

Risicoanalyse planschade

**GELDERSEDIJK 95
TE
HATTEM**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 OPDRACHTGEVER	3
1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR	3
1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN	3
1.4 DOEL OPDRACHT	3
1.5 OVERLEGDE STUKKEN.....	3
1.6 PROCEDURE	4
2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN.....	5
2.1 BETROKKEN GEBIED	5
2.2 BEOOGDE BOUWPLAN	5
2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN.....	5
2.4 LOCATIE	6
2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART.....	7
3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING.....	8
3.1 BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE.....	8
3.2 BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN.....	8
3.3 UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	8
3.4 PLANOLOGIE	8
3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?	14
4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLANSCHADE).....	15
4.1 INLEIDING.....	15
4.2 PEILDATUM	15
4.3 SCHADERAMING	15
4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN	16
4.5 RAMING PLANSCHADE.....	18
4.6 TIJDSVERLOOP	18
4.7 NIEUWE Wro	18
5. RECAPITULATIE	19

1. INLEIDING

1.1 OPDRACHTGEVER:

De heer P.C. Franken
Tarpanweg 7
8255 RT Swifterbant

1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR:

Bügel Hajema BV
De heer J. Nieuwenhuis
Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN:

De Horsten makelaars
Dorpsstraat 5
6999 AA Hummelo

Mevrouw G.J.M. Bulten-Winters, makelaar/taxateur, beëdigd door de rechtbank te Zutphen op 30 oktober 1997 en ingeschreven in het register RMT onder nummer: V 853501882

1.4 DOEL OPDRACHT:

In het kader van zogenoemde risicoanalyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van de erftransformatie Geldersedijk 95 te Hattem.

1.5 OVERLEGDE STUKKEN:

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken,

- Kadaster
- Plankaart en bestemmingskaart verkregen via de site van de gemeente Hattem, bestemmingsplangegevens van de heren Nijerstein en R. Christenhusz
- Situatieschets en andere relevante gegevens verkregen van Bügel Hajema BV, de heer J. Nieuwenhuis

1.6 PROCEDURE:

Op 23 februari 2011 hebben wij de situatie ter plaatse van het perceel Geldersedijk 95 (Ierstweg 95) te Hattem alsmede de directe omgeving bezichtigd. De bezichtiging betreft een visuele waarneming vanaf de openbare weg. Wij hebben niet gesproken met eventuele belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

2.1 BETROKKEN GEBIED:

De onderzoekslocatie is gesitueerd in het buitengebied ten westen van Hattem. Hattem ligt in de overgang van de Noord-Veluwe naar IJsselvallei. De locatie is gelegen op een oeverwal vlak onder de dijk.

De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk agrarische bedrijven, deze zijn in de loop van de jaren veranderd in burgerobjecten met hobbymatige veehouderij, enkele objecten hiervan hebben nog een agrarische bestemming.

2.2 BEOOGDE BOUWPLAN:

Opdrachtgever is voornemens de bestaande woning met een gedeelte van de aangebouwde stal (T-boerderij) te handhaven, tevens blijft het voorste deel van een karakteristieke schuur, indien mogelijk ook de houtenschuur en een hooimijt op het erf gehandhaafd.

De karakteristieke schuur en de houtenschuur zullen verbouwd c.q. nieuwgebouwd worden tot in totaal 3 woningen. De woningen zullen zich als een ensemble rond één gemeenschappelijk binnen erf bevinden.

De overige opstallen zullen worden verwijderd.

De bebouwing wordt landschappelijk ingepast, zonder nadrukkelijke erfafscheidingen. De hoogteverschillen in het terrein en de openheid zullen worden gehandhaafd. De nieuw uit te graven sloot zal langs de oever beplant gaan worden met knotwilgen.

In de tuinen aan de achterzijde zullen nog diverse groene elementen, hagen en verspreide struiken worden toegevoegd om zo een geheel te vormen.

De ontsluiting vindt plaats via de reeds bestaande uitwegen.

2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN:

Wij zijn van mening dat de volgende onroerende zaken in de invloedssfeer van het beoogde bouwplan liggen:

Geldersedijk 93
Geldersedijk 97
Ierstweg 7 en 7a
Ierstweg 5
Ierstweg 3

2.4 LOCATIE

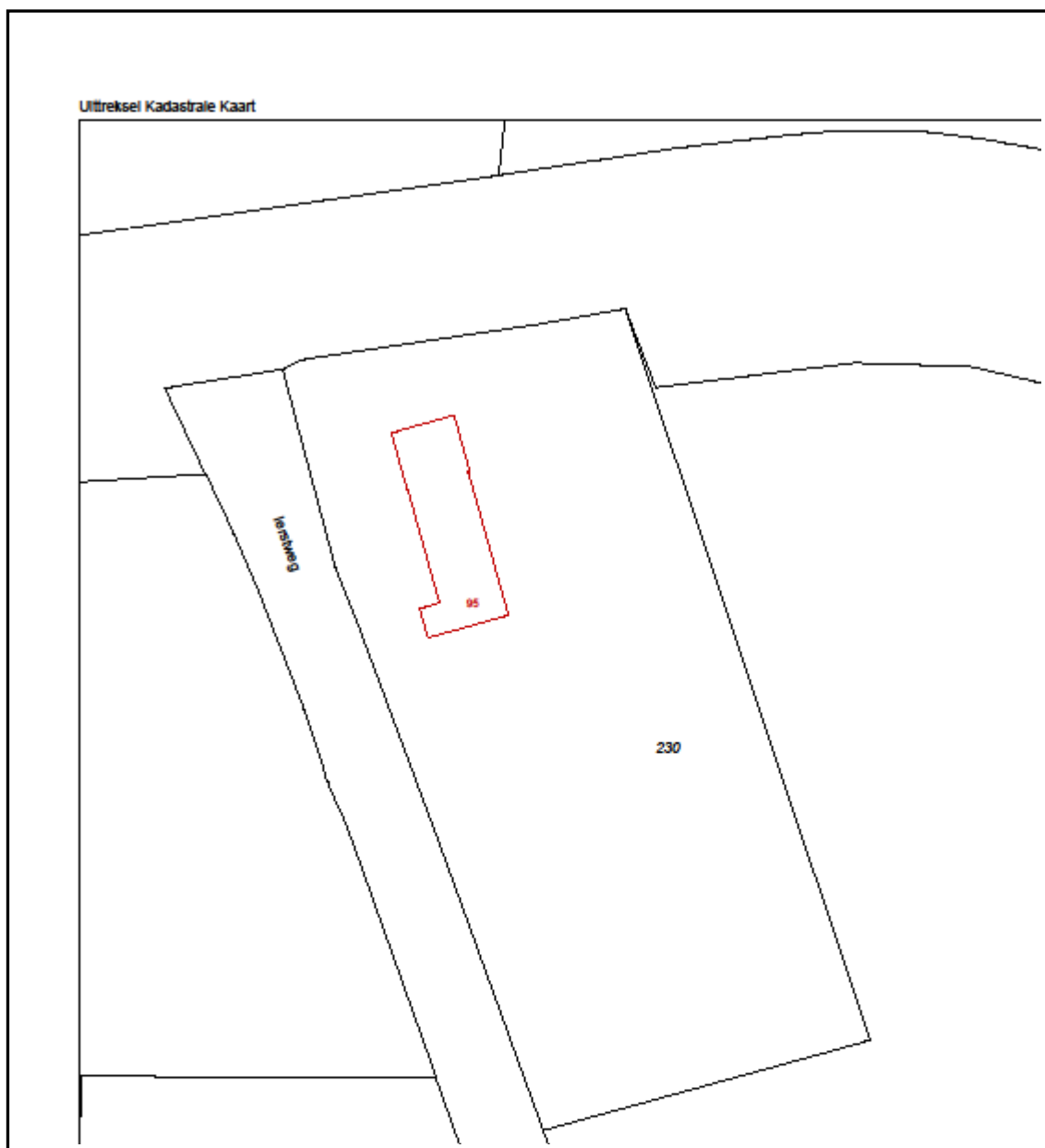
Geldersedijk 95 Hattem



2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART

Kadastrale gegevens en kaart

Adres: Ierstweg 95, (bekend als Geldersedijk 95)
Postcode/ Plaats: 8051 SE Hattem
Gemeente: Hattem
Sectie perceel: F, nummer 230
Oppervlakte: 10.000 m²
Soort: Eigendom



3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE:

Voor het beoordelen of sprake is van planschade gelden de volgende criteria:

- is de aanvrager om schadevergoeding belanghebbende;
- is de planologische maatregel onherroepelijk;
- houdt de schade causaal verband met de planologische maatregel;
- is de planologische maatregel voor belanghebbende nadeliger dan de voorheen geldende planologische maatregel;
- welke schade lijdt de belanghebbende ten gevolge van de planologische mutatie;
- vaststellen van de omvang van de schade;
- is er sprake van risicoaanvaarding en/of voorzienbaarheid;
- is de schade anderszins verzekerd;
- dient wettelijke rente betaald te worden.

3.2 BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN:

In het kader van een risicoanalyse planschade staat centraal de planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit voortkomende planschade. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade.

3.3 UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

De planologische vergelijking is uitgangspunt voor de beoordeling of er sprake is van planschade. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de oude planologie en de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

3.4 PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan “GEMEENTE HATTEM, bestemmingsplan Buitengebied 2007” is door de gemeenteraad vastgesteld op 02 april 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 november 2007.

In het bovengenoemde bestemmingsplan is de bestemming Geldersedijk 95 te Hattem, AB agrarische bedrijfsdoeleinden, de omliggende landerijen hebben als bestemming AD agrarische doeleinden.

Tevens heeft een gedeelte van het perceel een dubbelbestemming, Waterstaatsdoeleinden.

Beschrijving:

Artikel 3 Agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.1 Doeleindenomschrijving

3.1.1 De gronden op de kaart aangewezen voor **agrarische bedrijfsdoeleinden** zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf; met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 ha mag worden aangewend voor intensieve veehouderij, tenzij de gronden op de kaart zijn aangeduid met **geen intensieve veehouderij toegestaan**, in welk geval intensieve veehouderij niet is toegestaan, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

3.1.2 De gronden zijn mede bestemd voor:

a aan het agrarisch bedrijf verwante nevenactiviteiten, zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen, bijenhouderrijen, kaas- en/of ijsboerderijen, dierenpensions/hondenkennels, alsmede dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop van op het eigen bedrijf geproduceerde agrarische producten, rondleidingen en hobbycursussen in de creatieve sfeer, met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van deze activiteiten ten hoogste bedraagt 25% van de bedrijfsgebouwen tot een maximum van 350 m², waarvan ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de verkoop van op het eigen bedrijf geproduceerde producten;
- de verkeersaantrekkendheid tengevolge van de nevenactiviteit niet of nauwelijks mag toenemen: geen buitenopslag is toegestaan;
- detailhandel niet is toegestaan, tenzij het betreft kleinschalige detailhandel in producten die op het bedrijf zelf tot stand komen;
- industriële bedrijvigheid niet is toegestaan.

B verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van **bed and breakfast**, met dien verstande dat:

- deze voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in het bestaande hoofdgebouw;
- ten behoeve van deze activiteiten ten hoogste 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in **3.1.2 onder a en 3.1.2 onder b** ten hoogste 350 m² mag bedragen;

c kleinschalige kampeerterreinen indien het bestemmingsvlak is gesitueerd ten noorden van het Vijzelpad, met dien verstande dat geen stacaravans zijn toegestaan.

3.2 Bouwvoorschriften

op de tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in artikel 28 (bebouwingsgrenzen), uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

3.2.1 voor **bedrijfsgebouwen** geldt dat:

- a de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- b de hoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
- c de dakhelling ten minste 20° bedraagt;
- d teeltondersteunende kassen niet zijn toegestaan;

3.2.2 voor **bedrijfswoningen** geldt dat:

a per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd;

b de inhoud ten hoogste 600 m³ bedraagt, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;

3.2.3 voor **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt, met dien verstande dat:

a voor vlaggenmasten geldt dat de hoogte ten hoogste 6 m bedraagt;

b voor antennes welke worden geplaatst achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan geldt dat de hoogte ten hoogste 12 bedraagt;

c voor (kunst)mest- en/of voedersilo's geldt dat de hoogte ten hoogste 15 m bedraagt.

3.3 Vrijstellingsbevoegdheden

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a 3.1.2 uitsluitend voor wat betreft de verkoop van niet op het eigen bedrijf geproduceerde strekgebonden producten met dien verstande dat sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de producten die op het bedrijf zelf tot stand komen;

b 3.2.1 onder c, en toestaan dat de dakhelling wordt verminderd tot 0o;

c 3.2.1 onder d, ten behoeve van teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat:

1 de met teeltondersteunende kassen te bebouwen oppervlakte ten hoogste 1.000 m² bedraagt;

2 de teeltondersteunende kassen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering;

3 deze bevoegdheid niet van toepassing is indien en voor zover de gronden geheel of gedeeltelijk grenzen aan gronden die op de kaart zijn aangewezen voor agrarische doeleinden met landschappelijke waarde;

d 3.2.2 onder a ten behoeve van het vestigen van een tweede woning in het pand waarin de bedrijfswoning is gevestigd, met dien verstande dat:

1 de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft dan wel wordt hersteld of verbeterd;

2 de gebruiksmogelijkheden van het agrarische bedrijf, de aanliggende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

e 3.2.2 onder a, voor een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:

1 aangetoond is dat vanwege de aard van het bedrijf intensief en continu toezicht noodzakelijk is;

2 sprake is van duurzame werkgelegenheid voor ten minste 2 volwaardige arbeidskrachten (v.a.k.);

3 de inhoud van de tweede bedrijfswoning ten hoogste 600 m³ bedraagt.

3.3.2 Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in 3.3.1 dient mede netrokken te worden:

a de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad;

b de mogelijke (significant) negatieve gevolgen van de voorgenomen vrijstelling voor gebieden welke in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt;

*c de mogelijke negatieve gevolgen voor de natuur- en landschapsontwikkeling ten behoeve van (de totstandkoming van) een ecologische verbindingszone, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **ecologische verbindingszone**.*

3.3.3 Indien de in 3.3.2 onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad dan wel de vrijstelling (significant) negatieve gevolgen heeft als bedoeld in 3.3.2 onder b, vinden de in 3.3.1 genoemde vrijstellingen geen toepassing.

3.4 Ontwikkelingsregeling

*3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening- indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan- de bestemming **agrarische bedrijfsdoeleinden** te wijzigen ten behoeve van;*

*a de bestemmingen **woondoeleinden, agrarische doeleinden, agrarische doeleinden met landschappelijke waarde, natuur en/of bos**;*

*b de bestemming **bedrijfsdoeleinden** tot een oppervlakte van 500 m²;*

*c de bestemming **maatschappelijke doeleinden** tot een oppervlakte van 500 m²;*

met dien verstande dat:

- de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boeren erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplating) waar mogelijk worden verstekt en in ieder geval worden aangepast;*
- landschapsontsierende bebouwing zoveel mogelijk wordt gesloopt;*
- de infrastructuur niet verzwaaard mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;*
- de verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen;*
- een (bedrijfs)woning alsmede monumentale en karakteristieke bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;*
- geen buitenopslag is toegestaan;*
- de gebouwen die niet worden aangewend voor hergebruik, moeten worden gesloopt, waarbij de bedrijfswoning(en) en de monumentale en karakteristieke bebouwing buiten beschouwing worden gelaten;*
- het oorspronkelijke agrarische bouwperceel dient te worden verkleind;*
- detailhandel is niet toegestaan, tenzij het betreft kleinschalige detailhandel in producten die op het bedrijf zelf tot stand komen;*
- wijziging naar de bestemming **bedrijfsdoeleinden** is toegestaan ten behoeve van bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven¹, waarbij de bijlage **lijst van niet-agrarische bedrijven¹** ten behoeve van deze wijziging mag worden aangepast;*
- indien en voor zover de gronden grenzen aan de op de kaart met **ecologische verbindingszone** en **bos** aangeduide/bestemde gronden, wijziging naar de bestemming **bedrijfsdoeleinden** uitsluitend is toegestaan ten dienste van het natuur- en landschapsbeheer;*
- indien en voor zover de gronden grenzen aan de op de kaart met **ecologische verbindingszone** en **bos** aangeduide/bestemde gronden, wijziging naar de bestemming **maatschappelijke doeleinden** niet is toegestaan.*

3.4.2 naast het bepaalde in 3.4.1 geldt ten aanzien van de activiteiten als bedoeld in:

3.4.2.1 3.4.1 onder a, voor zover het betreft een wijziging naar de bestemming **woondoeleinden** ten behoeve van meerdere woningen op het voormalige agrarische bouwperceel, waarbij hergebruik mogelijk is, dat:

a de woningen zoveel mogelijk dienen te worden gerealiseerd in één gebouw dan wel bouwmassa, dan wel indien dit niet mogelijk is, in ten hoogste twee dicht bij elkaar gesitueerde gebouwen, met dien verstande dat gebouwen met een bouwkundige en/of cultuurhistorische waarde (monument) eveneens voor de woonfunctie mogen worden aangewend ten behoeve van het behoud van die gebouwen;

b hergebruik van ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing is toegestaan-de bedrijfswoning(en) niet meegerekend- met dien verstande dat de resterende, niet voor hergebruik aangewende bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

c de onder b aangegeven sloopverplichting niet van toepassing is op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening van de onder b bedoelde oppervlakte.

3.4.2.2 3.4.1 onder a, voor zover het betreft een wijziging naar de bestemming **woondoeleinden** ten behoeve van meerdere woningen op het voormalige agrarische bouwperceel, waarbij hergebruik niet mogelijk is, dat nieuwbouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a alle bestaande gebouwen –exclusief de bedrijfswoning(en)- moeten worden gesloopt;

b de nieuwe woningen dienen te worden gesitueerd en één gebouw c.q. bouwmassa;

c de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwbouw (woningen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen;

d de onder a aangegeven sloopverplichting niet van toepassing is op bebouwing met een karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening van de onder c bedoelde oppervlakte.

3.4.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming **agrarische bedrijfsdoeleinden** te wijziging ten behoeve van extensieve verblijfsrecreatie al dan niet als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:

- ten hoogste 200 m² aan gebouwen is toegestaan;

- vrijstaande huisjes niet zijn toegestaan;

- permanente bewoning niet is toegestaan;

- de infrastructuur niet verzwaaard mag worden. Onder verzwaaen wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;

- de activiteiten uitsluitend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen.

3.4.4 Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging als bedoeld in **3.4.1 en/of 3.4.3** vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden, welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksverandering worden geschaad.

Onder waarden worden in dit geval tevens verstaan de landschappelijke waarden;

b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven worden geschaad;

c de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid en de gevolgen voor de landschappelijke en natuurlijke waarden;
d de mogelijke (significant) negatieve gevolgen van de voorgenomen wijziging
e de mogelijke negatieve gevolgen voor de natuur- en landschapsontwikkeling ten behoeve van (de totstandkoming van) een ecologische verbindingszone, indien en voor zover de gronden grenzen aan de op de kaart met ecologische verbindingszone aangeduide gronden.

3.4.5 Indien de waarden, functies en/of belangen als genoemd in 3.4.4 onder a en/of b onevenredig worden geschaad, de uitvoerbaarheid als bedoeld in 3.4.4 onder c niet is aangetoond dan wel de ingreep (significant) negatieve gevolgen als bedoeld in 3.4.4 onder d heeft, vinden de in 3.4.1 en/of 3.4.3 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing. Met betrekking tot de in 3.4.1 sub a genoemde wijzigingsbevoegdheden geldt dat de maatvoering, zoals die is aangegeven in 3.2 van overeenkomstige toepassing is.

3.4.6 Alvorens toepassing wordt gegeven aan de in 3.4.1 en/of 3.4.3. genoemde wijzigingsbevoegdheden worden belanghebbende -overeenkomstig de van deze voorschriften deelt uitmakende bijlage I Procedurebepalingen- in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

3.5 Gebruiksbepalingen

3.5.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 32 onder a wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

a van gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens en het gebruik van gebouwen voor recreatief nachtverblijf anders dan op de wijze zoals de Wet op de openluchtrecreatie dit mogelijk maakt;

b van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudend opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;

c van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder c ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen voor de opslag van kampeermiddelen.

3.6 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

Artikel 23 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op plankaart aangewezen voor waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming) zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding; met daarbij behorende andere-bouwwerken.

3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?

Wij constateren dat de bestemmingswijziging, agrarische bedrijfsdoeleinden en waterstaatsdoeleinden in woondoeleinden, op het adres Geldersedijk 95 te Hattem, als zodanig is omschreven in artikel 3.4. Ontwikkelingsregeling van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, artikel 3.4 van de voorschriften, biedt de mogelijkheid tot wijziging door Burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 WRO. (Met ingang van juli 2008 is er een nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in deze van toepassing artikel 3.1 en volgende).

De Geldersedijk 95 te Hattem is gelegen vlak onder de dijk op een oeverwal. Het perceel is momenteel bebouwd met een karakteristieke boerderij met deel, diverse schuren en een tweetal hooimijten.

Opdrachtgever is voornemens de oorspronkelijke boerderij met deel, “Den Doornink”, een bestaande schuur en een hooimijt te handhaven. Een karakteristieke houten schuur op het perceel dient als inspiratie voor nieuwbouw als hij niet te handhaven is i.v.m de staat van dit pand.

De overige bebouwing wordt gesloopt.

Naar het verwijderen van de te slopen opstallen, het verplaatsen/nieuwbouw van de houten schuur, verbouw van een gemetselde schuur, deze heeft een cultuurhistorische waarde, aan de oostzijde van het perceel en de verbetering aan de T-boerderij zal een binnen erf ontstaan.

De woningen zijn alle gesitueerd aan dit binnen erf, de toegangen tot dit erf blijven de huidige uitwegen.

Het openkarakter van de locatie wordt gehandhaafd en waarnodig versterkt doormiddel van groene hagen, struikgroepen, knotwilgen en solitaire bomen.

De omliggende objecten, Geldersedijk 93 en 97, Ierstweg 7, 7a , 5 en 3 liggen tussen de 200 en 600 meter van de onderzoekslocatie.

De percelen Geldersedijk 93 en 97, Ierstweg 3 hebben alle woondoeleinden bestemming, Ierstweg 7, 7a en 5 hebben agrarische bedrijfsdoeleinden bestemming. Ierstweg 7 en 7a staat in het gemeentelijk milieusysteem als een **niet** actief agrarisch bedrijf, Ierstweg 5 staat als een actief agrarische bedrijf geregistreerd en valt onder het Landbouwbesluit. De milieugrens ligt op 50 meter vanaf een emissieput (stal).

Nu de gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de planologische wijziging, nemen wij aan dat de milieuvergunningen niet worden beperkt.

Ter plaatse van de gronden met dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden zullen geen bouwkundige wijzigingen plaats vinden, de hoofdbestemming wordt wel gewijzigd van agrarische bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden.

4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLAN-SCHADE)

4.1 INLEIDING

Of er sprake is van waardedaling van de betrokken onroerende zaken ten gevolge van de planologische wijzigingen zoals hiervoor is vermeld, moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige, redelijke handelende en denkende koper. Is deze koper onder de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, ligging en bereikbaarheid, de vorm en de grote van de kavel, de aard en constructie van de opstallen, de aanwendingsmogelijkheden, de staat van onderhoud en te stellen norm van wooncomfort van de opstallen. De directe omgeving heeft ook invloed op de (ver)koopprijs.

4.2 PEILDATUM

Volgens vaste jurisprudentie moet de waardevermindering bepaald worden door de waarde die een betrokken onroerende zaak heeft op de dag onmiddellijk voorafgaand aan de dag waarop de planologische maatregel in werking is getreden, te vergelijking met de waarde van die onroerende zaak op de dag onmiddellijk volgend op de dag waarop deze planologische maatregel in werking is getreden. Eventuele aanvragen om planschadevergoeding kunnen worden ingediend nadat deze planmaatregel onherroepelijk is geworden.

Nu gevraagd is te adviseren in het kader van een risicoanalyse planschade, vooruitlopend op de planologische wijziging c.q. vrijstelling van het huidige bestemmingsplan.

4.3 SCHADERAMING

Hieronder hebben wij de invloed van de planologische wijziging c.q. vrijstelling voor het beoogde bouwplan op de omringende onroerende zaken benoemd:

4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN



Afbeelding 1: Geldersedijk 97

Geldersedijk 97. Vrijstaande woonboerderij met bijgebouwen. De onderlinge afstand is circa 500 meter. De woning heeft enig zicht op de ontwikkellocatie. Doordat het erf van de ontwikkellocatie in de nieuwe situatie minder bebouwd wordt zullen de zichtlijnen verbeteren. De woonboerderij zal geen hinder gaan ondervinden van de gewijzigde bestemming, de uitweg wordt niet verplaatst, het parkeren vindt plaats op eigen terrein en door de afstand is het niet aannemelijk dat er overlast van geluid of privacyverlies zal zijn.



Afbeelding 2: Ierstweg 7 en 7a

Ierstweg 7 en 7a. Boerderij met twee wooneenheden en bijgebouwen. De bestemming van deze boerderij is agrarisch doch het wekt de indruk dat er voornamelijk hobby matige agrarische activiteiten plaats vinden. Deze boerderij is op circa 200 meter gelegen van de onderzoekslocatie. De boerderij heeft niet direct zicht op de locatie ivm de opstallen op eigen terrein. In onze overwegingen zijn wij uitgegaan dat de planologische wijziging de eventuele milieuvergunning van deze locatie niet beperkt.



Afbeelding 3: Ierstweg 5

Ierstweg 5. Agrarisch bedrijf, gelegen op circa 600 meter van de onderzoekslocatie. De afstand is dermate groot dat er geen redenen aanwezig zijn om te veronderstellen dat er enige hinder in de vorm van privacyverlies, geluidshinder, verkeerhinder enz. te verwachten is. In onze overwegingen zijn wij uitgegaan dat er milieuvergunning technisch geen belemmering voor de bestemmingswijziging zal zijn.



Afbeelding 4: Ierstweg 3

Ierstweg 3. Vrijstaande woonboerderij met bijgebouwen. Deze woonboerderij is omgeven door een groene buffer. De afstand tot de ontwikkellocatie is circa 600 meter. Ons inziens is de voorgenomen verandering op het perceel Geldersedijk 95 een positieve ontwikkeling voor Ierstweg 3. Het huidige erf van de ontwikkellocatie staat vol met diverse schuren, al of niet in goede staat. Door een ordelijk erf met een beperkt aantal gebouwen wordt het rustiger en geeft ruimtelijk effect. Dit overwegende zijn er geen redenen te veronderstellen dat er enige schade zal worden geleden.



Afbeelding 5: Geldersedijk 93

Geldersedijk 93. Vrijstaande woonboerderij. Het vooraanzicht van deze woning kijkt op de ontwikkellocatie. De afstand is circa 500 meter. De ontwikkelingen op Geldersedijk 95 hebben een positieve invloed op de woonboerderij, zowel financieel als met het uitzicht, huidige zicht is op veel en rommelige gebouwen en buitenopslag. Door de afstand zal er geen privacyverlies of hinder van verkeersbewegingen dan wel geluid te verwachten zijn.



Afbeelding 6: Uiterwaarde, gelegen aan de overzijde

Uiterwaarde. De uiterwaarde van de IJssel is gelegen aan de overzijde van de dijk. De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Geldersedijk 95 hebben geen invloed op de waarde en gebruik van de uiterwaarde.

4.5 RAMING PLANSCHADE

Alles overziend is geen reden te veronderstellen dat er grote schade ten gevolgen van de bestemmingswijziging, Geldersedijk 95 Hattem, welke momenteel in voorbereiding is, zal ontstaan.

Wij ramen de mogelijke schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ten gevolge van de voorgenomen bestemmingswijziging per peildatum maart 2011, op een bedrag van

€ 000,00 ZEGGE: NUL EURO (zie noot)¹

Hierbij tekenen wij aan dat het gaat om een globale en indicatieve waardebepaling. Wij hebben de betrokken onroerende zaken vanaf de openbare weg bezichtigd, hetgeen impliceert dat wij de woningen en agrarische bedrijven c.a. niet van dichtbij en inwendig hebben kunnen bezichtigingen.

Wij hebben niet gesproken met veronderstelde belanghebbenden, waardoor deze niet in de gelegenheid zijn geweest ons te informeren over feiten en omstandigheden die hun woning of agrarische bedrijf en de beoogde nieuwbouw betreffen. Daardoor kunnen wij in deze risicoanalyse planschade geen overwegingen wijden aan mogelijke voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding van de eigenaren/bewoners van de genoemde onroerende zaken.

4.6 TIJDSVERLOOP

Wij merken op dat tijdsverloop tussen de voor deze risicoanalyse gehanteerde geschatte peildatum (maart 2011) en de feitelijke datum waarop de planologische maatregel rechtsgeldig zal worden, aanpassing van de genoemde waarden nodig kan maken door waardeontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt.

4.7 NIEUWE WRO

Voorts behoeft aandacht, dat de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dat is de nieuwe Wro) volgens deze wet uitgaat van een forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken, alsmede schade in de vorm van inkomensderving van tenminste 2%. In de voorliggende kwestie betekent dat, dat volgens de aannamen van deze risicoanalyse de eigenaren van de genoemde onroerende zaken onder vigeur van de nieuwe Wro waarschijnlijk niet voor schade vergoeding ex art 6.1 Wro in aanmerking komen.

¹ Noot: Dit bedrag is exclusief de kosten van de schadebeoordelingscommissie, die over een ingediende aanvraag om planschadevergoeding advies zal uitbrengen en exclusief de wettelijke rente die verschuldigd is over de toegekende schadevergoeding vanaf de dag waarop de gemeente de aanvraag om planschadevergoeding heeft ontvangen tot de dag van uitbetaling.

5. RECAPITULATIE

Al het hiervoor overwegende leidt ons tot de slotsom dat de planologische wijziging voor de voorgenomen ontwikkeling Geldersedijk 95 Hattem is aan te merken als een **niet** nadelige planologische verandering voor de nabij gelegen onroerende zaken.

Wij ramen de schade ex artikel 6.1 Wro per peildatum maart 2011 op een bedrag van

€ 000,00 zegge: NUL EURO

Aldus gedaan met de beste kennis en wetenschap.
11 april 2011

De Horsten makelaars

Mevr. G.J.M. Bulten-Winters, makelaar/taxateur O/G

Dit rapport is vertrouwelijk en niet voor openbare doeleinden beschikbaar.
Zonder toestemming van opdrachtgever is het niet toegestaan dit rapport te vermenigvuldigen.

Versie 2
Datum 11 april 2011

Bijlage

- bestemmingsplankaart
- legenda
- kadastrale gegevens
- kadastrale kaart