Advies

Inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van de ontwikkeling van 'Stork-locatie' te Naarden

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 5 februari 2016

Verantwoording

Titel	:	Advies
Subtitel	:	Inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van de ontwikkeling van 'Stork-locatie' te Naarden
Projectnummer	:	343634
Referentienummer	:	GM-0159733
Revisie	:	D01
Datum	:	5 februari 2016

Auteur(s)	:	ing. A.V. Dodkin en mr. ir. J.O. Verhoog
E-mail adres	:	anton.dodkin@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	L. Neetens
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	ing. R. Krom
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Grontmij Nederland B.V. Robijnstraat 11 1812 RB Alkmaar Postbus 214 1800 AE Alkmaar T +31 88 811 66 00 F +31 30 310 04 14 www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1 Opdracht 4
1.1 Wijze van onderzoeken 4
1.2 Peildatum 4

2 Plangebied en risicogevoelige objecten 5
2.1 Locatie 5
2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten 7

3 Vigerende planologie 8
3.1 Maximale mogelijkheden 8
3.2 Het vigerende planologisch regime 8

4 Toekomstige planologie 10

5 Planschade algemeen 13
5.1 Wettelijk kader 13
5.2 Directe en indirecte planschade 13
5.3 Maximale mogelijkheden en risico 13
5.4 Voorzienbaarheid 14
5.5 Marktontwikkelingen 15
5.6 Vergoeding van gemaakte kosten van rechtskundige of deskundige bijstand 15
5.7 Wettelijke rente 15
5.8 Schadecategorieën 15

6 Beoordeling planschade 17
6.1 Wijziging bebouwingsmogelijkheden 17
6.1.1 Uitzicht 18
6.1.2 Bezonning 18
6.2 Wijziging gebruiksmogelijkheden 18
6.2.1 Privacy 18
6.2.2 Aantasting woonomgeving/ligging 19
6.2.3 Verkeer en parkeren 19
6.2.4 Voordeel 19
6.3 Planologisch nadeliger situatie 19

7 Conclusie 20

Bijlage 1: Voorbehouden

Bijlage 2: Planologie vigerend beleid

Bijlage 3: Planologie toekomstig beleid

Bijlage 4: Beoordeling schade met overzichtskaart

Bijlage 5: Fotoreportage

1 Opdracht

In opdracht van De Alliantie, heeft Grontmij onderzocht met welke eventuele schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, rekening gehouden dient te worden indien de ontwikkeling van ‘Stork-locatie’ te Naarden planologisch wordt verankerd.

De volgende informatie is beschikbaar gesteld:
- bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ van de gemeente Naarden;
- bestemmingsplan ‘Stork-locatie’, d.d. 5 februari 2016, gemeente Naarden.

1.1 Wijze van onderzoeken

Ondergetekenden zullen op basis van de bovenstaande informatie vaststellen in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro[1] kan ontstaan wanneer de nieuwe planologische situatie wordt vergeleken met het thans vigerende planologische regime. In het kader van de verstrekte opdracht is het derhalve van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime, daarbij betreft de ingeschatte schade het meest ongunstige scenario (‘worst-case’).

1.2 Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor de waardebepaling van de beoordeelde woningen is 30 april 2015.

[1] Wet ruimtelijke ordening.

2 Plangebied en risicogevoelige objecten

De ‘Stork-locatie’ is één van de zeven ontwikkellocaties binnen de gemeente Naarden. De gemeente, de Alliantie, het Wellantcollege en de Godelindeschool zijn voornemens om deze locatie gezamenlijk te transformeren van school met bijgebouwen, kantoorcomplex en openbaar gebied tot een woningbouwgebied voor maximaal 49 woningen, waarvan 41 direct en 8 door middel van een aparte afwijkingsprocedure. De Godelindeschool blijft op het terrein gehandhaafd en mag worden uitgebreid. Het Wellantcollege verhuist ten behoeve van de voorgenomen plannen naar de Amersfoortsestraatweg. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in deze herontwikkeling. Daarom wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld, dat een passend planologisch-juridisch kader vormt voor de nieuwe invulling van het gebied.

Het plangebied behelst het voormalige Storkterrein, aan de Amersfoortsestraatweg, binnen de wijk Rembrandtpark. In het gebied staat nu nog een kantoorgebouw, het Wellantcollege, kassen behorende bij het Wellantcollege, een bedrijfswoning en overige bebouwing. Dit wordt gesloopt. Het plangebied wordt omsloten door de Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg, Gerard Doulaan, Tenierslaan en de Van Ostadelaan.

2.1 Locatie

Ter verduidelijking is hierna een luchtfoto opgenomen waarop het plangebied met een ‘blauwe’ omkadering is aangegeven.



Bron: Google Maps

2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. De te slopen objecten binnen het plangebied worden niet meegenomen in het advies, immers zijn deze objecten in eigendom bij de opdrachtgever. Een eventueel planschadeverzoek is derhalve uitgesloten.

Onderstaand een overzicht van de risicogevoelige objecten.

Straat/Plaats	Nummer(s)	Type object
Godelindeweg	4-14, 14a, 14b	2^1 woningen
Gerard Doulaan	1-23, 2-14	2^1, 3^1 en vrijstaande woningen
Ferdinand Bollaan	2-4	2^1 woningen
Tenierslaan	3-23	3^1 en vrijstaande woningen
Van Ostadelaan	1-23, 20-42	2^1, 3^1 en vrijstaande woningen
Breughellaan	6	Appartementencomplex
Amersfoortsestraatweg	11	vrijstaande woning
Amersfoortsestraatweg	9 (1-140)	Appartementencomplex
Chopinlaan	2 (1-9 A,B,C,D,E,F) en 4 (1-8)	Appartementencomplex
Chopinlaan	108	Bedrijf met appartementen

In bijlage 5 is een fotoreportage van deze objecten opgenomen.

3 Vigerende planologie

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro, moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het vigerende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Indien de planologische situatie in negatieve zin is gewijzigd, is er sprake van een planologisch nadeliger situatie, welke planschade ten gevolge kan hebben.

3.1 Maximale mogelijkheden

Om de situatie met betrekking tot het geldende planologische regime vast te stellen, is van belang wat er volgens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Niet de feitelijke verwezenlijkte situatie, maar maximaal planologisch mogelijke situatie is hierbij leidend. Omdat de Wro onverkort van toepassing is, worden de nadere eisen, planwijziging of planuitwerking, de zogeheten flexibiliteitsbepalingen, buiten beschouwing gelaten. In artikel 6.1, tweede lid Wro worden deze bepalingen namelijk als afzonderlijke schadeveroorzakende besluiten genoemd, waarbij de eventuele schade uitsluitend kan ontstaan indien de betreffende flexibiliteitbepaling rechtskracht krijgt.

3.2 Het vigerende planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is ‘Stedelijk Gebied’, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 februari 2006 en onherroepelijk geworden op 5 juli 2007.

Bestemmingsplan ‘Stedelijk Gebied’

In de onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Stedelijk Gebied’ is het plangebied weergegeven.



Conform de plankaart hebben de gronden waarop de planologische wijziging wordt gerealiseerd de navolgende bestemmingen en aanduidingen:

- kantoordoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- water;
- groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming ‘Kantoordoeleinden’ is een bouwvlak opgenomen dat voor 55% mag worden bebouwd, tot een maximale hoogte van, deels 9 en deels 15 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
Binnen de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ mag binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij per bouwvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven van 3, 4 en 6 m. Tevens zijn in één bouwvlak kassen toegestaan tot een hoogte van 3 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
Binnen de bestemming ‘Water’ mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
Binnen de bestemming ‘Groenvoorzieningen’ mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 9 m bedragen.

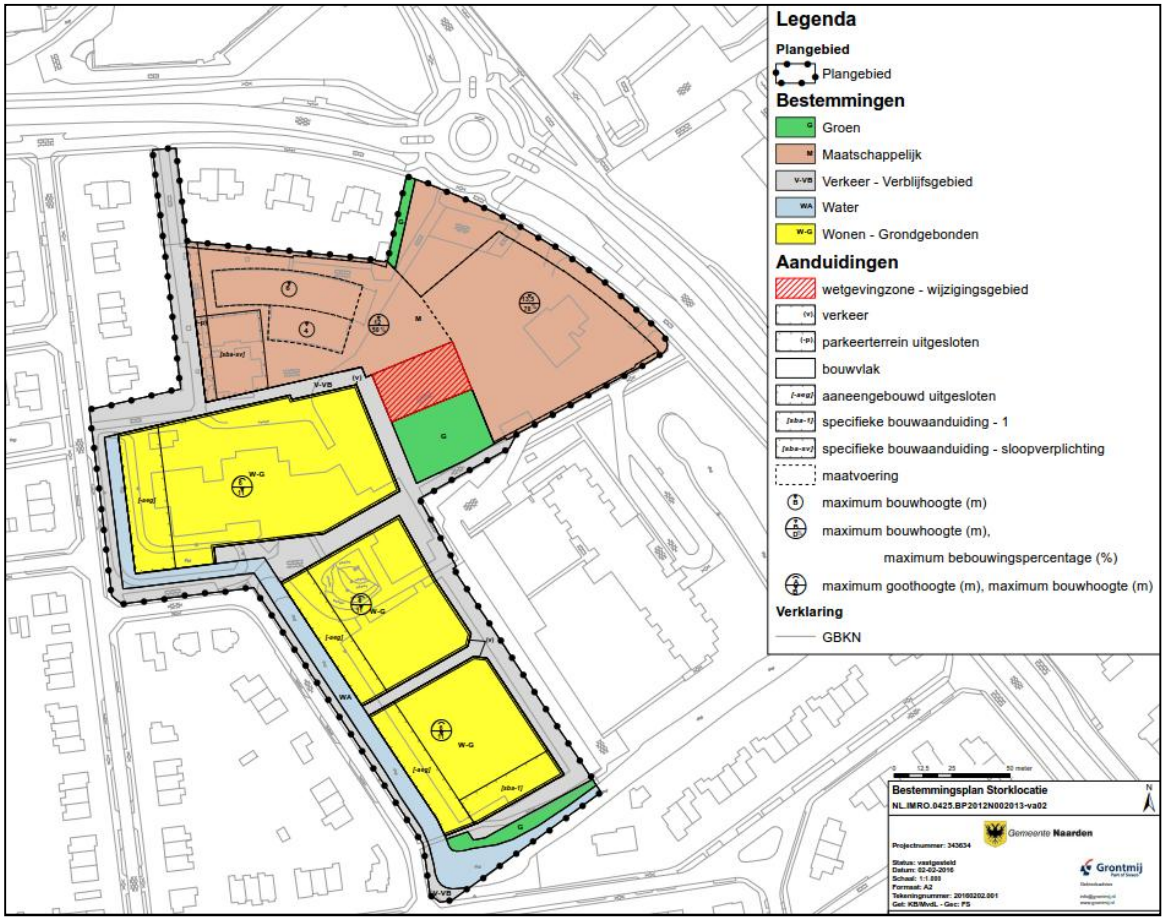
De beoogde transformatie van het plangebied is zowel wat betreft het gebruik als het bouwen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De volledige delen van het planologische regime, zijnde de plankaart met legenda en de voorschriften, zijn in de bijlage 2 opgenomen.

4 Toekomstige planologie

De voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch verankerd middels een bestemmingsplan: ‘Stork-locatie’.

In de onderstaande afbeelding is het plangebied met bebouwingscontouren van de toekomstige ontwikkeling weergegeven.



In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- groen;
- maatschappelijk, met deels de aanduiding ‘parkeerterrein uitgesloten’,deels ‘specifieke bouwaanduiding-sloopverplichting’ en gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone-wijzigingsgebied’;
- verkeer-verblijfsgebied;
- water;
- wonen-grondgebonden, deels met bouwaanduiding ‘aaneengebouwd uitgesloten’.

Artikel 3: Groen
De openbare gebieden die geen deel uitmaken van de verkeersstructuur en een eigen groen karakter hebben, hebben de bestemming ‘Groen’. In het plangebied hebben drie gebiedjes een

groenbestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn uiteraard groenvoorzieningen, bermen mogelijk, maar ook water, een keer- en opstelplaats voor de brandweer, speelvoorzieningen en paden.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speelvoorzieningen, bouwhoogte 3 m, lichtmasten, bouwhoogte 9 m en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m.

Artikel 4: Maatschappelijk
Voor de locatie waar het Wellantcollege en de uitbreiding van de Godelindeschool worden gerealiseerd is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Hier is de hoofdfunctie maatschappelijke voorzieningen, waaronder wordt verstaan: voorzieningen inzake onderwijs, peuterspeelzaal en kinderopvang. Daarnaast zijn, ondergeschikt aan deze hoofdfunctie, paden, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water toegestaan. Voor het deel met de aanduiding 'parkeren uitgesloten' is parkeren niet toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, met deels een percentage van 50% en deels 70%. Het percentage bepaalt welk aandeel van het bouwvlak mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen betreft deels 12 m en deels 13,5 m. Ter plaatse van het bestaande gebouw van de Godelindeschool geldt dat er voor het grootste deel de hoogte uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen is als maximum bouwhoogte, namelijk 4 m en 6 m, met de toevoeging dat 'indien de bestaande hoogte groter is, de bestaande hoogte als maximum geldt'. Binnen de bouwvlakken zijn mede bijgebouwen en overkappingen toegestaan met de bouwhoogten van 4,5 m en 3 m en voor een kas 8 m. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Hier mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals lichtmasten, bouwhoogte 9 m, vlaggenmasten, bouwhoogte 6 m en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, bouwhoogte 3 m. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-sloopverplichting' is een verplichting tot de sloop opgenomen. De verplichting vervalt indien de sloop is geschied. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied'[2] geldt dat er een mogelijkheid is om door middel van een ambtshalve wijziging de bestemming 'Maatschappelijk' te laten wijzigen in de bestemming 'Groen'.

Artikel 5: Verkeer-Verblijfsgebied
De wegen, inclusief stoep en parkeerplaatsen en de berm, die door het plangebied lopen hebben een verkeersbestemming. Hier zijn wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water mogelijk. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speelvoorzieningen, bouwhoogte 3 m, lichtmasten, bouwhoogte 9 m en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m.

Artikel 6: Water
Voor de bestaande waterlopen in het plangebied is er voor gekozen om hier expliciet de bestemming 'Water' voor op te nemen, zodat hier uitsluitend de waterfunctie mogelijk is. Binnen de bestemming zijn waterlopen en waterwegen, waterberging, waterhuishouding en keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers mogelijk. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals duikers, bruggen en dammen, bouwhoogte 3 m boven het waterpeil en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwhoogte 1 m boven het waterpeil.

[2] Zoals in de paragraaf 3.1 'Maximale mogelijkheden' is reeds aangegeven, betreft een wijzigingsbevoegdheid een afzonderlijk schadeveroorzakend besluit, waarbij de eventuele schade uitsluitend kan ontstaan indien de betreffende flexibiliteitbepaling rechtskracht krijgt. Dit is vooralsnog niet het geval zodat deze ontwikkeling niet meegenomen wordt in de beoordeling.

Artikel 7: Wonen - Grondgebonden
Met dit bestemmingsplan worden binnen het plangebied nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Omdat de exacte invulling van het woongebied nog niet bekend is, zijn de woningen niet tot in detail bestemd. Hier is de bestemming Wonen - Grondgebonden, in combinatie met een bouwvlak voor opgenomen. Het betreffen voor de 2 bouwvlakken maximaal 41 woningen. De woningen zelf mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn wel buiten het bouwvlak toegestaan. Verder is bepaald dat in dit gebied uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn eveneens bouwregels opgenomen. Naast wonen, is ook aan huis verbonden beroep en bedrijf toegestaan en kan geparkeerd worden. Voor het beroep of bedrijf aan huis zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, zoals het maximale aandeel van de woning dat hieraan wordt besteed. Binnen de gedeeltelijke aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' geldt dat er geen rijwoningen zijn toegestaan. Daarnaast is in dit artikel opgenomen dat burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning[3] kunnen afwijken van het maximaal toegestane aantal woningen van 41 naar maximaal 49, waarbij de 'aaneengebouwde' woningen zijn uitgesloten.

De verbeelding en bijbehorende regels zijn opgenomen in bijlage 3.

[3] Zoals in de paragraaf 3.1 'Maximale mogelijkheden' is reeds aangegeven, betreft een afwijkingsmogelijkheid een afzonderlijk schadeveroorzakend besluit, waarbij de eventuele schade uitsluitend kan ontstaan indien de betreffende flexibiliteitbepaling rechtskracht krijgt. Dit is vooralsnog niet het geval zodat deze ontwikkeling niet meegenomen wordt in de beoordeling.

5 Planschade algemeen

5.1 Wettelijk kader

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer:

- een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan;
- een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking;
- een omgevingsvergunning;
- de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- een bepaling van een provinciale verordening of van een algemene maatregel van bestuur;
- een bepaling van een exploitatieplan;
- een koninklijk besluit;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de verzoeker behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

5.2 Directe en indirecte planschade

Directe planschade is planschade die ontstaat binnen de te wijzigen bestemming en direct op het eigendomsperceel van de verzoeker. Er kan hiervan sprake zijn wanneer gronden van een verzoeker door de bestemmingswijziging waardevermindering ondergaan, bijvoorbeeld woonbestemming worden bestemd als natuur. In casu zijn de eigenaren van de gronden waarop het bouwplan wordt ontwikkeld tevens initiator van het plan en zullen derhalve geen planschadeverzoek indienen. Directe planschade is daardoor hier niet aan de orde.

Indirecte planschade is de planschade die ontstaat aan objecten buiten het te wijzigen bestemmingsvlak/plangebied. In casu zijn dat de woon- en bedrijfsobjecten die zijn aangegeven in paragraaf 2.2 en welke in de volgende hoofdstukken zullen worden beschouwd.

5.3 Maximale mogelijkheden en risico

Bij de beoordeling van dat verzoek dient het nieuwe planologische regime nauwkeurig te worden vergeleken met het (voorheen) vigerende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Om te kunnen speken van planschade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een nieuw nadeliger planologisch regime.

In de Wro is het begrip ‘normaal maatschappelijk risico’ (NMR) geïntroduceerd. Voor de indirecte planschade brengt het met zich mee dat een deel van de schade voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Dit risico is gegoten in de vorm van een forfait hetgeen betekent dat de eerste 2% van de schade voor eigen rekening van verzoeker blijft. Slechts het deel dat deze 2% te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. Met de invoering van dit maatschappelijk risico is geen sprake meer van een (volledige) planschadevergoeding, maar van een tegemoetkoming in planschade. Voor de directe planschade geldt dit forfait van 2% overigens niet.

De jurisprudentie op het vlak van het NMR is op dit moment erg in ontwikkeling.
Een hoger NMR kan worden aangenomen als voldaan wordt aan de 6 criteria die in de jurisprudentie zijn ontwikkeld:

- betreft het een normale maatschappelijke ontwikkeling?
- lag de ontwikkeling in de lijn der verwachting?
- past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur?
- past de ontwikkeling in het gemeentelijke beleid?
- is de afstand tot de ontwikkeling meer dan enkele meters?
- is de omvang van de schade beperkt?

Vooralsnog hebben ondergetekenden aangenomen dat er geen sprake is van een hoger normaal maatschappelijk risico.

5.4 Voorzienbaarheid

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Voor voorzienbaarheid ligt dat genuanceerder:

Actieve risicoaanvaarding
Actieve risicoaanvaarding doet zich bijvoorbeeld in de volgende situatie voor:
Verzoeker heeft het perceel/object gekocht, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld. Er is dan weliswaar sprake van schade. Maar de schade is in dit geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term ‘actieve risicoaanvaarding’. Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Passieve risicoaanvaarding
Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van ‘riskant stilzitten’. Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan. De beoordeling van dit vraagstuk geschiedt op grond van een aantal criteria die in de rechtspraak zijn geformuleerd. Passieve risicoaanvaarding betreft een wijziging op het eigendomsperceel van een verzoeker en is zoals eerder aangegeven in dit advies niet aan de orde.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling te verwachtingen was. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurvisie als bedoeld in de Wro is vastgesteld. In de conclusie van dit advies is geen rekening gehouden met voorzienbaarheid. Mede vanwege het feit dat een aanname door ondergetekenden betreffende de datum waarop een bepaald beleidsvoornemen bekend is gemaakt uiteindelijk niet door de planschadebeoordelingscommissie wordt gehanteerd. Hierdoor zou de hoogte van het ingeschatte planschadebedrag, in casu ‘worst-case’ benadering, geen volledig beeld schetsten.

5.5 Marktontwikkelingen

Uit constante jurisprudentie met betrekking tot artikel 6.1 Wro blijkt dat het tijdstip en de omvang van de waardeverandering worden bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologisch regime. De huidige marktontwikkeling in relatie tot het objectieve koopgedrag van gegadigden op de markt voor woningen is onvoorspelbaar. De daadwerkelijke waarde kan uiteindelijk verschillen van de geraamde schade in relatie tot de gehanteerde waarde.

Op dit moment kan er slechts een globale indicatie worden gegeven van de planschadebedragen. Het gaat dan om een indicatie gerelateerd aan allerlei factoren, bijvoorbeeld:

- de kwaliteit van de planschadegevoelige objecten;
- de ligging van de planschadegevoelige objecten ten opzichte van de voorgestane wijziging;
- de nadere uitwerking van de inrichtingsmodellen zoals geschetst in de locatiestudie;
- een meer strikte formulering van de planvoorschriften met betrekking tot de afstand en locatie waarvoor het nieuwe planologische regime wordt voorbereid.

Nadere uitwerking van deze factoren kan er toe leiden dat het uiteindelijke oordeel met betrekking tot de hoogte van de tegemoetkoming in planschade afwijkt van het hierna vermelde oordeel van ondergetekenden.

5.6 Vergoeding van gemaakte kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

In artikel 6.5 Wro is bepaald dat, indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 (planschade) toekennen, zij daarbij tevens vergoeden de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundigenkosten.

5.7 Wettelijke rente

Ten aanzien van wettelijke rente merken ondergetekenden op dat in navolging van de meest recente jurisprudentie als ingangsdatum moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente. In zijn uitspraak, d.d. 6 februari 1995 (Bouwrecht 1995, 864), heeft de Afdeling rechtspraak van de Raad van State bepaald dat voor verzoeken die zijn ingediend na 1 januari 1992 het tijdstip waarop de rente ingaat, moet worden gesteld op de datum van ontvangst van het verzoek door het college van burgemeester en wethouders. De wettelijke rente gaat in op de dag waarop het college het verzoek heeft ontvangen en loopt tot de dag van uitbetaling, mits het besluit onherroepelijk is.

De vergoeding van de wettelijke rente dient te worden berekend op basis van het bepaalde in de artikel 6.5 Wro.

5.8 Schadecategorieën

Bij de beoordeling van de hoogte van de planschade wordt aangesloten bij de noot behorende bij de uitspraak van de AbRS 09-04-2003, 200202565/1, LJN AF7016 (m.nt. BR 2003, p. 696 e.v.). In de planschadepraktijk is dit de meest geëigende wijze op basis waarvan planschade kan worden ingedeeld en is er tot op heden geen andere uitspraak die deze werkwijze wijzigt of verbiedt. Het onderstaande model geeft dan ook richting voor de wijze waarop planschade kan worden ingedeeld en blijft in die hoedanigheid ook van toepassing na inwerkingtreding van de Wro en het hiermee geïntroduceerde normaal maatschappelijk risico (hierna: NMR). Als gevolg van de introductie van het NMR wordt lichte schade niet langer altijd tegemoet gekomen.

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden is gering.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Deze situatie doet zich voor door een samengaan van meerdere schadefactoren en/of door een ingrijpendere gevolgen van deze schadefactoren. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden is duidelijk aanwezig.
Ernstige schade	Waarde vermindering van 7% of meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden is zeer duidelijk aanwezig en kan zelfs leiden tot onverkoopbaarheid.
Algemeen Een schadevergoeding van 10% of meer van de waarde van het object komt weinig voor.		

Uit de laatstgenoemde uitspraak volgt dat uit een planschaderisicoanalyse of taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke planschadefactoren aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen tegemoetkoming in de planschade. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

6 Beoordeling planschade

In het kader van artikel 6.1 Wro dient bezien te worden in hoeverre er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade kan ontstaan.

In het voorgaande is vermeld dat het plangebied onder de werking van de bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ van de gemeente Naarden valt. Op de betreffende gronden rusten de bestemmingen: ‘Kantoordoeleinden’, ‘Maatschappelijke doeleinden, ‘Water’ en ‘Groenvoorzieningen’.

De voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch verankerd middels een nieuw vast te stellen bestemmingplan ‘Stork-locatie'. Op de betreffende gronden komen in hoofdzaak de bestemmingen: ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen - Grondgebonden’.

Op basis van de regels van de betreffende bestemmingen wordt een vergelijking gemaakt aan de hand waarvan de gevolgen van het nieuwe planologische regime ten opzichte van het tot dan toe geldende planologische regime zal worden aangegeven.

Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake is van een tweetal mogelijke wijzigingen, te weten:

- een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden;
- een wijziging van de gebruiksmogelijkheden.

6.1 Wijziging bebouwingsmogelijkheden

Uit de vigerende bouwmogelijkheden volgt dat binnen de vigerende bestemmingen diverse bouwvlakken waren aangewezen. Voor de bestemming ‘Kantoordoeleinden’ kon het bouwvlak voor 55% worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 9 tot 15 m. In de nieuwe situatie wijzigt deze bestemming in ‘Maatschappelijk’, daarbij neemt het bouwvlak toe waarvan 70% bebouwd mag worden met de maximale bouwhoogte van 13.5 m. De vigerende bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’, waarvan de bouwvlakken volledig mochten worden bebouwd met een goothoogte van 3 tot 6 m wordt deels vervangen door de bestemming ‘Wonen - Grondgebonden’ en deels door de bestemming ‘Maatschappelijk’ waarbij het bouwvlak voor 50% bebouwd mag worden. In totaal worden maximaal 41 woningen mogelijk gemaakt binnen de bestemming ‘Wonen - Grondgebonden’ met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m. Ter plaatse van de bestemming ‘Maatschappelijk’, bij de bestaande Godelindeschool, blijft de voorheen geldende of de huidige bouwhoogte gelden. Binnen het bouwvlak vindt een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden plaats, indien binnen 50%, naar de maximale bouwhoogte van 12 m.

Indien de bebouwingsmogelijkheden met elkaar worden vergeleken dan volgt hieruit dat de situering van de bouwvlakken en de bebouwingsoppervlakte binnen het plangebied zal wijzigen. De totale omvang van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogte zullen in de nieuwe situatie toenemen ten opzichte van de voorheen geldende planologische situatie.

Ondergetekenden concluderen op basis van het vorenstaande dat voor omliggende woningen de voorgenomen planologische wijziging in beginsel zou kunnen resulteren in een planologisch nadeel, die planschade tot gevolg heeft.

Of de gestelde planologische wijziging daadwerkelijk in een waardevermindering van de als schadegevoelig aangemerkte objecten resulteert, wordt aan de hand van de onderstaande schadefactoren beschouwd. Hierna zal beknopt worden ingegaan op de objecten die schade ondervinden van de voorgenomen bestemmingswijziging. De uitgebreide beoordeling van de schade is opgenomen in bijlage 4.

6.1.1 Uitzicht

In de huidige jurisprudentie is aantasting van uitzicht aangemerkt als een mogelijke schadefactor. Niet relevant is daarbij of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van uitzicht door bebouwing.

Ondergetekenden zijn van oordeel, dat gelet op de wijziging van de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van het uitzicht een planologisch nadeligere situatie tot gevolg heeft voor de volgende objecten: Godelindeweg 4-14, Gerard Doulaan 4-8,14,13-17, Ferdinand Bollaan 2, Tenierslaan 3-23, Van Ostadelaan 23 en Breughellaan 6, 1e verdieping en hoger.

6.1.2 Bezonning

Ondergetekenden zijn van oordeel, dat de wijziging van de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van bezonning een planologisch nadeligere situatie tot gevolg heeft voor de volgende objecten: Godelindeweg 4-14.

6.2 Wijziging gebruiksmogelijkheden

In de nieuwe situatie zal het plangebied een voornamelijk woongerelateerde functie krijgen. De vigerende bestemming ‘Kantoordoeleinden’ wijzigt in de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de vigerende bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ wijzigt in de bestemming ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen - Grondgebonden’. Met name de bestemming ‘Wonen - Grondgebonden’ kan resulteren in de intensivering van het gebruik waardoor een planologisch nadelige situatie aan de orde kan zijn. Echter ondergetekenden merken hierbij op dat onder de vigerende bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’, behalve onderwijs ook ander maatschappelijk gebruik mogelijk was geweest. Denk in dit verband bijvoorbeeld aan opvangtehuizen, ziekenhuizen, kerken, sportvoorzieningen, buurthuizen etc.

Of de gestelde planologische wijziging daadwerkelijk in een waardevermindering van de als schadegevoelig aangemerkte objecten resulteert, wordt aan de hand van de onderstaande schadefactoren beschouwd. Hierna zal beknopt worden ingegaan op de objecten die schade ondervinden van de voorgenomen bestemmingswijziging. De uitgebreide beoordeling van de schade is opgenomen in bijlage 4.

6.2.1 Privacy

De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de inbreuk op de privacy van een bewoner, door de komst van nieuwe bebouwing en/of andere publiekaantrekkende functies, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn om voor planschade in aanmerking te komen. Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters.

Ondergetekenden stellen vast dat de planologische wijziging een nadelig effect heeft op het privacyaspect voor de woningen Godelindeweg 4-14, Gerard Doulaan 4-14 en 13-17, Tenierslaan 3-23 en Van Ostadelaan 23.

6.2.2 Aantasting woonomgeving/ligging

De ligging van een woning maakt een belangrijk deel uit van de waarde van een woning. In het normaal maatschappelijk verkeer worden bepaalde liggingen hoger gewaardeerd dan andere.

Ondergetekenden stellen vast dat de planologische wijziging voor een tweetal objecten Godelindeweg 4 en Van Ostadelaan 23 een nadelig effect heeft op de omgeving/ligging.

6.2.3 Verkeer en parkeren

Ondergetekenden zijn van oordeel dat er in het kader van verkeer en parkeren voor het object Gerard Doulaan 14 en in beperkte mate voor de objecten Gerard Doulaan 9-17 planschade aan de orde.

6.2.4 Voordeel

Ondergetekenden zijn van oordeel dat er sprake is van een beperkt planologisch voordeel voor de objecten Tenierslaan 5-9 door het vervallen van de ontsluiting/toegang ter plaatse en Tenierslaan 9-17 en Breughellaan 6 wegens het vervallen van de kassen.

6.3 Planologisch nadeliger situatie

De planschade wordt bepaald aan de hand van de schadefactoren. Op basis van kennis en ervaring is per schadefactor bepaald hoeveel schade ontstaat.

Ondergetekenden concluderen, op grond van het voorgaande, dat indien de wijziging planologisch wordt verankerd er vergoedbare schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro zal ontstaan, omdat deze uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico van 2% zoals dat is opgenomen in artikel 6.2 Wro. Het beoordelingsoverzicht is opgenomen in de onderstaande tabel. Daarnaast is in bijlage 4 een overzichtskaart opgenomen waarop de schadeobjecten zijn aangegeven.

Straat	nummers	Uitzicht	Bezonning	Privacy	Woonomgeving /Ligging	Verkeer parkeren	Voordeel	Soort schade na NMR (2%)*
Godelindeweg	4-14,	gering	gering	gering				Lichte schade
Godelindeweg	4	gering	gering	gering	gering			Lichte schade
Godelindeweg	14a, 14b							Geen schade
Gerard Doulaan	1,2,3,5,7,19,21,23							Geen schade
Gerard Doulaan	4,6,8	gering		gering				Geen schade
Gerard Doulaan	9,11					gering		Geen schade
Gerard Doulaan	10,12			gering				Geen schade
Gerard Doulaan	13,15,17	gering		gering		gering		Lichte schade
Gerard Doulaan	14	gering		ja		ja		Lichte schade
Ferdinand Bollaan	2	gering						Geen schade
Ferdinand Bollaan	4							Geen schade
Tenierslaan	3,19,21,23	gering		gering				Geen schade
Tenierslaan	5,7,9,11,13,15,17	gering		gering			ja	Geen schade
Van Ostadelaan	1-21, 20-42							Geen schade
Van Ostadelaan	23	gering		ja	gering			Lichte schade
Breughellaan	6	gering					ja	Geen schade
Amersfoortsestraatweg	11							Geen schade
Amersfoortsestraatweg	9 (1-140)							Geen schade

7 Conclusie

Ondergetekenden concluderen, op grond van het voorgaande, dat indien de wijziging planologisch wordt verankerd er een vergoedbare schade van **€ 86.000,00** als bedoeld in artikel 6.1 Wro zal ontstaan, omdat deze uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico van 2%.
In deze conclusie is geen rekening gehouden met voorzienbaarheid.

Aldus naar beste eer en kunnen gedaan en getekend te Alkmaar op 5 februari 2016.

ing. A.V. Dodkin
Rentmeester NVR

mr. ir. J.O. Verhoog
Juridisch adviseur

Bijlage 1

Voorbehouden

De ruimtelijke situatie is ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. Ondergetekenden wijzen er nadrukkelijk op dat de potentiële planschade uitsluitend wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten.

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Ten tweede wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met gewijzigde marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime. Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijk beeld.

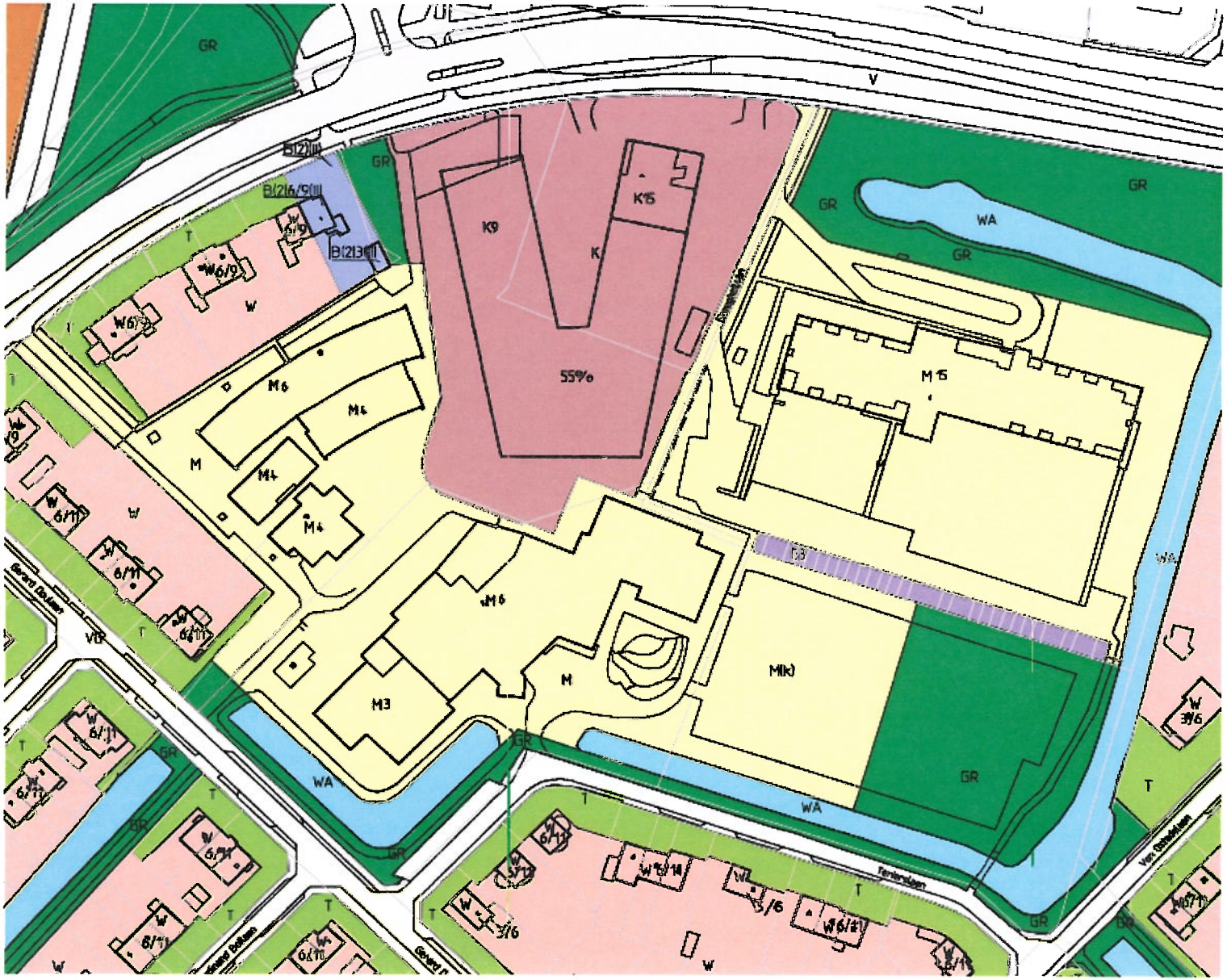
Voor de getrouwheid van de met name mondeling verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar ten dele konden worden geverifieerd. Bij de samenstelling van dit rapport is ervan uitgegaan dat de verstrekte informatie correct is.

Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Grontmij acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

In het kader van de advisering van een aanvraag om tegemoetkoming van schade dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van het voorgaande planologische regime vanaf het moment dat een verzoeker het eigendom van het object heeft verworven, met in achtneming van de wettelijke verjaringstermijn van 5 jaar conform Wro.

Bijlage 2

Planologie vigerend beleid


GR
V
B/212/II
B/216/SU/II
B/213/II
K9
K
K15
55%
GR
WA
GR
M15
W
W6/9
W6/10
M6
M4
M
M4
M4
W6/11
W6/11
W6/11
Gerard Dollaan
VB
M6
M
M3
MK)
GR
WA
GR
WA
GR
T3
W
3/6
T
W6/11
W6/11
W6/11

BESTEMMINGEN

			Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
art. 4	W	WOONDOELEINDEN		(a) aanbouwen (g) gestapeld * platte afdekking (z) zonder bebouwing
art. 5	WD	WOON- EN DETAILHANDELSDOELEINDEN		(p) parkeerdek
art. 6	WK	WOON- EN KANTOORDOELEINDEN		
art. 7	WH	WOON- EN HORECADOELEINDEN		
art. 8	WM	WOON- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN		(b) begane grond
art. 9	GD	GEMENGDE DOELEINDEN		(h) horeca cat. 1a en 1b (p) parkeerdek
art. 10	D	DETAILHANDELSDOELEINDEN	bv verkooppunt motorbrandstof	(tf) tulfel
art. 11	K	KANTOORDOELEINDEN		
art. 12	M	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	n nutsvoorzieningen	(k) kassen ☒ overspanning
art. 13	B	BEDRIJFSDOELEINDEN	(1) categorie 1 SvB (2) categorie 2 SvB ah autohandel an aannemersbedrijf n nutsvoorziening	(11) wijzigingsbevoegdheid woondoeleinden zie art. 13 lid 6 o dienstwoning
art. 14	R	RECREATIEVE DOELEINDEN	fc fitnesscentrum v sportvoorziening vt volkstuinen	(gr) groenvoorziening (zl) zonder lichtmasten
art. 15	J	JACHTHAVEN		(p) parkeren (s) aanlegsteigers o dienstwoning (l) overkapping pleziervaartijgen (t) trekkershutten
art. 16		AGRARISCHE DOELEINDEN	a akkerbouw/veehouderij s sierteelt/boomkwekerij	(k) kassen o dienstwoning
art. 17	G	GARAGES EN BERGPLAATSEN		
art. 18	TC	TUINCENTRUM		(p) parkeren o dienstwoning
art. 19	T	TUINEN		
art. 20	GR	GROENVOORZIENINGEN		(n) natuurontwikkeling
art. 21	V	VERKEERSDOELEINDEN		---- openbaar vervoer tracé
art. 22	VG	VERBLIJFSGEBIED		
art. 23	S	SPOORWEGDOELEINDEN		
art. 24	WA	WATER		(s) aanlegsteigers ☒ overspanning
art. 25		PRIMAIR WATERKERINGSDOELEINDEN		
art. 26		LEIDINGEN	— — — 150kV-leiding — · · — watertransportleiding	

OVERIGE AANDUIDINGEN

- topografische en kadastrale informatie
- 6 — cijfer bij letteraanduiding is max. bouwhoogte van hoofdgebouwen in meters
- 4/7 — 2 cijfers bij letteraanduiding is max. goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen in meters
- bouwvlak
- hoogtescheidingslijn gebouw
- wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I, II en III
- geluidszone industrielawaai ex artikel 53 Wgh
- bladgrens
- grens van het plan
- rijksmonument
- 70% — maximale bebouwingspercentage

gemeente **Naarden**

bestemmingsplan **bp stedelijk gebied**

noordpijl

code gem.	kaartbl.-nr.	aant. bl.	schaal	formaat
170	9	9	1:1000	500x470

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	afd. bestuursrechtspraak raad van state
11085	2 nov. 2005	9-2-2006		

Tibi Rotterdam

dwg-file : OMCP-bp5

referte : mevr. I. de Feijter
getekend : ing A. van Dijk

Artikel 11 Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden (K) zijn bestemd voor:
a. kantoren;
b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen. nutsvoorzieningen. groenvoorzieningen. parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer. waterberging en sierwater.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. gebouwen;
b. overkappingen;
c. overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd in het op de kaart aangegeven bouwvlak;
b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
c. het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak per perceel ten hoogste met gebouwen en overkappingen mag worden bebouwd; indien geen percentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. de bouwhoogte van bouwwerken. geen gebouwen zijnde. mag ten hoogste bedragen:
   - van overkappingen 3 m;
   - van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 1 m;
   - van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak 2 m;
   - van schotelantennes 3 m;
   - van overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 12 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de subbestemming Mn: uitsluitend nutsvoorzieningen;
c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen. nutsvoorzieningen. groenvoorzieningen. parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer. waterberging en sierwater.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. gebouwen;
b. overkappingen;
c. overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd in het op de kaart aangegeven bouwvlak;
b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
c. het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak per perceel ten hoogste met gebouwen en overkappingen mag worden bebouwd; indien geen percentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. op de gronden met de nadere aanwijzing "kassen (k)" zijn uitsluitend boog- en gaaskassen toegestaan;
e. ter plaatse van de nadere aanwijzing "overspanning" is een overdekte loopbrug toegestaan. met dien verstande dat:
   - een vrije hoogte van 3 m onder de loopbrug in acht dient te worden genomen;
   - de breedte van de loopbrug ten hoogste 3 m mag bedragen;
f. de bouwhoogte van bouwwerken. geen gebouwen zijnde. mag ten hoogste bedragen:
   - van overkappingen 3 m;
   - van boog- en gaaskassen 3 m;
   - van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 1 m;
   - van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak 2 m;
   - van schotelantennes 3 m;
   - van overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde 3 m.

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de gronden met de aanduiding Wijzigingsgebied III het bouwvlak te vergroten. met dien verstande dat:
a. na wijziging ten hoogste 75% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
b. ten hoogste 40% van de bebouwing tot een bouwhoogte van 12 m mag worden gebouwd;
c. ten hoogste 40% van de bebouwing tot een bouwhoogte van 18 m mag worden gebouwd;
d. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Artikel 19 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. met dien verstande dat met uitzondering van de gronden waar een oprit naar een garage of naar een parkeerplaats naast de woning aanwezig is. parkeren niet is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken. geen gebouwen zijnde. worden gebouwd. In afwijking hierop zijn aan-. uitbouwen en bijgebouwen. alsmede trappenhuizen die aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan. mits de bestaande hoogten en oppervlakten niet worden vergroot.

3. Voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken. geen gebouwen zijnde. ten hoogste mag bedragen:

a. van erf- en terreinafscheidingen 1 m;
b. van schotelantennes 3 m;
c. van overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde 3 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m. mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke karakteristiek ter plaatse.

Artikel 20 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:

a. beplantingen;
b. speelvoorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. bermen en bermsloten;
e. nutsvoorzieningen;
f. geluidswerende voorzieningen;

alsmede voor:

g. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(n) natuurontwikkeling" voor een natuurlijke inrichting ten behoeve van het ecolint;
h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer. waterberging of sierwater.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken. geen gebouwen zijnde. worden gebouwd.

3. Voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken. geen gebouwen zijnde. ten hoogste mag bedragen:

a. van lichtmasten 9 m;
b. van overig straatmeubilair 6 m;
c. van overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde 3 m;
d. van geluidswerende voorzieningen 4 m.

Artikel 24 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor:
a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
b. verkeer te water.

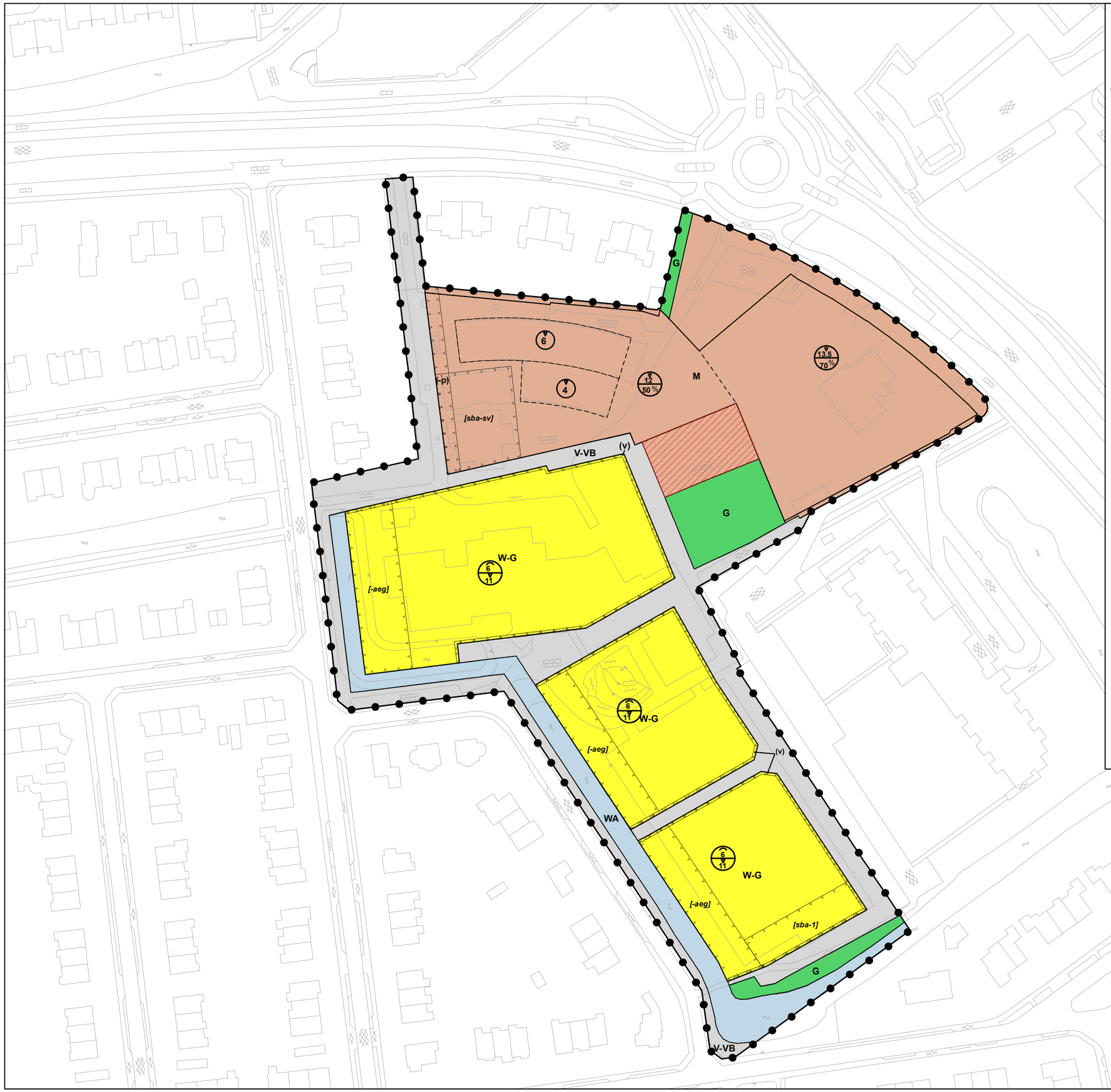
Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing. oeverbeschoeiingen. duikers. bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van de nadere aanwijzing "overspanning" is een overdekte loopbrug toegestaan. met dien verstande dat:
   - een vrije hoogte van 3 m onder de loopbrug in acht dient te worden genomen;
   - de breedte van de loopbrug ten hoogste 3 m mag bedragen;
b. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing "aanlegsteigers (s)". zijn aanlegsteigers toegestaan voor pleziervaartuigen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken. geen gebouwen zijnde. ten hoogste mag bedragen:
   - van bruggen (met uitzondering van het bepaalde onder a) 2.5 m;
   - van aanlegsteigers 1 m;
   - van overige bouwwerken. geen gebouwen zijnde 3 m.

Bijlage 3

Planologie toekomstig beleid



Legenda

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W-G — Wonen - Grondgebonden

Aanduidingen

- wetgevingzone - wijzigingsgebied
- (v) — verkeer
- (-p) — parkeerterrein uitgesloten
- bouwvlak
- [-aeg] — aaneengebouwd uitgesloten
- [sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1
- [sba-sv] — specifieke bouwaanduiding - sloopverplichting
- maatvoering
- B — maximum bouwhoogte (m)
- B, D% — maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- A, B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN

0 12,5 25 50 meter

N

Bestemmingsplan Storklocatie

NL.IMRO.0425.BP2012N002013-va02

Gemeente **Naarden**

Projectnummer: 343634

Status: vastgesteld
Datum: 02-02-2016
Schaal: 1:1.000
Formaat: A2
Tekeningnummer: 20160202.001
Get: KB/MvdL - Gec: FS

Grontmij Part of Sweco
Gebiedsadvies
info@grontmij.nl
www.grontmij.nl

© Grontmij Nederland bv Alle rechten voorbehouden

Bestemmingsplan Stork-terrein Naarden

REGELS

Grontmij

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorziening;
b. water;
c. een keer- en opstelplaats voor de brandweer;
d. speelvoorziening;
e. paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. paden;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
f. speelvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting bebouwing

a. Het op de verbeelding aangegeven maximale bebouwingspercentage van 50% mag tijdelijk worden overschreden, onder de voorwaarde dat na ingebruikname van de bebouwing die de overschrijding veroorzaakt, de bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - sloopverplichting' worden gesloopt.
b. De voorwaardelijke verplichting wordt opgeheven voor een bouwperceel zodra is voldaan aan de voorwaarde.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van het totaal aan hoofd- en bijgebouwen bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, is een tijdelijke overschrijding van het op de verbeelding aangegeven maximale bebouwingspercentage van 50% toegestaan, zolang nog niet is voldaan aan de sloopverplichting zoals bedoeld in artikel 4.2.2;
d. de hoofdgebouwen dienen op een minimale afstand van 2,5 meter tot aan de op de verbeelding aangegeven maatvoeringslijn te worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, of de hoogte van de bestaande gebouwen, indien deze groter is.

4.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van het totaal aan hoofd- en bijgebouwen bedraagt niet meer dan het op de verbeedling aangegeven maximum bebouwingspercentage;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, is een tijdelijke overschrijding van het op de verbeelding aangegeven maximale bebouwingspercentage van 50% toegestaan, zolang nog niet is voldaan aan de sloopverplichting zoals bedoeld in artikel 4.2.2;
d. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 13,5 meter voor de hoofdgebouwen, bedraagt de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4,5 meter;
e. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 12 meter voor hoofdgebouwen, bedraagt de bouwhoogte voor bijgebouwen maximaal 3 meter.
f. in afwijking van het bepaalde onder e en f mag de hoogte van een bijgebouw in de vorm van een kas maximaal 8 meter bedragen.

4.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 13,5 meter voor de hoofdgebouwen, bedraagt de bouwhoogte van overkappingen maximaal 4,5 meter;
c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 12 meter voor hoofdgebouwen, bedraagt de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.2.3 onder b ofwel onder d voor het uitbreiden van het hoofdgebouw waarbij:

a. het maximale bebouwingspercentage zoals genoemd in lid 4.2.3 onder b wordt overschreden tot een maximum bebouwingspercentage van 60% van het perceel, waarbij de hoogte van de bebouwing die de overschrijding veroorzaakt maximaal 4,5 meter bedraagt of
b. de maximale bouwhoogte zoals genoemd in lid 4.2.3 onder d mag worden overschreden tot een maximum bouwhoogte van 16,5 meter;
c. wanneer uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde onder a, is het niet mogelijk om het bepaalde onder b uit te voeren en wanneer uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde onder b, is het niet mogelijk om het bepaalde onder a uit te voeren.

4.4 Specifieke gebruiksregels

De bebouwing als bedoeld in artikel 4.2.2, die een overschrijding van het maximale bebouwingspercentage van 50% veroorzaakt, mag niet in gebruik worden genomen, voordat de bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - sloopverplichting' zijn gesloopt.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Groen' wanneer deze gronden niet nodig zijn ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk'.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en straten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
e. speelvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterwegen;
b. waterberging;
c. waterhuishouding;
d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van duikers, bruggen en dammen bedraagt maximaal 3 meter boven het waterpeil;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter boven het waterpeil.

Artikel 7 Wonen - Grondgebonden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
c. tuinen en erven;
d. paden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' voor wegen;

met daaraan ondergeschikt:

f. parkeren en bermen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde;
d. ondergrondse bouwwerken.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen bedraagt maximaal 41;
b. de woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. de voorgevel van de woningen dient op een afstand van minimaal 1,5 meter van de voorste bouwgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de woningen waarvan de voorgevel aan de Gerard Doulaan zijn gericht; deze mogen op de bouwgrens worden gebouwd;
d. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte;
e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' en 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn uitsluitend woningen in de vorm van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen toegestaan.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van erkers en entreepartijen, die voor de voorgevel mogen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
    1. de diepte van een erker of entreepartij bedraagt maximaal 1,5 meter;
    2. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.
b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende voor- zij- en/of achtererf bedragen, met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
c. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 4,5 meter;

g. aan- en uitbouwen mogen aan de zij- of achtergevel van een woning worden gebouwd, binnen de breedte van de zij- of achtergevel van de woning inclusief de eventuele aan- of uitbouw aan de achter- of zijgevel van de woning;
h. de horizontale diepte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal 3,5 meter.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, op een afstand van minder dan 1 meter van de bestemming 'Water', bedraagt maximaal 1 meter;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op een afstand van meer dan 1 meter van de bestemming 'Water', bedraagt maximaal 2 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

7.2.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2, onder a, waarbij het maximum aantal woningen mag worden overschreden onder de volgende voorwaarden:

a. het totale aantal woningen binnen de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag niet meer bedragen dan 49;
b. indien wordt afgeweken zijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' uitsluitend woningen in de vorm van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen toegestaan;
c. indien wordt afgeweken zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' ook meer dan 2 aaneengebouwde woningen toegestaan.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. parkeren vindt op eigen terrein plaats;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

7.4.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.4.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4.2, voor het gebruiken van een bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg. Dit dient te worden aangetoond met een indicatie afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of Bureau Jeugdzorg;
b. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage 4

Beoordeling schade met overzichtskaart

Uitzicht

Per object of rij van objecten is beoordeeld of er mogelijk sprake kan zijn van uitzichtschade. Voor de objecten die aan de Noordoostzijde, aan de overzijde van de Amersfoortsestraatweg (o.a. de appartementen aan de Chopinlaan), zijn ondergetekenden van oordeel dat er geen sprake is van uitzichtverslechtering. Voor deze objecten geldt immers dat zij al geen 'vrij' uitzicht hadden en als gevolg van de planologische wijziging zal het uitzicht zeer beperkt en verwaarloosbaar wijzigen en derhalve geen nadeliger situatie met zich mee brengen.

Voor de objecten Godelindeweg 4-14 geldt dat deze reeds in de zuidelijke richting gelegen zijn tegen een maatschappelijke bestemming en reeds uitzicht hadden op een bestaand schoolgebouw van 6 m hoogte, daardoor was al vanaf de eerste en tweede bouwlagen geen 'vrij' uitzicht mogelijk. Echter door de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden binnen het bouwvlak naar de maximale bouwhoogte van 12 m zal mede het uitzicht vanaf de derde bouwlaag verdwijnen.
Met betrekking tot Godelindeweg 4 merken ondergetekenden op dat de bestemming 'Maatschappelijk' iets dichter bij het object komt te liggen dan in de voorgaande situatie mogelijk was. De aanliggende groenstrook wordt enkele meters smaller. Binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' had reeds een geluidscherm van 4 m opgericht kunnen worden en om die reden had er vanaf de begane grond al geen uitzicht kunnen zijn in de oostelijke richting. Daarnaast betreft het planologisch gezien een bedrijfswoning en is in deze van ondergeschikt belang aan de bedrijfsbestemming waardoor de waardevermindering beperkter is dan bij een burgerwoning. Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel het uitzichtverlies in zuidelijke richting in nadelige zin wijzigt. Gelet op de voorheen toegestane bouwmogelijkheden betreft het een gering nadeel. Het bovenstaande geldt mede in beperkte mate voor Gerard Doulaan 4-8 in de oostelijke richting.
Voor Gerard Doulaan 14 wijzigt het uitzicht aan de zijkant van de woning, in de zuidelijke richting, hoewel er geen sprake was van 'vrij' uitzicht, zijn ondergetekenden van oordeel dat de wijziging wel een beperkt negatief effect heeft.

Voor de Gerard Doulaan 9-19 en de Ferdinand Bollaan 2-4 wijzigt het uitzicht in die zin dat bebouwing dichter op het object komt te liggen, daarbij blijft de tussenliggende bestemming 'Water' gehandhaafd en verdwijnt de bestemming 'Groenvoorzieningen' ten behoeve van verkeersbestemming. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat binnen de voorheen geldende bestemming 'Groenvoorzieningen' een geluidsscherm van 4 m hoog was toegestaan en had er geen uitzicht kunnen zijn vanaf de begane grond. Gelet op de afstand en de reeds aanwezige mogelijkheid van een geluidscherm zijn ondergetekenden van oordeel dat voor de objecten Gerard Doulaan 9-11 en 19 en de Ferdinand Bollaan 4 geen uitzichtschade ontstaat. Voor de objecten Gerard Doulaan 13-17 en Ferdinand Bollaan 2 is de uitzichtschade als beperkt aan te merken.

Voor de objecten aan de Tenierslaan 3-23 geldt dat de bebouwing dichter op de objecten komt te liggen dan onder het vigerende bestemmingsplan mogelijk was, daarbij blijft de tussenliggende bestemming 'Water' gehandhaafd. De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' had ter plaatse van de bouwvlakken reeds volledig bebouwd kunnen zijn tot een bouwhoogte van 3-4 m. Verder was op het gedeelte 'Maatschappelijke doeleinden', zonder bouwvlak, mogelijk om het bestemmingvlak volledig te bebouwen met kassen tot een bouwhoogte van 3 m. Daarnaast was er binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' reeds een geluidsscherm van 4 m hoog toegestaan en had er geen uitzicht kunnen zijn vanaf de begane grond. Gelet op de afstand en de reeds aanwezige mogelijkheid van een geluidscherm zijn ondergetekenden van oordeel dat voor de objecten aan de Tenierslaan er weliswaar een nadelige situatie ontstaat, maar dat deze betreffende het uitzicht als beperkt is aan te merken.

Voor de objecten Van Ostadelaan 19-25 en 26-42 geldt dat de woonbebouwing dichter op de objecten komt te liggen dan op basis van de bestemming 'Groenvoorzieningen' mogelijk was, echter de tussenliggende bestemmingen ten behoeve van groen en water blijven gehandhaafd. Daarnaast was er binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' reeds een geluidsscherm van 4 m hoog toegestaan en had er geen uitzicht kunnen zijn vanaf de begane grond.

Gelet op de afstand en de reeds aanwezige mogelijkheid van een geluidscherm zijn ondergetekenden van oordeel dat voor de objecten Van Ostadelaan 26-42 en 19-21 geen uitzichtschade ontstaat. Voor het object Van Ostadelaan 23 zijn ondergetekenden van oordeel dat de uitzichtschade als beperkt is aan te merken.

Voor het object aan de Breughellaan 6 zijn ondergetekenden van oordeel dat er sprake kan zijn van uitzichtverlies vanaf de 1e verdieping. Immers de begane grond had reeds geen uitzicht in verband met de mogelijkheid van kassen van 3 m hoogte en een geluidsscherm van 4 m hoogte. Daarnaast blijft de strook met de bestemming 'Garages en bergplaatsen' gehandhaafd met 3 m bouwhoogte. Gelet op de afstand tot het plangebied (meer dan 50 m) en de tussenliggende bestemmingen zijn ondergetekenden van oordeel dat de uitzichtschade zeer gering is.

Bezonning

Conform de toekomstige situatie kan worden vastgesteld dat door de uitbreiding van het bouwvlak en de toename van de bouwhoogte, het bouwvolume ter plaatse zal toenemen, wat tot een verslechtering van de bezonningssituatie zou kunnen leiden. Bij gebreke van een bezonningsdiagram kunnen ondergetekenden niet exact beoordelen wat de consequentie voor de bezonning van de omliggende woonobjecten is. Echter gelet op de draairichting van de zon, de situering van de omliggende bebouwing en de onderlinge afstanden tussen de bebouwing zal de voorgenomen wijziging enkel voor de objecten gelegen aan de Godelindeweg 4-14 schaduwwerking tot gevolg hebben.

Privacy

Ondergetekenden zijn op basis van het vorenstaande van oordeel dat er in het kader van privacyaspect een nadeel ontstaat.
Voor de Godelindeweg 4-14 betekent het dat als gevolg van de wijziging van het gebruik aan de oostzijde (enkel voor Godelindeweg 4) en de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden aan de zuidzijde sprake is van privacyverlies. Met name in de achtertuin en in beperkte mate ook in de woning. Dit geldt mede voor Gerard Doulaan 4-8 in de oostelijke richting. Het nadeel is echter gering immers liggen deze object reeds aan een intensieve maatschappelijke bestemming.
Voor de woningen Gerard Doulaan 10-14 geldt dat er sprake is van privacyverlies doordat er inkijk ontstaat vanuit de 1e verdieping van de nieuwe woningen. Deze inkijk betreft met name in de achtertuin en in de woning. Voor de woning Gerard Doulaan 10 is het privacyverlies echter beperkt, er was reeds enig privacyverlies vanuit de aangrenzende woningen en ligt deze woning mede op een grotere afstand tot het toekomstige woongebied.
Bij de woningen aan de Gerard Doulaan 13-17 en de Tenierslaan 3-23 is sprake van beperkt privacyverlies, omdat de afstand tussen de nieuwe woningen en deze woningen groter is en het privacyverlies met name aan de voorzijde van de woning aan de orde is, waar reeds privacyverlies was als gevolg van de aanwezige weg en de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.
Voor het object Van Ostadelaan 23 zijn ondergetekenden van oordeel dat er sprake is van privacyverlies in de tuin en achterzijde van de woning. Hoewel de woningen op enige afstand worden gebouwd, had dit object en de bijbehorende tuin een omsloten ligging en ontstaat er als gevolg van de nieuwe woningen met name inkijk vanuit de 1e verdieping.
Voor de overige woonobjecten speelt het privacyaspect gelet op de onderlinge afstanden geen rol.

Aantasting woonomgeving/ligging

De beoogde planologische wijziging heeft naar het oordeel van ondergetekenden geen schade tot gevolg. De bestemming 'Maatschappelijk' had immers tot een aanzienlijk meer overlast kunnen leiden dan de voorheen geldende situatie met een school.
Door de nieuwe woonbestemming verdwijnt deze mogelijkheid en wordt in dat opzicht de gebruiksintensiteit aanzienlijk verminderd en heeft dit een positief effect op de woonomgeving en de ligging.
Echter vormen twee volgende objecten hierop een uitzondering:
Godelindeweg 4, immers de wijziging van 'Kantoordoeleinden' naar 'Maatschappelijk' brengt met zich mee dat er ter plaatse meer functies zijn toegestaan en ook de gebruiksintensiteit kan toenemen. Echter het betreft planologisch gezien een bedrijfswoning en om die reden kan de bovenstaande wijziging enkel als beperkt worden aangemerkt.

Voor Van Ostadelaan 23 geldt dat er sprake is van een negatieve wijziging omdat de relatieve vrije ligging van de omsloten tuin door de komst van de woningen verdwijnt. Er is dan ook sprake van enige schade.

Verkeer en parkeren

Als gevolg van de planologische wijziging zou er sprake kunnen zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied, echter ondergetekenden zijn van oordeel dat op grond van de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk op de omgeving aanzienlijk had kunnen zijn. Om die reden kennen ondergetekenden in beginsel ook geen schade toe aan dit onderdeel.
Echter voor Gerard Doulaan 14 geldt dat ten zuiden van dit object een ontsluiting wordt gerealiseerd voor het plangebied. Onder het vigerende regime had dit enkel een ontsluiting voor (brom-)fietser en voetgangers kunnen zijn. In de nieuwe situatie zal ook een deel van het autoverkeer deze ontsluiting gaan gebruiken. Als gevolg van deze wijziging zijn ondergetekenden van oordeel dat er sprake is van een nadeligere situatie op grond waarvan planschade ontstaat.
Voor de objecten Gerard Doulaan 9-17 is reeds sprake van wegverkeer, echter liggen deze objecten in de nabijheid van de nieuwe ontsluiting en door deze ligging kan er overlast ontstaan door het verkeer en van inschijnende koplampen. Ondergetekenden zijn wel van oordeel dat deze schade als beperkt moet worden aangemerkt.

Voordeel

Voor de objecten Tenierslaan 5-9 zijn ondergetekenden van oordeel dat er sprake is van een beperkt voordeel. Immers in het nieuwe plan vervalt ter hoogte van deze objecten een ontsluiting/toegang voor de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ en krijgt deze de bestemming ‘Water’.
Voor de objecten Tenierslaan 9-17 en Breughellaan 6 geldt tevens dat de kassen verdwijnen en ook de eventuele overlast van assimilatie-licht, ook dit beperkte voordeel is meegenomen in de beoordeling.

Planschade objecten Stork-locatie

Legenda

N

Planschade objecten

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W-G — Wonen - Grondgebonden

Verklaring

GBKN

Godelindeweg

Gerard Doulaan

Ferdinand Bollaan

Frans Halslaan

Tenierslaan

Van Ostadelaan

Amersfoortsestraatweg

Chopinlaan

Wagnerlaan

Bregmerlaan

bos

M

G

W-G

V-VB

W-G

W-G

WA

G

0 12,5 25 50 meter

Grontmij

PN: 330060

Bijlage 5

Fotoreportage



Godelindeweg 4-6



Godelindeweg 8-10



Godelindeweg 12-14



Gerard Doulaan 2-4



Gerard Doulaan 6,8,10



Gerard Doulaan 12-14



Gerard Doulaan 9-11



Gerard Doulaan 13,15,17



Gerard Doulaan 19,21,23



Ferdinand Bollaan 2-4



Tenierslaan 3



Tenierslaan 5 en 7



Tenierslaan 9,11,13



Tenierslaan 15



Tenierslaan 17,19,21



Tenierslaan 23



Van Ostadelaan 23



Amersfoortsestraatweg 9