

Bijlage 1

Kaart exploitatiegebied

Bijlage 2

Taxatierapport inbrengwaarden

Bijlage 3

Onderbouwing kosten bouw- en woonrijp maken ontwikkellocatie

Bijlage 3 Onderbouwing kosten bouw- en woonrijp maken ontwikkellocatie exploitatieplan Panoven - Baronieweg te IJsselstein

omschrijving	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaalbedrag	verdeling tbv proportionaliteit	
				uitgifte bedrijfskavels	aanleg infrastructuur
bouwrijp maken					
verleggen van kabels en leidingen	1 po	€ 30,000	€ 30.000	73%	27%
verwijderen van de bestaande inrichting	21.727 m² plangebied	€ 1,00	€ 21.727	73%	27%
grondwerk cunetten verharding	1.415 m² verharding	€ 14,40	€ 20.376		100%
het realiseren van tijdelijke bouwwegen	1.061 m² wegen	€ 10,80	€ 11.462	100%	
de aanleg van riolering en huisaansluitingen	140 m²	€ 648,00	€ 90.720	100%	
totaal bouwrijp maken	21.727 m²	€ 8,02	€ 174.285	80%	20%
woonrijp maken					
het aanleggen van wegen en voetpaden	1.415 m² verharding	€ 84,65	€ 119.777		100%
het herinrichten van Hogedijk en Panoven	4.000 m² herinrichten	€ 57,60	€ 230.400		100%
het aanleggen van openbare verlichting en straatmeubilair bebording	1.415 m² verharding	€ 18,00	€ 25.470		100%
het aanleggen van groenstroken	404 m² groen	€ 15,60	€ 6.302		100%
het planten van bomen	40 st	€ 856,53	€ 34.261		100%
het aanleggen van bluswatervoorzieningen	15.706 m² uitgeefbaar	€ 4,32	€ 67.850	100%	
totaal woonrijp maken	21.727 m²	€ 22,28	€ 484.060	14%	86%
totaal bouw- en woonrijp maken	21.727 m²	€ 30,30	€ 658.345	32%	68%

proportionaliteit	totale kosten	proportioneel toe te rekenen exploitatieplan	in exploitatieplan	
totaal bouwrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels	€ 139.942	100%	€	139.942
totaal bouwrijp maken tbv aanleg infrastructuur	€ 34.342	43%	€	14.767
totaal bouwrijp maken	€ 174.285	89%	€	154.709
totaal woonrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels	€ 67.850	100%	€	67.850
totaal woonrijp maken tbv aanleg infrastructuur	€ 416.211	43%	€	178.971
totaal woonrijp maken	€ 484.060	51%	€	246.820
totaal bouw- en woonrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels	€ 207.792	100%	€	207.792
totaal bouw- en woonrijp maken tbv aanleg infrastructuur	€ 450.553	50%	€	193.738
totaal bouw- en woonrijp maken	€ 658.345	61%	€	401.530

Bijlage 4

Onderbouwing kosten Baronieweg

Bijlage 4 Onderbouwing kosten totale herinrichting kruispunt Baronieweg exploitatieplan Panoven - Baronieweg te IJsselstein

omschrijving	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaalbedrag	verdeling tbv proportionaliteit	
				uitgifte bedrijfskavels	aanleg infrastructuur
kosten Baronieweg					
kostenopgave verleggen van kabels en leidingen	1 po	€ 90.000	€ 90.000		
aanneemsom uitvoering herinrichting Baronieweg	1 po	€ 750.000	€ 750.000		
voorbereiding, toezicht en directievoering (% conform plankostenscan)	15% van kosten	€ 840.000	€ 126.000		
totaal kosten Baronieweg	1 po		€ 966.000		
onderverdeling					
verwijderen Parallelweg, aanbrengen fietspad	13% van kosten	€ 966.000	€ 130.000	100%	
aanbrengen aansluiting Panoven - Hogedijk op kruispunt	12% van kosten	€ 966.000	€ 115.000		100%
herinrichting kruispunt	75% van kosten	€ 966.000	€ 721.000		10%
totaal kosten Baronieweg			€ 966.000	13%	19%

proportionaliteit	totale kosten		proportioneel toe te rekenen exploitatieplan	in exploitatieplan	
totaal kosten Baronieweg tbv uitgifte bedrijfskavels	€	130.000	100%	€	130.000
totaal kosten Baronieweg tbv aanleg infrastructuur - aansluiting	€	115.000	43%	€	49.450
totaal kosten Baronieweg tbv aanleg infrastructuur - herinrichting kruispunt	€	72.100	43%	€	31.003
totaal bouwrijp maken	€	317.100	66%	€	210.453

Bijlage 5

Plankostenscan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 25-9-2014
 Gemeente **Gemeente IJsselstein**
 Projectnaam **Panoven - Hogedijk**
 Projectnummer **5792**
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 5
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
- | | |
|--------------------------|---|
| historisch gebied | ☐ ja ☒ nee |
| binnenstedelijke locatie | ☐ ja ☒ nee |
| inbreidingslocatie | ☐ ja ☒ nee |
| uitleglocatie | ☐ ja ☒ nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- | | |
|---|---------------------------------------|
| a waarvan percelen (onbebouwd) | <input type="text" value="3"/> totaal |
| b waarvan woningen | <input type="text" value="3"/> stuks |
| c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren | <input type="text" value="0"/> stuks |
| d waarvan bijzondere objecten | <input type="text" value="0"/> stuks |
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | |
|--------------------|---|
| woningen | <input type="text" value="0"/> aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="0"/> m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="7.000"/> m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="0"/> m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> m2 |

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
- b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
- c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
- d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ? ☐ ja ☒ nee
- ☐ Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal
- b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- ☐ 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
- | | |
|---------|---|
| Slecht | ☐ ja ☒ nee |
| Normaal | ☐ ja ☒ nee |
| Goed | ☐ ja ☒ nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- | | | |
|-----------|---|------|
| integraal | ☐ ja ☒ nee | fout |
| partieel | ☐ ja ☒ nee | |
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
- b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
- c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
- d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
- e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
- f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? stuks

informatie
tonen

informatie
verbergen

print

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 25-9-2014
Gemeente [Gemeente IJsselstein](#)
Projectnaam [Panoven - Hogedijk](#)
Projectnummer [5792](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 5

Produkt/activiteit

Verwerving

- 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak
- uur per onbebouwde perceel
 - uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
 - uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
 - uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
 - uur per bijzonder object
 - uur per bijzonder object in herstructurering
- 1.2 Onteigenen van onroerende zaken
- uur per administratieve procedure
 - uur per gerechtelijke procedure
 - vast bedrag advocaatkosten per onteigening
- 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente
- uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

- 2.1 Programma van Eisen
- uur voor opstellen pve
 - uur bij maatschappelijk programma
- 2.2 Prijsvraag
- uur voor organiseren
- 2.3 Masterplan
- uur per woning
 - uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
- 2.4 Beeldkwaliteitsplan
- uur per woning
 - uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
- 2.5 Stedenbouwkundig plan
- uur per woning
 - uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
 - uur bij maatschappelijk programma
- 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte
- uur per woning
 - uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 25-9-2014
Gemeente [Gemeente IJsselstein](#)
Projectnaam [Panoven - Hogedijk](#)
Projectnummer [5792](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 5

Produkt/activiteit

Ruimtelijke ordening

- 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit
uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan
- 3.2 Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
- 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan

Civiele en cultuur techniek

- 4.1 Planontwikkeling uur per week
- 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering
% over sloopkosten
uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen
% over bouw en woonrijpmaken

Landmeten/vastgoed informatie

- 5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie

- 6.1 Omgevingsmanagement
Uur per week
kosten gemid per jaar woningbouw
kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

Gronduitgifte

- 7.1 Gronduitgiftecontracten
uur per contract vrije kavel
uur per contract overige woningbouw
uur per contract bedrijvigheid
uur per contract commercieel vastgoed
uur per contract maatschappelijke voorzieningen
uur per contract gemengde uitgaven

Management

- 8.1 Projectmanagement uur per week
- 8.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie

- 9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	25-9-2014	Complexiteit	100%
Gemeente	Gemeente IJsselstein		
Projectnaam	Panoven - IJsselstein		
Projectnummer	5792	print	
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	5		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	260	€ 67.200	16%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	90	€ 10.800	3%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	11%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	2%
Stedenbouw	37	€ 4.410	1%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	37	€ 4.410	1%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	436	€ 52.313	12%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	349	€ 41.850	10%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	87	€ 10.463	2%
Civiele en cultuur techniek	523	€ 113.095	26%
4.1 Planontwikkeling	523	€ 52.866	12%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 60.230	14%
Landmeten/vastgoedinformatie	49	€ 4.420	1%
5.1 Kaartmateriaal	49	€ 4.420	1%
Communicatie	209	€ 70.996	16%
6.1 Omgevingsmanagement	209	€ 70.996	16%
Gronduitgifte	120	€ 14.640	3%
7.1 Gronduitgiftecontracten	120	€ 14.640	3%
Management	680	€ 80.535	19%
8.1 Projectmanagement	389	€ 54.014	13%
8.2 Projectmanagementassistentie	291	€ 26.521	6%
Planeconomie	194	€ 23.704	5%
9.1 Planeconomie	194	€ 23.704	5%
totaal	2.508	€ 431.314	100%

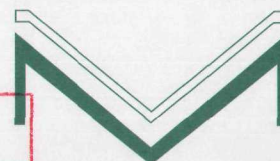
↑
opnemen in het
exploitatieplan

Bijlage 6

Rapportage planschade

Adviesbureau Van Montfoort

Ruimtelijke ordening, bouw- en milieurecht
Planschade en bestuurscompensatie



Gemeente IJsselstein

t.a.v. de heer W. Pijnappel

Postbus 26

Uw brief van

3400 AA IJsselstein

Onderwerp

Uw kenmerk

Reg.nr.			
GEMEENTE IJSSELSTEIN			
Ing. 30 MAART 2012			
Rappel:		OB	
Cl.nr.		TA/TK	Datum
Sect.	Afd/Ambt.	Kopie	X

Klarissenstraat 16
3813 CH Amersfoort
Telefoon 033 - 470 24 01
Telefax 033 - 470 25 88
E-mail: lavanmontfoort@wxs.nl

16 maart 2012

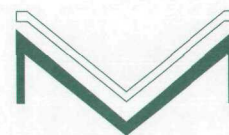
Planschaderisico-analyse
ontwikkeling Panoven/Hogedijk

Geachte heer Pijnappel,

Tot mijn spijt met enige vertraging die ik u bijgaand in tweevoud mijn rapport toekomen. Uiteraard ben ik desgewenst gaarne bereid tot nadere toelichting.

Hoogachtend,


mr. drs. L.A. van Montfoort



RAPPORT

betreffende de risico's van planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening als gevolg van een planologische mutatie ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van de driehoek Baronieweg/Panoven/Hogedijk te IJsselstein.

1. Inleiding

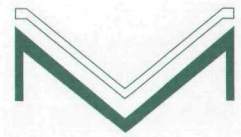
De gemeente IJsselstein is voornemens over te gaan tot ontwikkeling van (een groot deel van) het driehoekige gebied tussen Baronieweg-Parallelweg, Panoven en Hogedijk ten behoeve van de aanleg van nieuw infrastructuur en de realisatie van bebouwing ten behoeve van detailhandel, kantoren en bedrijven. Omdat het vigerende bestemmingsplan daartoe geen mogelijkheden biedt, zal een nieuw bestemmingsplan in procedure dienen te worden gebracht (dan wel zal telkenmale omgevingsvergunning verleend dienen te worden op basis van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voorzover daardoor voor derden een gewijzigde planologische situatie ontstaat, welke tot waardevermindering van hun eigendommen leidt, dient echter rekening te worden gehouden met aanvragen van tegemoetkomingen in de schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Teneinde, mede met het oog op de economische uitvoerbaarheid, inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële gevolgen, in de vorm van te honoreren schadeclaims, van een op realisering van het ontwikkelingsplan gerichte planologische mutatie, heeft de heer W. Pijnappel, projectleider/beleidsadviseur bij de gemeente, per mailbericht van 9 februari 2012 aan Adviesbureau Van Montfoort te Amersfoort, ten deze vertegenwoordigd door mr.drs. L.A. van Montfoort, verzocht een onderzoek in te stellen met betrekking tot de risico's van planschade als gevolg van de beoogde mutatie.

Ter uitvoering van deze opdracht is van opdrachtgever nadere informatie verkregen omtrent de planologische situatie en de geschiedenis daarvan. Voorts is op 22 februari 2012 een onderzoek ter plaatse ingesteld, waarbij de feitelijke situatie is opgenomen en met name aandacht is besteed aan de relatie van bestaande objecten met de nieuw te realiseren bebouwing en infrastructuur. Daarnaast is kadastrale recherche gepleegd.

In dit rapport wordt, na weergave van de planologische uitgangssituatie en een beschrijving van het ontwikkelingsplan per bestaand object nagegaan of en in welke mate bij een tot verwezenlijking van het bouwplan leidende planologische mutatie sprake zou kunnen zijn van te honoreren schadeclaims ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Daarbij wordt de grondslag gekozen dat door iedere betrokkene een aanvraag tot het verkrijgen van een tegemoetkoming in de schade bij burgemeester en wethouders zal



worden ingediend. Met aspecten welke van belang zijn voor de vraag of eventuele schade redelijkerwijze ten laste van de betrokkene kan worden gelaten, wordt slechts rekening gehouden voorzover van belang zijnde feiten en omstandigheden waren vast te stellen zonder de betrokkenen te horen.

Ook overigens dient er rekening mee te worden gehouden dat onze bevindingen een voorlopig karakter dragen en niet zonder meer in de plaats kunnen worden gesteld van het oordeel dat naar aanleiding van concrete claims door een schadebeoordelingscommissie na het horen van de aanvrager en de volledige bezichtiging van diens eigendom, zou kunnen worden gegeven.

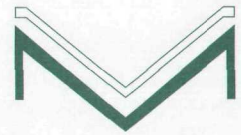
2. Planologische uitgangssituatie

De ontwikkelingslocatie waarvan de feitelijke situatie is weergegeven op de als bijlage 1 toegevoegde luchtfoto, bestaat in hoofdzaak uit het 1.38.55 ha grote kadastrale perceel IJsselstein, sectie H, nummer 191, eigendom van de heer H.J.A. Blom, dat als weiland in gebruik is, met aan de zijde van de Hogedijk het 136 m² grote kadastrale perceel H 192, dat eigendom is van de gemeente IJsselstein, en een eveneens uit grasland bestaand zuidelijk deel van het in totaal 7950 m² grote perceel H 195, aan de noordzijde waarvan zich het woonhuis Panoven 95 bevindt. Men zie bij een en ander ook de als bijlage 2 toegevoegde afdruk van de kadastrale kaart.

Ter plaatse geldt nog steeds het bestemmingsplan **Panoven** dat op 1 september 1983 door de gemeenteraad is vastgesteld en dat na het besluit van Gedeputeerde Staten van 5 juni 1984, waarbij het plan grotendeels werd goedgekeurd, op 6 augustus 1984 rechtskracht heeft verkregen. In dit plan is de locatie, omsloten door Hogedijk in het oosten, Panoven in het westen en de Parallelweg (Baronieweg) in het zuiden, vrijwel geheel begrepen in de bestemming *agrarisch produktiegebied*. Daaromtrent bepaalt artikel 7 van de voorschriften dat de gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Ingevolge lid 2 onder a mag per agrarisch bedrijf één doorloopmelkstal en/of één schuilgelegenheid met een totale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² en een nokhoogte van 3 meter worden gebouwd; deze dient dan op een afstand van tenminste 500 meter gelegen te zijn van het agrarisch bouwperceel waar deze doorloopmelkstal of schuilgelegenheid bijhoort. Voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, met inbegrip van standen voor bijenkorven, met een maximale hoogte van 2.50 meter die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van agrarische bedrijven.

Een klein deel van de ontwikkelingslocatie, aan de zijde van de Panoven gelegen ten zuidwesten van het woonhuis Panoven 95, maakt in het plan deel uit van de bestemming *eengezinshuizen Ea*: dit deel is zowel buiten het voor het hoofdgebouw aangegeven bebouwingsoppervlak gelegen als buiten de gronden waar blijkens de desbetreffende aanduidingen op de kaart (bijlage 3) uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, dan wel bijgebouwen zijn toegestaan. Dat betekent dat ter plaatse uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten (artikel 3, lid 1 en lid 6) tot een maximale hoogte van 2.50 meter.

Noordelijker in het driehoekige gebied vindt men, behoudens de al genoemde bestemming *eengezinshuizen Ea* voor het pand Panoven 95, de bestemming *ambachtelijke bedrijven A* waarbinnen de opstallen Hogedijk 4, 8 en 12 en Panoven 91 en 93 zijn gelegen binnen de op de kaart voor elk gebouw aangegeven bebouwingsgrenzen.



Vermeldenswaardig is voorts dat het bestemmingsplan **Panoven** óók van kracht is gebleven voor een aan de oostzijde van de Hogedijk gelegen (braakliggend) perceel (kadastraal IJsselstein H 699) met eveneens de bestemming *agrarisch produktiegebied*.

Op 5 juni 2003 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de structuurvisie *IJsselstein kwaliteit met karakter* vastgesteld. Het ontwerp daarvan heeft ter visie gelegen van 14 mei tot en met 28 mei 2003, doch reeds in 2002 is er, onder andere via een ideeëndag voor bewoners op 28 september 2002 aandacht aan besteed. In deze structuurvisie is het gebied tussen Hogedijk en Parallelweg genoemd als mogelijke bouwlocatie voor zowel woon- als bedrijfsbebouwing (blz. 38). Aangegeven is voorts (blz. 51) dat het een ontwikkelingslocatie betreft welke in aanmerking komt voor woon- en/of bedrijfsbebouwing in een representatieve setting.

In het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost**, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 2 juli 2009 en dat in werking is getreden op 24 september 2009, is de driehoek Parallelweg-Panoven-Hogedijk (met aansluitend het eerdergenoemde perceel H 699) buiten de plangrenzen gelaten. Men zie hierbij bijlage 4. Het plan is uiteraard wel van enig belang voor de bestemming van buiten het ontwikkelingsgebied gelegen percelen.

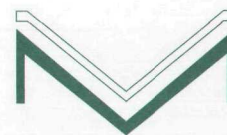
Uit de toelichting op het plan (blz. 15) blijkt dat het desbetreffende gebied wel in het voorontwerp van het plan was opgenomen. Men stelt daaromtrent verder:

"Het onbebouwde terrein ten noorden van de Baronieweg, ter hoogte van de Panoven, zal tot ontwikkeling worden gebracht. Hierbij wordt gedacht aan een aantal bedrijfsterreinen, mogelijk gecombineerd met een supermarkt en woningbouw. Op dit moment is de ontwikkeling onvoldoende concreet om op te nemen in het ontwerpplan. Derhalve wordt deze ontwikkeling inclusief de ontwikkeling ten oosten van perceel Hogedijk 15/17 geschrapt uit het ontwerpplan."

3. Beschrijving van de nieuwe situatie

Met betrekking tot de nieuwe situatie is van gemeentewege een globale indelingsteekening verstrekt (bijlage 5), waaruit kan worden afgeleid dat het de bedoeling is vanaf de Baronieweg (in het verlengde van de Nijverheidsweg aan de zuidzijde daarvan) een nieuwe ontsluitingsweg in noordelijke richting aan te leggen welke met een dwarsverbinding tussen Hogedijk en Panoven een T-vormige nieuwe wegenstructuur vormt. Aldus worden aan de zuidzijde van de nieuwe dwarsweg twee bouwterreinen gecreëerd. Het oostelijke heeft een omvang van 10.385 m² en zou volgens gemeentelijke opgave plaats moeten bieden aan twee supermarkten, maximaal tien kleinschalige bedrijfsunits en mogelijk nog een maximaal 1500 m² groot kantoorgebouw. Op het westelijke terrein van 3681 m² kan eveneens bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. De gemeente is voornemens de bedoelde terreinen daartoe te verwerven en uit te geven. De gemeente zal niet zelf overgaan tot ontwikkeling van de kleinere percelen die zich ten noorden van de nieuwe dwarsontsluitingsweg bevinden.

Ten behoeve van de vergelijking gaan wij ervan uit dat ten aanzien van de te creëren bedrijfsterreinen qua maatvoering dezelfde regels zullen worden gehanteerd als voorkomen in het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost**. Dat wil zeggen dat de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 15 meter mag bedragen (3.2.2 onder d) en de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse



perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt. Voorshands houden wij geen rekening met de mogelijkheid van bedrijfswoningen.

4. Het wettelijk kader

Per 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. Een van de belangrijkste veranderingen welke daaruit voortvloeit voor het planschadevergoedingsrecht, betreft het begrip schade zelf. Onder de werking van artikel 49 WRO was dat begrip niet beperkt, al is in de jurisprudentie overwegend de vergoeding van immateriële schade afgewezen. Artikel 6.1, eerste lid Wro beperkt echter de mogelijke toepassing ervan tot enerzijds de waardevermindering van een onroerende zaak en anderzijds inkomensderving.

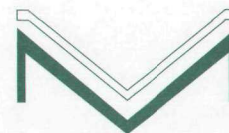
Een en ander betekent onder meer dat schade onderzocht dient te worden per onroerende zaak. Een onroerende zaak kan echter uitsluitend dan bestaan uit meerdere kadastrale percelen indien de eigendomssituatie onderling gelijk is.

Dit is mede van belang nu niet elke schade meer voor vergoeding in aanmerking komt. Onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening houdt artikel 6.2 een belangrijke afwijking in ten opzichte van de jurisprudentie met betrekking tot artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak was daarbij geen basis aanwezig om schade in verband met normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening te laten. In de nieuwe wet echter is vooropgesteld dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Daarvan is in elk geval sprake, zo blijkt uit het tweede lid, indien schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak niet meer bedraagt dan 2 % van de waarde daarvan onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade. In het geval van exploitatieschade is het minimaal te eigen laste te laten deel van de schade gesteld op 2 % van het inkomen. Overigens wordt in de praktijk bij bestuurscompensatie veelal een korting van 15 % gehanteerd.

Wij stellen voorts vast dat de door sommige planschade-adviseurs gevolgde praktijk om geen inhoudelijke invulling te geven aan het begrip normaal maatschappelijk risico en te volstaan met toepassing van het wettelijk minimum forfait (zo dat, behoudens in de overgangsfase, van toepassing is) door de Afdeling bestuursrechtspraak duidelijk niet wordt onderschreven. Men kan dat opmaken uit de uitspraak van 29 februari 2012, nr. 201104750/1/A2 inzake Tilburg. In verband daarmee kan ons inziens ook in het kader van een risico-analyse een minder terughoudende benadering worden gekozen dan tot nu toe veelal gebruikelijk was.

Daarnaast blijft de vraag actueel in welke mate van voorzienbaarheid kan worden gesproken. In artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening is zelfs uitdrukkelijk bepaald dat burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken alsmede de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In dit geval hanteren wij als peildatum voor de voorzienbaarheid de publikatie van de ontwerp structuurschets op 14 mei 2003. Uit de ons ter beschikking staande gegevens kan niet worden afgeleid dat eerder kennis kon worden genomen van de inhoud van dit beleidsvoornemen middels een gemeentelijke publikatie.



5. Beschouwing mogelijke schade

Achtereenvolgens zal thans per perceel of groepen daarvan de vraag aan de orde komen welk effect het verschil tussen de huidige planologische mogelijkheden en verwezenlijking van de herontwikkeling zou kunnen hebben op de waarde.

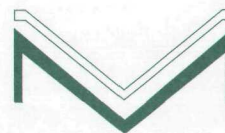
De beoordeling van het effect van wijzigingen vindt geobjectiveerd plaats, waarbij ten aanzien van mogelijk geschade objecten telkenmale rekening wordt gehouden met enerzijds effecten van de te realiseren bebouwingsmassa en anderzijds de toe te laten functies. Afgezien van de algemene omgevingswaarde, pleegt ten aanzien van woon- en/of andere factoren in het bijzonder te worden gelet op aspecten als uitzicht en privacy. Bij een bedrijf kan naast de situeringswaarde van belang zijn in hoeverre de exploitatiemogelijkheden bij toepassing van de milieuwetgeving nadelig kunnen worden beïnvloed.

Ons inziens vertegenwoordigt voor de aan de zuidzijde van de Baronieweg gelegen bedrijfs- en kantoorgebouwen Tinbergenlaan 5, 7 en 9 het zicht op onbebouwd agrarisch gebied aan de overzijde van de weg op circa 60 meter afstand geen positieve bijdrage tot de waarde, terwijl zelfs een meer intensief agrarisch gebruik dan het huidige afbreuk zou kunnen doen aan de situeringswaarde. Bij bedrijfsbebouwing (daaronder begrepen detailhandel) neemt weliswaar de bebouwing in de omgeving toe doch zulks zal eerder positief dan negatief gewaardeerd worden door mogelijke gegadigden. Overigens zou bij Tinbergenlaan 7 (kadastraal perceel H 230) dat laatstelijk in 2008 van eigenaar is gewisseld, volledig sprake zijn van voorzienbaarheid indien een waardevermindering aan de orde zou zijn, hetgeen naar onze mening niet het geval is. Gelet op de structuur van de omgeving en de ouderdom van het plan **Panoven** kan voorts worden gesproken van een normale ontwikkeling zodat inhoudelijk voldoende redenen aanwezig zouden zijn eventuele schade als normaal maatschappelijk risico aan te merken.

Het vorenstaande is al evenzeer van toepassing op het verzamelgebouw Industrieweg 18-32 (kadastraal C 1939) welke onroerende zaak niet alleen in verwijderd verband staat tot de ontwikkelingslocatie, zodat reeds om die reden aan beïnvloeding van de waarde kan worden getwijfeld, doch bovendien in eigendom is verworven in juli 2007 zodat zonder meer sprake is van voorzienbaarheid.

Aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie vinden we op het hoekperceel Panoven 70 (kadastraal C 1937) garage Swart. Op zichzelf zou de zichtbaarheid van de karakteristieke halfronde showroom vanaf de Baronieweg enigermate kunnen verminderen bij meer en/of hogere bebouwing in de hoek Parallelweg/Panoven, hetgeen als een negatief waarde-aspect zou moeten worden beschouwd, doch anderzijds levert de verbeterde ontsluiting middels de nieuwe dwarsweg weer een situeringsvoordeel op. Per saldo kan ons inziens geen sprake zijn van een significante waardevermindering.

Aan de noordwestzijde van de nieuwe aansluiting van de dwarsweg op Panoven, waarbij kennelijk de Boerhaaveweg wat in zuidelijke richting wordt verschoven ten koste van de nog in het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost** aangegeven groenstrook (vergelijk bijlagen 4 en 5), is het kantoorgebouw Panoven 68 (en Boerhaaveweg 23, 25 en 27) gelegen op kadastraal perceel IJsselstein C 1538. Voor dit gebouw en de gebruikers ervan is nauwelijks enig nadeel verbonden aan de nieuwe situatie, maar wel



enig voordeel, enerzijds qua ontsluiting en anderzijds voor wat betreft de verschuiving van de Boerhaaveweg. Van waardevermindering kan ons inziens geen sprake zijn.

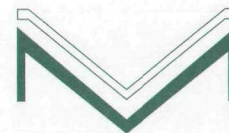
Aan de noordoostzijde van de ontwikkelingslocatie treffen we langs de Hogedijk vijf onroerende zaken aan, welke nadere aandacht verdienen. Dat is in de eerste plaats de uiterst riante villa Maria Montessoristraat 4 op de hoek van Parallelweg en Hogedijk. Deze onroerende zaak bestaat uit de kadastrale percelen H 189 en H 190, welke door de huidige eigenaren zijn verkregen op 10 februari 2003. Men kan in verband met deze datum niet zonder meer van voorzienbaarheid spreken. Indien tot in de scherpe hoek van het 10.385 m² grote oostelijke nieuwe bedrijfsperceel wordt gebouwd, kan in vergelijking tot de situatie dat slechts een agrarische stal of schuilgelegenheid mocht worden gebouwd, van een verlies aan uitzicht worden gesproken, met name voor wat betreft de raampartij in de naar de Hogedijk gekeerde gevel van de hoofdbouwmassa. Voorts is sprake van vergroting van de gebruiksintensiteit, ook al vallen daarmee nadelen in de sfeer van geluids-, geur- en stofoverlast welke verbonden kunnen zijn aan agrarisch gebruik, weg.

In aanmerking nemende dat aan het woonhuis met aanhorigheden tenminste een waarde van € 960.000,- kan worden toegekend, bedraagt het minimum forfait voor normaal maatschappelijk risico € 19.200,-. De waardevermindering zal hoger uitvallen, naar schatting € 35.000,-. Vervolgens is het de vraag in hoeverre om inhoudelijke redenen voldoende aanleiding bestaat de gehele schade voor eigen rekening te laten. In aanmerking nemende dat ten tijde van de verwerving reeds het gehele gebied rondom de driehoek was bebouwd met stedelijke functies, zou er ons inziens ook zonder publikatie van concrete beleidsvoornemens voldoende aanleiding zijn rekening te houden met bebouwing. Niet uitgesloten moet echter worden geacht dat naar aanleiding van een concrete aanvraag wordt besloten slechts het minimum forfait in mindering te brengen. In dat geval resteert een tegemoetkoming in de schade ter grootte van € 15.800,-.

Ook bij het hoekpand Maria Montessoristraat 6 (kadastraal H 744) bestaat, in duidelijk mindere mate overigens, enige relatie met het ontwikkelingsgebied, doch de vraag of zulks leidt tot een waarneembare waardevermindering behoeft geen beantwoording, nu dit woonhuis is verworven in oktober 2006, ruim na de vaststelling van de meerge-noemde structuurschets. Er is in dit geval derhalve zonder meer sprake van voorzienbaarheid.

Het onbebouwde perceel H 699 ter grootte van 1893 m² is ook zelf nog bestemd tot *agrarisch productiegebied*. De waarde ervan moet dus beoordeeld worden aan de hand van de voor die bestemming geldende bouw- en gebruiksregels. Omdat het opbrengst-genererend vermogen van de grond op generlei wijze wordt aangetast, kan geen sprake zijn van enige negatieve beïnvloeding van de waarde door bebouwing van het aan de overzijde van de Hogedijk gelegen terrein. Wij vermelden overigens dat de eigenaresse, mevrouw G. Spelt te Lopik, ook voor een zesde deelt in de eigendom van kadastraal perceel H 195 (Panoven 95).

Dezelfde mevrouw G. Spelt heeft bij overeenkomst van 18 november 2002 het halfvrijstaande woonhuis Hogedijk 17 (voorheen nr. 5) met achtergelegen aanbouw en andere aanhorigheden, op de kadastrale percelen H 267 en 473, verkocht aan de huidige



eigenaren. Aan hen kan op basis van de thans beschikbare gegevens geen voorzienbaarheid worden tegengeworpen. Mogelijk zou men echter wel bij de invulling met stedelijke bebouwing van de driehoek kunnen spreken van een gezien de structuur van de omgeving normale ontwikkeling, zodat schade geheel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend zou kunnen worden. Voorshands houden wij evenwel alleen rekening met het minimum forfait dat in dit geval geraamd kan worden op € 10.000,-.

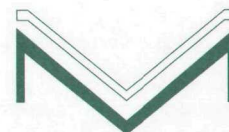
In de orde van grootte van het dubbele ligt ons inziens de waardevermindering die verwacht mag worden als gevolg van enerzijds de bebouwing van het 10.385 m² grote oostelijke nieuwe bedrijfsperceel en anderzijds, vooral, de aansluiting van de nieuwe dwarsontsluitingsweg op de Hogedijk. In verband daarmee zou een reservering van €10.000,- als tegemoetkoming in de schade op zijn plaats zijn. Dit bedrag loopt echter op tot € 25.000,- indien ook op het ten noorden van de ontsluitingsweg resterende gedeelte van perceel H 191 bij dezelfde planologische mutatie bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt.¹

De aangrenzende woning Hogedijk 15 (voorheen 3) moet met direct aangrenzende gronden op kadastraal perceel H 294 als een afzonderlijke onroerende zaak worden beschouwd, waaraan niet kan afdoen dat de heer A.J. Spelt óók eigenaar is van het noordelijk aangrenzende perceel H 329, waarop in het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost** wel een woonbestemming is gelegd, doch geen bebouwingsvlakken zijn aangegeven. Ook de kadastrale percelen H 193 en 194 waarop ingevolge het plan **Panoven** nog een bedrijfsbestemming rust, en die, afgezien van een klein tipje, zijn gelegen aan de noordzijde van de nieuwe dwarsweg behoren tot zijn eigendom, terwijl hij voorts mede-eigenaar is van het meergenoemde perceel H 195 met daarop onder meer het woonhuis Panoven 95.

Het gegeven dat eventuele waardevermindering per onroerende zaak geraamd dient te worden en ook telkenmale afzonderlijk bezien dient te worden in hoeverre sprake is van normaal maatschappelijk risico, staat er niet aan in de weg dat voordelen welke worden genoten bij een onroerende zaak in mindering kunnen worden gebracht op nadelen welke bij een andere onroerende zaak van dezelfde eigenaar worden onderhouden. In dit geval zou er derhalve juist wel wat voor te zeggen zijn de mogelijkheid van woningbouw op perceel H 329 in hetzelfde plan te regelen waarbij door de aanleg van de dwarsontsluitingsweg, de bebouwing ten zuiden daarvan, maar vooral ook die op het driehoekige restperceel aan de noordoostzijde waardevermindering van het woonhuis Hogedijk 15 met aanhorigheden wordt veroorzaakt.

Op zichzelf is die waardevermindering, voorzover alleen de nieuwe dwarsweg en de ontwikkelingen ten zuiden daarvan betreffende, wat lager dan die bij Hogedijk 17, terwijl in dit geval voorts de basiswaarde wat hoger ligt. Dat betekent dat naar verwachting per saldo geen hogere tegemoetkoming in de schade zal resteren dan € 5.000,-. Ook hier moet aan de mogelijkheid van bedrijfsbebouwing op het driehoekige restperceel aan de noordzijde van de dwarsontsluiting, welke qua bouwmasa de bestaande agrarische bouwmogelijkheid, verre overtreft, een negatief waarde-effect in de orde van grootte van € 15.000,- worden verbonden.

¹ Artikel 6.2 Wro dient, inclusief minimumforfait, per afzonderlijke mutatie te worden toegepast, hetgeen niet bevorderlijk lijkt voor het vermijden van postzegelplanologie.



- 8 -

Gelet op de wijze waarop bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plan **Panoven** zijn geregeld, kan ons inziens ten aanzien van de bedrijfspercelen H 193 en H 194, niet van een significant nadeel worden gesproken bij de herontwikkeling van het zuidelijk aangrenzende gebied binnen de driehoek. Veeleer zal gelet op de verbeterde ontsluitingsmogelijkheden het tegendeel aan de orde zijn, afgezien nog van voor de eigenaar lucratieve mogelijkheden tot herverkaveling. Planschade is hier ons inziens niet aan de orde. Overigens zal blijkens bijlage 5 een klein deel van perceel H 194 door de gemeente moeten worden verworven.

Perceel H 195 is voor 50 % eigendom van de bewoonster, mevrouw C. Verweij-Spelt, en voor elk een zesde deel van haar drie kinderen, zulks onder voorbehoud van het recht van gebruik en bewoning. Het totale perceel is 7950 m² groot.

Bij dit perceel treedt enerzijds ten opzichte van de bestaande agrarische waarde een voordeel op ten aanzien van het zuidelijk deel dat door de gemeente zal moeten worden verworven ten behoeve van de nieuwe infrastructuur en het westelijke te ontwikkelen bedrijfsperceel en wordt anderzijds de situeringswaarde van de bestaande semibungalow geschaad, terwijl aan het woongenot ook afbreuk wordt gedaan door meer geluidhinder van wegverkeer en door verminderd uitzicht. Bij dat laatste moet wel worden aangetekend dat het woonhuis niet overwegend in zuidelijke richting is georiënteerd.

Aan te bevelen zou zijn bij de aankoop van de noodzakelijke gronden tevens te bedingen dat in de koopsom vergoeding van eventuele waardevermindering van het overblijvende deel van het perceel geacht wordt te zijn begrepen. Voor een afzonderlijke aanvraag tot toekenning van een tegemoetkoming in de schade behoeft dan niet te worden gevreesd.

6. Samenvatting

Naar ons oordeel zal een nieuw bestemmingsplan dat de aanleg van infrastructuur als aangegeven op bijlage 5 mogelijk maakt en tevens voorziet in de mogelijke bouw van bedrijfsgebouwen en supermarkten ten zuiden van de voorgestelde dwarsontsluiting voor de woonpercelen Maria Montessoristraat 4, Hogedijk 17 en Hogedijk 15 leiden tot een waardevermindering welke het als forfaitair minimum in aanmerking te nemen maatschappelijk risico te boven gaat. Rekening waren te houden met tegemoetkomingen in de schade ter grootte van € 15.800,-, € 10.000,- en € 5.000,-. Voor het overige zijn ons inziens geen gefundeerde schadeclaims te verwachten.

Aldus naar beste weten opgesteld te Amersfoort, 16 maart 2012

ADVIESBUREAU VAN MONTFOORT

mr.drs. L.A. van Montfoort

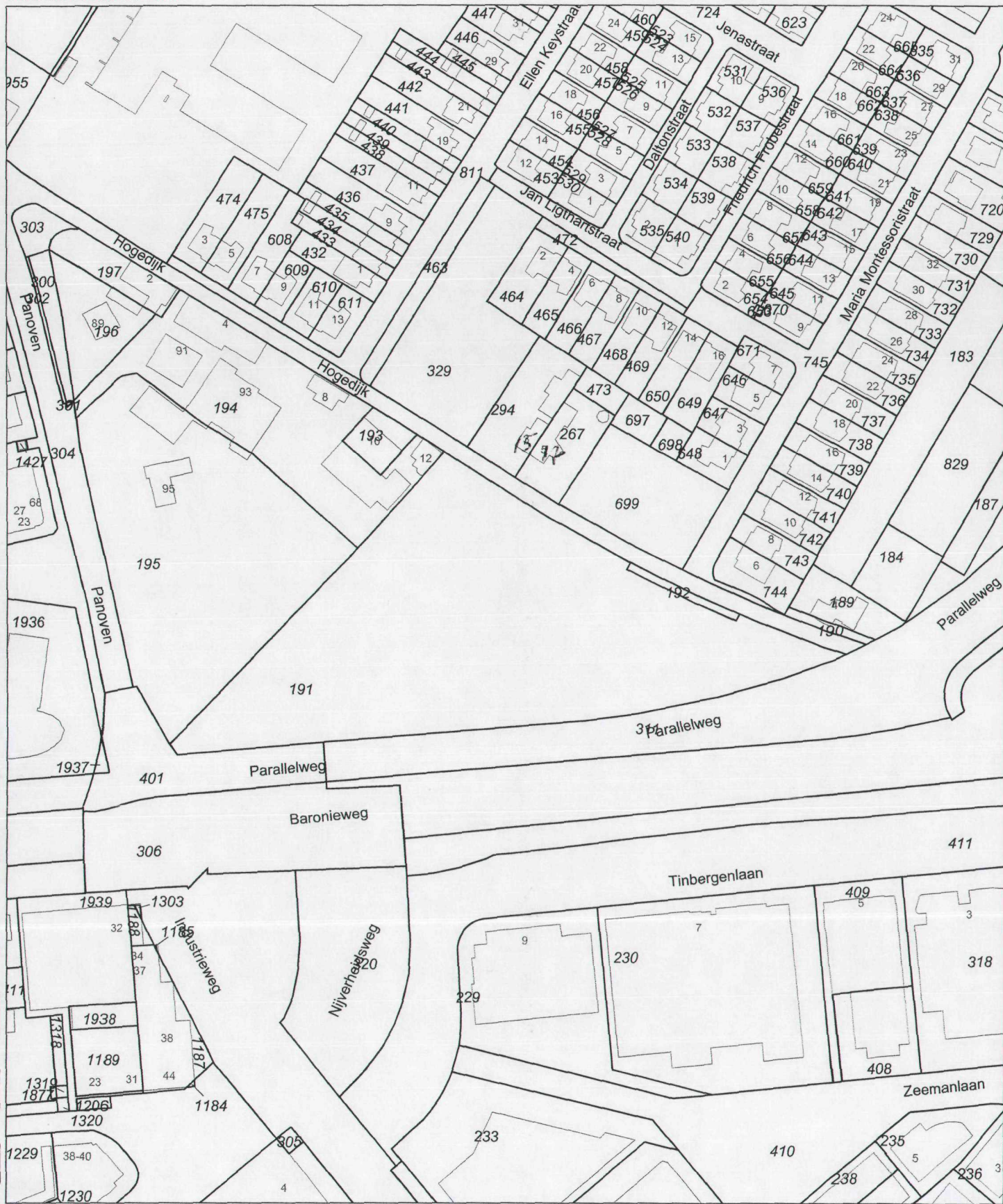


Image © 2011 Aerodata International Surveys

© 2011 Google

© 2010 Google

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrele grens
- Voorlopige grens
- Bebouwing
- Overige topografie

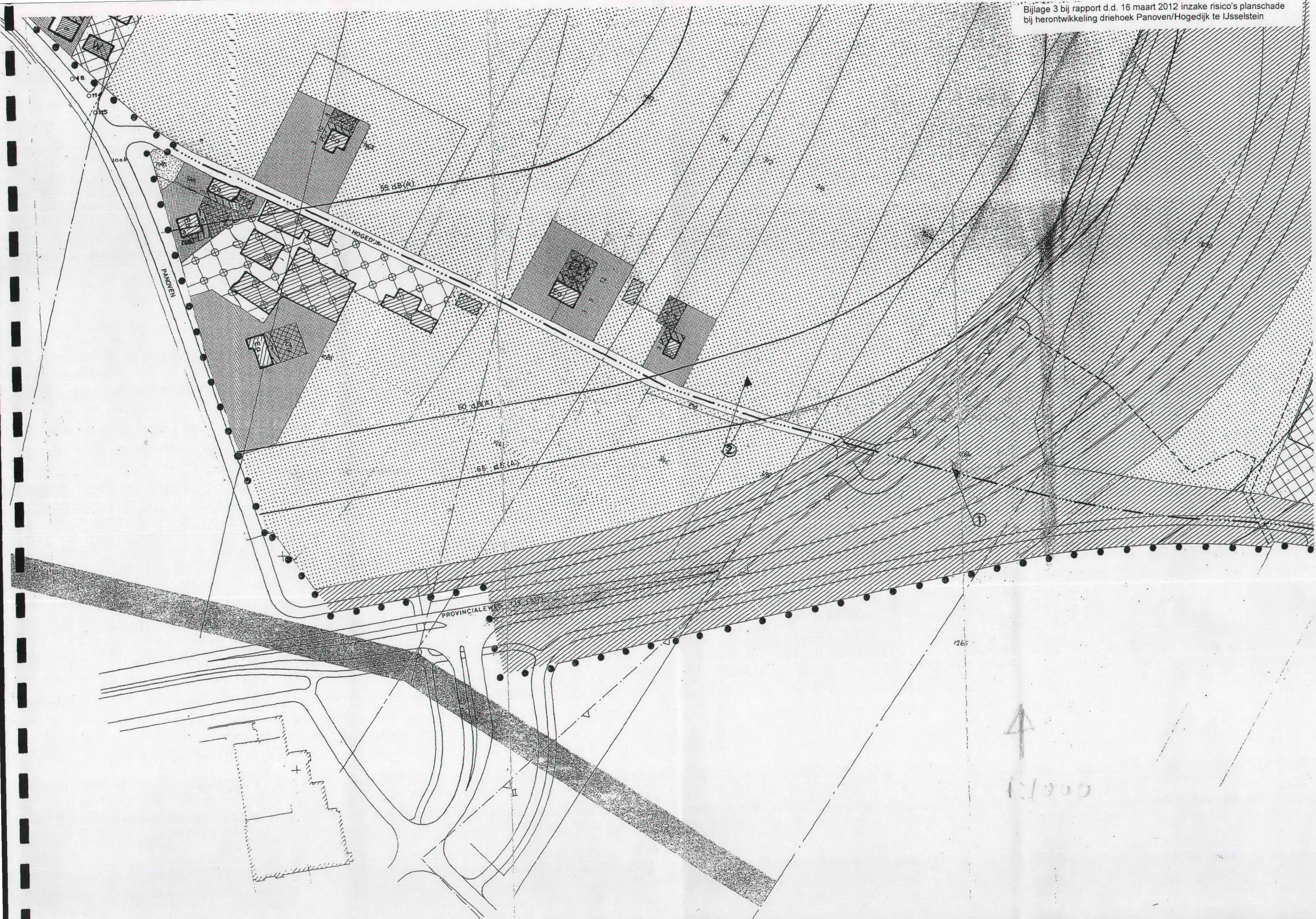
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

IJSSELSTEIN
H
191



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



VERKLARING

Bestaande bebouwing en kadastrale indeling

+ gemeentegrens

grens van het plan

4 12 3 maten aangeduid in meters

verwijzing naar dwarsprofiel op dit blad

bebouwingsgrens

40%

bebouwingspercentage

bedrijfswoning behorend bij agrarisch bouwperceel

brandstofleiding

maximum aantal te bouwen woningen binnen de bebouwingsgrens

brug

straatverbindingstraject (met maximale bebouwingshoogte top N.A.P.)

waterwingebied II

55/60/65 d.B.(A) lijnen

BESTEMMINGEN

Gronden bestemd voor woondoeleinden:

aanduiding	omschrijving	aantal aaneen.	min. voorgevel - breedte	goethoogte min.	goethoogte max.
Ea	eengezinshuizen	max. 2	5,00	2,50	3,50
Eb	eengezinshuizen	max. 2	5,00	2,50	4,50
Ec	eengezinshuizen	aaneengesloten	4,50	2,50	4,50

uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

bijgebouwen toegestaan

aangebouwd vrijstaand

Gronden bestemd voor:

- aanbachtelijke bedrijven (A inrichtingen ingevolge de wet geluidhinder uitgesloten)
- bedrijfsdoeleinden. (A inrichtingen ingevolge de wet geluidhinder uitgesloten)
- agrarisch productiegebied.
- agrarische bedrijven (bouwperceel.)
- agrarisch hulpbedrijf.

W dienstwoning

opslagterrein rijkswaterstaat.

watersluisdoeleinden tevens verkeersdoeleinden

groenvoorziening.

verkeersdoeleinden A.

verkeersdoeleinden B. (in hoofdzaak voetgangers en fietsers)

water

trafo.

groentetuinen.

wijzigingsbevoegdheid "bos"

300

