhankelijk adviseur. Deze adviseur zal de voorzienbaarheid toetsen en meenemen in zijn advies aan de gemeente.

Aangezien Ruimte in Advies geen koopakten heeft van de onderzochte panden en ook niet bekend is wanneer de voorzienbaarheid is ingetreden door publicatie, wordt in deze analyse verder niet ingegaan of de eigenaren van de woningen aan de straten grenzend aan het plangebied hadden kunnen voorzien dat er een omgevingsvergunning wordt afgegeven ten behoeve van realisatie van het vierde hockeyveld.



Conclusie analyse

Inleiding

Om tot de afronding van deze analyse te komen, dient de planologische vergelijking, de oude feitelijke situatie en de nieuwe feitelijke situatie naast elkaar gelegd te worden.

Planologische vergelijking

De planologische vergelijking wordt gedaan tussen het vigerende bestemmingsplan en de nieuwe planologische situatie.

Vigerende bestemmingsregels

Artikel 24

**Sportieve recreatie -Rs-
Sportterrein -Rs(s)-
Manege -Rs(m)-**

Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor respectievelijk:
 - a. binnen de codering -Rs- en Rs(s): sportvoorzieningen en kinder- en naschoolse opvang;
 - b. binnen de codering -Rs(m)-: een manege; met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen en open terreinen, alsmede voor:
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 van dit lid zijn de gronden ter hoogte van de op de kaart aangegeven aanduiding "mestput" bestemd voor een opslagplaats voor mest.
3. Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste de norm als aangegeven in het boek "Parkeercijfers, basis voor parkeernormering" publicatie 182 van de Stichting C.R.O.W. d.d. juni 2003, dient te worden gerealiseerd.

Bouwbeperkingen

In de bebouwingsbepalingen behorende bij deze stemming is bepaald dat op de gronden met de codering Rs één sporthal met een oppervlak van maximaal 2.000m² en één voorziening ten behoeve van kinder- en naschoolse opvang met een oppervlakte van maximaal 200m² gebouwd mogen worden



Artikel 26

Verkeersdoeleinden -V- Wegverkeer -Vw-

Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. binnen de bestemming -V-: wegen met bijbehorende bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen;
2. binnen de bestemming -Vw-: wegen, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, waarbij in geval van een aanduiding ten minste het op de kaart aangegeven aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd, bermen, bermsloten en andere verkeersvoorzieningen (geen verkooppunten voor motorbrandstoffen zijnde);

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwbepalingen

In de bouwbepalingen van deze bestemming is bepaald dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met een maximaal bouwhoogte van 15 meter, ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder lichtmasten, verkeerslichten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair

Artikel 34

Water

Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten en andere watergangen ten dienste van de waterhuishouding te weten de waterberging, wateraanvoer en waterafvoer met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, sluizen dammen, duikers en coupures, alsmede voor;
- b. voorzover aangegeven op de kaart met de aanduiding "Beschermd natuurlijke oeverzone" voor behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de oeverzone eigen zijnde natuurwaarden;
- c. ligplaatsen, onder de voorwaarde dat de doorvaart niet wordt belemmerd, waarbij tevens geldt dat bouwwerken ten behoeve van de ligplaatsen niet zijn toegestaan.

Bouwbepalingen

Op de tot 'Water bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter, ten dienste van de stemming worden gebouwd.

Het toekomstige beleid bestaat uit een afwijking van het vigerend bestemmingsplan middels verlenen van een omgevingsvergunning.

Onderzochte objecten

Voor mogelijke planschade voor de omringende bestemmingen, de boerderij gelegen aan de Oostwaard en de woonwijk in Opbuuren Buiten, is gekeken naar het voormalige gebruik en bebouwingsmogelijkheden van de projectlocatie en de nieuwe invulling van het terrein. De voormalige bestemming van het onderhavig plangebied was: sportterrein, parkeerterrein, manege, water en landelijk wonen. In een overwegend door recreatie gedomineerde omgeving leidt de uitbreiding ten behoeve van recreatie in beginsel niet tot potentieel meer nadeel en hinder.

Parkeeroverlast & verkeersbeweging

Van de huidige parkeergelegenheid wordt gebruik gemaakt door de hockeyvereniging MHV, paardensportvereniging Marsua en 3 partyschepen. Door de uitbreiding zou in eerste instantie behoefte zijn aan extra parkeerplaatsen voor de hockeyvereniging. Er komen in totaal 20 parkeerplaatsen bij. Na herziening van het onderzoek van Delft Infra advies is gebleken dat het aantal parkeerplaatsen ruim voldoende is (overschot 12 parkeerplaatsen). Op basis van dit onderzoek mag worden geconcludeerd dat er geen parkeerhinder zal zijn voor de hockeyvereniging MHV, de paardensportvereniging Marsua en de drie partyschepen ten gevolge van de uitbreiding.

Marsua

Marsua verplaatst de huidige paardenbak en tevens zal er asbestsanering plaatsvinden van het manegegebouw. Deze ontwikkelingen vinden plaats om de realisatie van het vierde hockeyveld mogelijk te maken. De manege krijgt hierdoor ruimte tot haar beschikking, en de omvang van de paardenbak zal gelijk blijven. De manege lijdt hierdoor geen planschade.

Geluid/licht

Een sportcomplex is een niet-geluidgevoelige functie. De wet geluidhinder is zodoende niet van toepassing. Er is getoetst aan de VNG-publicatie 'Bedrijven & Milieuzonering'. Voor de categorie 'Veldsportcomplex (verlicht)' wordt een afstand van 50 meter voorschreven tot geluidgevoelige functies. Het vierde Hockeyveld ligt op een afstand van 150 meter ten opzichte van de woonwijk Opbuuren Buiten, zodoende zal hier geen geluidshinder zijn. De manege is gelegen direct naast het vierde Hockeyveld. Daar de manege geen geluidgevoelige functie is, hoeft daar in deze geen rekening mee te worden gehouden.

Gezien de huidige aanwezigheid van drie hockeyvelden, zal de invloed van verlichting op de omgeving nagenoeg hetzelfde blijven. De verlichting van de bestaande drie hockeyvelden wordt gelijktijdig vervangen en gemoderniseerd.



Planschadekosten

In de Wet ruimtelijke ordening wordt niet meer gesproken van planschadevergoeding, maar van tegemoetkoming in planschade. Bij de bepaling van de hoogte van planschade moet een aandeel van 2% van de waarde van de woning als een normaal maatschappelijk risico worden gedragen door de aanvrager van planschade.

Dit betekent dat planschade weliswaar kan worden toegekend, maar dat alleen het bedrag boven de 2% van de waarde van de woning van de indiener van een claim wordt uitgekeerd.

Dit geldt overigens alleen bij indirecte schade. Hiervan is sprake als er iets verandert in de omgeving van de onroerende zaak dat schade oploopt. Van directe schade is sprake als bouw- dan wel gebruiksmogelijkheden worden weggenomen of gewijzigd op een perceel waarvan de eigenaar niet gekozen heeft voor voornoemde wijziging of vermindering van mogelijkheden.



Resumé

- De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een vierde hockeyveld;
- Het plan past binnen de bestaande ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur;
- Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de gebruikers van de parkeervoorziening ter plaatse;
- Het vierde Hockeyveld ligt op een afstand van 150 meter ten opzichte van de woonwijk Opbuuren Buiten, zodoende zal hier geen geluidshinder zijn.
- Het woongenot van omwonenden in de wijk Opbuuren Buiten en aan de Oostwaard zal niet negatief worden beïnvloed;

Aldus gedaan op 19 maart 2015

E. Bosman, h.o.d.n. Ruimte in Advies

Dit deskundigenonderzoek mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.



www.ruimteinadvies.nl