

PLANSCHADERISICOANALYSE

m.b.t.	Planschaderisicoanalyse dorpshart Grashoek
kenmerk	200450A.1016
van	mr. X. Rijnders en mr. M. Bastiaans
voor	gemeente Peel en Maas, t.a.v. mevr. mr. F. Limpens
d.d.	4 oktober 2012

1. Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft het plan opgevat om het dorpshart van Grashoek opnieuw in te richten. Het project genaamd Dorpshart Grashoek heeft als doel om de planlocatie daadwerkelijk als hart van de dorpskern te laten fungeren, waardoor het een verbindende ontmoetingsplaats voor de inwoners wordt. Voor de locatie is een bouwprogramma ontwikkeld dat voorziet in een nieuwe inrichting van het dorpshart en in mogelijkheden voor de bouw van maximaal 23 nieuwe woningen. Hieronder is in figuur 1 de locatie van het plangebied weergegeven.

Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van de vigerende bestemmingsplannen "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust" en "Kern Grashoek". De regels bij deze bestemmingsplannen staan de herinrichting en het plegen van woningbouw op deze locatie niet toe. Om bovengenoemde ontwikkeling te realiseren, worden twee bestemmingsplannen opgesteld. Ten behoeve van de herinrichting en het mogelijk maken van de bouw van maximaal 20 nieuwe woningen wordt het bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek" opgesteld. Ten behoeve van het mogelijk maken van de bouw van maximaal 3 nieuwe woningen gelegen ten zuiden van de kerk wordt het bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein" opgesteld.



Afbeelding 1 Locatie plangebied



Bij wijziging van het planologische regime bestaat voor degenen die schade lijden de mogelijkheid om een aanvraag tot vergoeding van geleden planschade in te dienen als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Om na te gaan of door omwonenden succesvolle aanvragen om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente Peel en Maas kunnen worden ingediend, is Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht verzocht een planschaderisicoanalyse (hierna: PSRA) op te stellen ten aanzien van beide bestemmingsplannen.

In deze PSRA zullen eerst kort de algemene regels ten aanzien van planschade worden besproken, aan de hand waarvan de daadwerkelijke analyse plaatsvindt. Het bestaande planologische regime wordt vervolgens vergeleken met de twee toekomstige planologische regimes. Ter verduidelijking wordt daarvoor gebruik gemaakt van tabellen. Afgesloten wordt met een conclusie. De hoogte van eventuele toekomstige claims dient te worden bepaald op basis van een taxatierapport.

2. Planschade algemeen

In deze paragraaf worden de algemene regels voor tegemoetkoming in planschade kort behandeld. Aan de hand van deze regels zal de analyse plaatsvinden. Hierdoor is inzichtelijk welke regels ten grondslag liggen aan de PSRA.

2.1. Toepasselijk recht

De planologische maatregel die het onderhavige project mogelijk maakt, heeft nog geen rechtskracht verkregen. Vandaar dat deze PSRA is gebaseerd op het recht, zoals dat is neergelegd in paragraaf 6.1 van de Wro. Artikel 6.1 Wro bepaalt in welke gevallen recht op tegemoetkoming in planschade bestaat. Voor zover relevant, luidt artikel 6.1 Wro:

“1. Burgemeester en wethouders kennen 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 een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;

b. (...);”

2.2. Wie kunnen een aanvraag indienen?

Een aanvraag moet aan een aantal wettelijke vereisten voldoen. In het kader van deze PSRA is alleen het belanghebbende-begrip relevant. In de Wro wordt weliswaar niet gesproken van ‘belanghebbende’, maar van ‘degene die schade lijdt of zal lijden’, dit zal echter waarschijnlijk geen invloed hebben op de kring van degenen die een planschadeaanvraag kunnen indienen.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) kunnen voor het vaststellen van de belanghebbenden twee criteria worden afgeleid, te weten het nabijheids- en het zichtcriterium. Zoals de benamingen al aangeven, gaat het bij het nabijheidscriterium erom dat de belanghebbende in de nabijheid van het plangebied woont.¹ Bij het zichtcriterium is bepalend of iemand zicht heeft op het desbetreffende plangebied, waarop de schadeveroorzakende maatregel betrekking heeft.² In ieder geval moet het ingevolge artikel 6.1 Wro gaan om iemand die schade lijdt of zal lijden. Uit de jurisprudentie blijkt dat een afstand van 100 meter tot een appartementengebouw sprake is van belanghebbendheid.³

2.3. Planologische vergelijking

Hoofddregel is dat voor de vergelijking van de planologische regimes in beginsel niet de feitelijke situatie bepalend is, maar dat moet worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de planologische regimes bieden. Een uitzondering op de hoofddregel van de maximale invulling wordt gemaakt als

¹ Ab 12 september 2001, AB 2002, nr. 172 en Ab 29 augustus 2000, AB 2000, nr. 477.

² Zie noot 1.

³ Ab 27 december 2006, nr. 200603598/1.



vaststaat dat het maximaal mogelijke met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet meer kan worden gerealiseerd.⁴

Bij de planologische vergelijking mag géén rekening worden gehouden met de uitwerkings-, wijzigings- en afwijkmogelijkheden die op grond van het plan mogelijk zijn. In de Wro geeft het tweede lid van artikel 6.1 de schadevergoedingsgrondslagen. Hierbij worden de bepalingen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro uitgezonderd. In dat artikellid wordt geregeld dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het college met inachtneming van de bij het plan te geven regels binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen, moet uitwerken, bij een omgevingsvergunning daarvan kan afwijken en nadere eisen kan stellen. Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder sub b en c Wro worden de hiervoor genoemde bepalingen als zelfstandige schadeoorzaken genoemd. Dit houdt in dat de schade die door deze bepalingen wordt veroorzaakt niet toegerekend dient te worden aan het bestemmingsplan of inpassingsplan, maar aan het wijzigingsplan, het uitwerkingsplan, de omgevingsvergunning of de nadere eis zelf. Aldus wordt bij toepassing van artikel 6.1 Wro aan beide kanten van de vergelijking géén rekening gehouden met de genoemde 'flexibiliteitsbepalingen'.⁵

2.4. Peildata

Bij de beoordeling van een planschadeverzoek moeten verschillende peildata worden onderscheiden:

Peildatum vergoeden planologische schade

Planologische schade komt vanaf het moment van inwerkingtreding van de planologische maatregel voor vergoeding in aanmerking.⁶ Voor de beantwoording van de vraag of planschade wordt geleden, dienen de planologische regimes onmiddellijk vóór en ná de inwerkingtreding van het gestelde schadeveroorzakende besluit met elkaar te worden vergeleken. Onder 'onmiddellijk na' wordt verstaan de datum waarop het beweerdelijk schadeveroorzakende besluit in werking is getreden.⁷ De schade moet aldus worden vastgesteld aan de hand van de omstandigheden (waaronder het prijsniveau) zoals die golden op het moment van het wijzigen van het planologisch regime.

Peildatum wettelijke rente

De peildatum voor de vergoeding van wettelijke rente is volgens vaste rechtspraak het moment waarop het verzoek om vergoeding van planschade wordt ontvangen.⁸ Aan verrekening van de wettelijke rente kan echter pas worden toegekomen indien planologisch nadeel op geld wordt gewaardeerd.

Deze peildata zijn van belang, omdat zij van invloed zijn op de hoogte van het eventueel totaal te vergoeden bedrag. Omdat het hier over data in de toekomst gaat, wordt in deze PSRA geen rekening gehouden met de peildata.

2.5. Komt schade voor vergoeding in aanmerking?

Indien wordt geconcludeerd dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie én daardoor schade is geleden, dient te worden beoordeeld of deze schade in redelijkheid voor vergoeding in aanmerking komt, of deze voor rekening van de verzoeker dient te blijven en of deze anderszins is verzekerd, aldus artikel 6.1, eerste lid Wro. Van de eventuele schade wordt afgetrokken de vergoeding die verzoeker op andere wijze heeft verkregen (bijvoorbeeld deel uitmakend van afspraken met de gemeente of degene die om de planologische maatregel heeft verzocht). Dit aspect wordt, vanwege het ontbreken van zekerheid hieromtrent, niet in deze PSRA betrokken.

2.5.1. Risicoaanvaarding

De schade moet voor rekening van verzoeker blijven als sprake is van risicoaanvaarding. Deze kan bestaan uit actieve of passieve risicoaanvaarding.

⁴ Ab 10 september 2003, nr. 200203940/1 (www.raadvanstate.nl).

⁵ Ab 1 augustus 2012, nr. 201108638/1/A2.

⁶ Ab 15 januari 2003, AB 2003/121, m. nt. G.M. v.d. Broek en JB 2003, 67, m. nt. R.J.N. Schlössels.

⁷ Ab 18 juni 2003, BR 2004, 24 m. nt. J.W. van Zundert en Ab 12 november 2003 StAB 1/2004/04-38.

⁸ Ab 29 september 1994, AB 1995, 210.



Actieve risicoaanvaarding

Actieve risicoaanvaarding doet zich voor als de planologische schade voorzienbaar is op het moment van aankoop van het betreffende onroerend goed. Dit moet volgens de jurisprudentie worden beoordeeld aan de hand van de vraag of ten tijde van de aankoop voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in de toekomst in ongunstige zin zou veranderen.⁹

Passieve risicoaanvaarding

Passieve risicoaanvaarding is aan de orde als een redelijk denkende en handelende eigenaar rekening moet houden met de kans dat de voor hem tot dan toe onbenutte gunstige planologische mogelijkheden in de toekomst in negatieve zin kunnen veranderen.¹⁰

In deze PSRA is geen rekening gehouden met het aspect risicoaanvaarding. In de toekomst kunnen zich immers gebeurtenissen voordoen waardoor sprake is van actieve dan wel passieve risicoaanvaarding. Op het moment dat er een verzoek wordt ingediend, moet worden uitgezocht of er sprake is van actieve, dan wel passieve risicoaanvaarding.

2.5.2. Voordeel-/nadeelverrekening

Indien wordt geconcludeerd dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie kan worden toegekomen aan de voordeel-/nadeelverrekening. Voorzover uit dezelfde planologische wijziging zowel voor- als nadeel voortvloeit en dit voordeel het geleden nadeel opheft, is er geen grond voor een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.¹¹

2.5.3. 2% Drempel (normaal maatschappelijk risico)

In artikel 6.2 Wro is bij indirecte planschade een forfaitair normaal maatschappelijk risico opgenomen van minstens 2% van de waarde van een onroerende zaak en van het gederfde inkomen. Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen in de nabijheid van hun percelen gelegen onroerende zaken krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan minstens 2% van de waarde van hun onroerende zaak of van hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (directe planschade). Opgemerkt dient te worden dat het forfait van 2% geldt als een minimum. Het kan dus ook op een hoger percentage worden vastgesteld.

De rechtbank Roermond overwoog op 8 juni 2012¹² dat de wetgever in artikel 6.2 van de Wro heeft gekozen voor een forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Naar het oordeel van de rechtbank dient van dit wettelijk minimum te worden uitgegaan, tenzij bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van dit uitgangspunt. Volgens de rechtbank kon de gehele waardevermindering, te weten 3,7%, voor rekening van eisders worden gelaten omdat het bebouwen van de andere zijde van de straat een algemene maatschappelijke ontwikkeling is waarmee eisders rekening hadden kunnen houden, ook al bestond er geen zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze zich zou concretiseren en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel zouden voortvloeien.

Ook in een uitspraak van de Rechtbank Utrecht van 20 juli 2012¹³ werd overwogen dat de uitbreiding van een stadskantoor in het centrum van een binnenstad was aan te merken als een ontwikkeling die past binnen het normaal maatschappelijk risico.

Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om uitspraken van rechtbanken en het dus de vraag is of de Afdeling deze lijn zal bevestigen. Mede gelet op het feit dat bij een PSRA van een worst-case scenario wordt uitgegaan, wordt in onderhavige PSRA de 2% drempel toegepast nu de jurisprudentie over het forfait normaal maatschappelijk risico nog niet is uitgekristalliseerd.

⁹ Ab 7 april 2004, BR 2004, 148, m. nt. J.W. van Zundert.

¹⁰ Ab 11 mei 2000, BR 2001, 228, m. nt. P.C.E. van Wijmen.

¹¹ Ab 17 april 2002, BR 2002, 978 m. nt. P.C.E. van Wijmen.

¹² Rb Roermond 8 juni 2012, LJN-nr. BW8686.

¹³ Rb Utrecht 20 juli 2012, LJN-nr. BX5445



3. Analyse

3.1. Gegevens

Deze analyse is gebaseerd op de volgende ter beschikking gestelde gegevens:

- bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust", zoals (door de raad van de gemeente Peel en Maas) vastgesteld d.d. 7 februari 2012;
- bestemmingsplan "Kern Grashoek", zoals (door de raad van de gemeente Peel en Maas) vastgesteld d.d. 18 augustus 1976;
- concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek", d.d. 14 september 2012.
- concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein", d.d. 14 september 2012.

3.2. Benadeelden

Het plangebied is gelegen in de kern Grashoek.

In dit stadium van de besluitvorming kan niet met zekerheid worden gezegd wie aanvragen om tegemoetkoming in planschade zullen indienen. Wel kan worden beoordeeld wie in beginsel als benadeelden kunnen worden aangemerkt.

Op basis van de jurisprudentie met betrekking tot het belanghebbende-begrip, de ligging van de woningen en de overige reeds aanwezige bebouwing, wordt vastgesteld dat de groep van eventuele benadeelden die met succes een planschadeclaim kunnen indienen, de eigenaren van de woningen van de kern van Grashoek zijn die binnen een straal van circa 90 meter van het plangebied zijn gelegen.

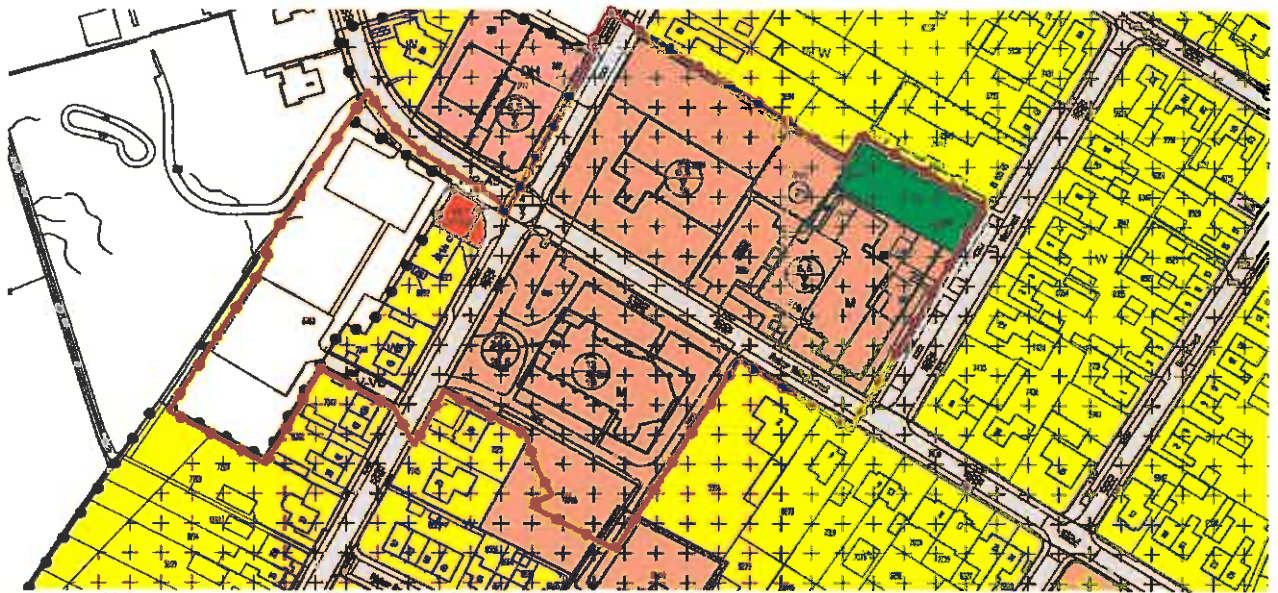
Eigenaren van woningen die verder van de locatie af zijn gelegen, zijn op grond van het zicht- en nabijheidscriterium niet aan te merken als belanghebbenden. Een grens van 90 meter is weliswaar een arbitraire grens, maar zelfs al zouden eigenaren van verder gelegen woningen wel als belanghebbenden zijn aan te merken, dan is de kans op succesvolle planschadeclaims die uitkomen boven het normaal maatschappelijke risico uitgesloten. Hierbij speelt de overige tussengelegen bebouwing in de kern Kessel een rol.

3.3. Planologische vergelijking

In deze paragraaf zal de planologische vergelijking worden uitgewerkt. In paragraaf 3.3.1 komt de planologische vergelijking van het concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek" met de vigerende bestemmingsplannen "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust" en "Kern Grashoek" aanbod. Vervolgens wordt in paragraaf 3.3.2 het concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein" vergeleken met het vigerende bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust".

3.3.1. Vergelijking concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"

De gronden waarop het voorliggende plan is geprojecteerd zijn op grond van het bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust" bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Horeca' en 'Verkeer' en 'Groen'. Op grond van het bestemmingsplan "Kern Grashoek" zijn de gronden bestemd tot "Bijzondere Doeleinden". In afbeelding 3 en 4 zijn uitsneden opgenomen van de plankaarten van het oude planologische regime.



Afbeelding 3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust", de plangrens van nieuw bestemmingsplan is globaal in rood aangegeven.



Afbeelding 4 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern Grashoek" de plangrens van nieuw bestemmingsplan is globaal in rood aangegeven.



Hieronder is in afbeelding 5 een uitsnede opgenomen van de plankaart van het nieuwe planologische regime, het bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek".



Afbeelding 5 Uitsnede plankaart concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"

In onderstaande tabellen worden de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van de vigerende bestemmingsplannen vergeleken met de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek".

De verschillen worden weergegeven tussen het geldende planologische regime en de toekomstige situatie. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat indien in onderstaande tabellen wordt opgemerkt dat sprake is van planologisch nadeel, hiermee niet is gezegd dat dit nadeel op geld waardeerbaar is. Of bepaalde effecten op geld te waarderen zijn, hangt onder andere af van de afstand tussen de onderhavige gronden en de percelen van omwonenden. Het is aan de ingeschakelde taxateur om te oordelen of sprake is van planologisch nadeel dat op geld waardeerbaar is.

Tabel 1: van "maatschappelijk" naar "groen"

bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust"	Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"	Verschil huidig en toekomstig regime	Voordeel/Nadeel
Artikel 9 "maatschappelijk"	Artikel 3 "groen"		
Gebruik			
De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor: -sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening; Met daaraan ondergeschikt: -detailhandel; -bestaande woningen op de	De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: -groenvoorzieningen; -parken; Met daaraan ondergeschikt: -parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'; -bermen en beplanting; -paden;	De groenbestemming van het toekomstig regime laat gebruiksfuncties toe die onder de ruime bestemming van het oude regime ook waren toegestaan. Ten aanzien van de evenementen is echter van belang dat de maximale duur van een evenement aanzienlijk wordt	Nadeel



verdieping; -bestaande bedrijfswoningen; -evenementen (maximaal 3 x per jaar, maximaal 3 dagen); -tuinen, erven en terreinen; -groenvoorzieningen; -paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	-speelvoorzieningen; -jongerenontmoetingsplaatsen; -hondenuitlaatplaatsen; -nutsvoorzieningen; -kunstwerken; -dagrecreatief medegebruik; -evenementen (onbeperkt aantal, maximaal 10 dagen); -waterlopen en waterpartijen; -terrassen; -standplaatsen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	verlengd en dat het aantal toegestane evenementen per jaar aanzienlijk toeneemt. Dit betreft een intensivering van het gebruik waardoor planschade kan ontstaan.	
Bebouwing			
Situering			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in groen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.	Op de tot 'groen' bestemde gronden mogen alleen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat: -de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m2 bedraagt. Bouwwerken: -Overkappingen zijn niet toegestaan; -bouwwerken ten behoeve van terrassen en jongeren-ontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.	Onder het oude regime is het, ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigd in groen, niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het nieuwe regime maakt het mogelijk om gebouwen voor nutsvoorzieningen op te richten. Voor deze gebouwen is geen bouwvlak vereist en zijn overal binnen de bestemming groen toegestaan.	Neutraal Ter beoordeling van de taxateur
Bouwhoogte t.a.v. gebouwen			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in groen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.	De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter.	De bouwhoogte neemt toe met 3,5 meter.	Neutraal Ter beoordeling van de taxateur
Bouwhoogte t.a.v. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde			
Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: - De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen; - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter; - vlaggen, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal	De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 5 meter, met uitzondering van lichtmasten waarvan de maximale hoogte 12 meter bedraagt.	De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde neemt toe met 1 meter.	Neutraal Ter beoordeling van de taxateur



12 meter.			
-----------	--	--	--

Toelichting bij deze tabel

Gebruik

Het nieuwe planologisch regime laat geen nieuwe gebruiksfuncties toe. Door de ruime omschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' onder het oude regime, zijn de gespecificeerde gebruiksfuncties van het nieuwe regime reeds toegestaan op deze locatie. Wel intensificeert het gebruik ten aanzien van evenementen. Onder het oude regime zijn maximaal 3 evenement per jaar toegestaan, die maximaal 3 aaneengesloten dagen mogen duren. Het nieuwe regime laat een onbeperkt aantal evenementen per jaar toe, die maximaal 10 aaneengesloten dagen mogen duren. Dit leidt tot een planologisch nadeligere situatie.

Bebouwing

Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigt in groen zijn onder het oude regime de bebouwingsmogelijkheden, door het ontbreken van bouwvlakken, beperkt. Door de wijziging naar groen wordt de mogelijkheid gecreëerd om gebouwen voor nutsvoorzieningen op te richten met een bouwhoogte van 3,5 meter. Het is ter beoordeling van de taxateur of dit tot planschade leidt.

Tabel 2: van "Maatschappelijk" naar "Wonen"

bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust"	Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"	Vershil huidig en toekomstig regime	Voordeel/Nadeel
Artikel 9 "maatschappelijk"	Artikel 7 bestemming "wonen"		
Gebruik			
De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor: -sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening; Met daaraan ondergeschikt: -detailhandel; -bestaande woningen op de verdieping; -bestaande bedrijfswoningen; -evenementen (maximaal 3 x per jaar, maximaal 3 dagen); -tuinen, erven en terreinen; -groenvoorzieningen; -paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: -wonen Met daaraan ondergeschikt: -een beroep of bedrijf aan huis; -bestaande bed en breakfasts; -evenementen (maximaal 3 keer per jaar, maximaal 3 dagen); -bestaande mantelzorgvoorzieningen; -tuinen en erven; -groenvoorzieningen; -paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	De gebruiksfunctie wijzigt in een minder intensieve gebruiksfunctie.	Voordeel
Bebouwing			
Situering			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in wonen zijn geen bouwvlakken opgenomen.	Op de tot 'wonen' bestemde gronden mogen bestaande woningen, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgericht. Met dien verstande dat: -per bouwperceel 1 grondgebonden woning;	Onder het oude regime is het, ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigt in wonen, niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het nieuwe regime maakt het mogelijk om nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken op te	Nadeel



Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.	-nieuwe woningen alleen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak; -de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt. Bijbehorende Bouwwerken: -alleen in het achtererfgebied (m.u.v. erkers, luifels en balkons aan woningen); -totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing; -overkappingen zijn toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.	richten binnen de aangeduide bouwvlakken. Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing in de vorm van gebouwen en bijbehorende bouwwerken dichterbij komt voor omliggende percelen.	
<i>Bouwhoogte t.a.v. gebouwen</i>			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in groen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Bouwhoogte t.a.v. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet van toepassing.	Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels: -de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter; Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.	Onder het oude regime is het, ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigt in wonen, niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het nieuwe regime maakt het mogelijk om nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken op te richten binnen de aangeduide bouwvlakken. Zodoende neemt de bouwhoogte toe met maximaal 11 meter.	Nadeel
<i>Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken</i>			
Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: - De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen; - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter; - vlaggen-, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.	Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: -De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen, - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;	De maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde blijft onder het nieuwe regime gelijk. Ten aanzien van Vlaggen-, reclame- en lichtmasten is onder het nieuwe regime geen afwijkende hoogte opgenomen zodat ook voor deze bouwwerken een maximale hoogte van 4 meter geldt.	voordeel



Toelichting bij deze tabel

Gebruik

Het gebruik wordt op basis van de bestemming 'wonen' minder intensief waardoor een planologisch voordeel ontstaat.

Bebouwing

Ten aanzien van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken ontstaat planologisch nadeel omdat op grond van het oude planologische regime het niet mogelijk was om, ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigt in wonen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op te richten. Onder het nieuwe regime is dit wel mogelijk waardoor de bebouwde oppervlakte toeneemt, het gaat hier om twee bouwvlakken waar respectievelijk 2 en 4 woningen zijn toegestaan, en de bouwhoogte toeneemt tot maximaal 11 meter.

Ten aanzien van bijgebouwen ontstaat planologisch voordeel omdat de mogelijkheid vervalt om vlaggen-, reclame- en lichtmasten tot maximaal 12 meter op te richten.

Tabel 3: van "Maatschappelijk" naar "Verkeer"

bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust"	Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"	Vershil huidig en toekomstig regime	Voordeel/Nadeel
Artikel 9 "maatschappelijk"	Artikel 6 "verkeer-verblijfsgebied"		
Gebruik			
De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor: -sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening; Met daaraan ondergeschikt: -detailhandel; -bestaande woningen op de verdieping; -bestaande bedrijfswoningen; -evenementen (maximaal 3 x per jaar, maximaal 3 dagen); -tuinen, erven en terreinen; -groenvoorzieningen; -paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	De op de bestemmingskaart als 'verkeer-verblijfsgebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor: -wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie; -voet- en rijwielpaden; -parkeervoorzieningen; -groenvoorzieningen; -speelvoorzieningen; -jongerenontmoetingsplaatsen; -hondenuitlaatplaatsen; -nutsvoorzieningen; -kunstwerken; -waterlopen en waterpartijen; -afvalinzamelingspunten; -vervoersvoorzieningen; -evenementen (onbeperkt aantal, maximaal 10 dagen); -terrassen; -standplaatsen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	De verkeersbestemming van het toekomstig regime laat gebruiksfuncties toe die onder de ruime bestemming van het oude regime ook waren toegestaan. Ten aanzien van de evenementen is echter van belang dat de maximale duur van een evenement aanzienlijk wordt verlengd en dat het aantal toegestane evenementen per jaar aanzienlijk toeneemt. Dit betreft een intensivering van het gebruik waardoor planschade kan ontstaan.	Nadeel
Bebouwing			
Situering			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Met dien verstande dat: -het bouwvlak mag volledig worden bebouwd; -de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5	Op de tot 'verkeer-verblijfsgebied' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m2 bedraagt. De oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 30 m2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen en	Op grond van het nieuwe planologisch regime zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt. Geconcludeerd kan worden dat dit leidt tot planologisch voordeel.	Voordeel



meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt. Bijbehorende Bouwwerken: -alleen in het achtererfgebied -totale oppervlakte maximaal 200 m2, met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing -overkappingen zijn toegestaan	jongerenontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.		
<i>Bouwhoogte t.a.v. gebouwen</i>			
De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt voor de relevante gronden 9 meter.	De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter.	De maximale bouwhoogte van gebouwen neemt af met 5,5 meter. Dit betreft een planologisch voordeel	Voordeel
<i>Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken</i>			
Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: - De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen; - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter; - vlaggen-, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.	De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 5 meter, met uitzondering van lichtmasten en overkappingen waarvan de maximale hoogte respectievelijk 12 en 3 meter bedraagt.	De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde neemt toe met 1 meter.	Neutraal Ter beoordeling van de taxateur

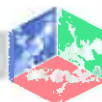
Toelichting bij deze tabel

Gebruik

Het nieuwe planologisch regime laat geen nieuwe gebruiksfuncties toe. Door de ruime omschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' onder het oude regime, zijn de gespecificeerde gebruiksfuncties van het nieuwe regime reeds toegestaan op deze locatie. Wel intensificeert het gebruik ten aanzien van evenementen. Onder het oude regime zijn maximaal 3 evenement per jaar toegestaan, die maximaal 3 aaneengesloten dagen mogen duren. Het nieuwe regime laat een onbeperkt aantal evenementen per jaar toe, die maximaal 10 aaneengesloten dagen mogen duren. Dit leidt tot een planologisch nadeligere situatie.

Bebouwing

De bebouwingsmogelijkheden nemen onder het nieuwe regime af. Alleen ten aanzien van bouwwerken neemt de maximale bouwhoogte toe met 1 meter. Het is ter beoordeling van de taxateur of dit tot planschade leidt.



Tabel 4: van "bijzondere doeleinden" naar "wonen"

bestemmingsplan "Kern Grashoek"	Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"	Verschil huidig en toekomstig regime	Voordeel/ Nadeel
Artikel 15 "bijzondere doeleinden"	Artikel 7 "wonen"		
Gebruik			
De voor 'bijzondere doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Gebouwen ten behoeve van onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden met daarbij behorende andere gebouwen en andere bouwwerken. Met dien verstande dat: -per instelling een dienstwoning mag worden gebouwd.	De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: -wonen Met daaraan ondergeschikt: -een beroep of bedrijf aan huis; -bestaande bed en breakfasts; -evenementen (maximaal 3 keer per jaar, maximaal 3 dagen); -bestaande mantelzorgvoorzieningen; -tuinen en erven; -groenvoorzieningen; -paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	Bij de bestemming onder het oude regime zijn intensievere functies mogelijk, zodat de nieuwe bestemming wonen als planologisch voordeel kan worden gezien (ter beoordeling taxateur)	Voordeel Ter beoordeling van de taxateur
Bebouwing			
Situering			
Gebouwen en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken mogen alleen worden gebouwd. Het bouwvlak mag maximaal voor 75% worden bebouwd.	Op de tot 'wonen' bestemde gronden mogen bestaande woningen, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgericht. Met dien verstande dat: -per bouwperceel 1 grondgebonden woning; -nieuwe woningen alleen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak; -de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt. Bijbehorende Bouwwerken: -alleen in het achtererfgebied (m.u.v. erkers, luifels en balkons aan woningen); -totale oppervlakte maximaal 200 m ² , met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing; -overkappingen zijn toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.	Onder het toekomstige regime worden nieuwe bouwvlakken opgenomen. Deze nieuwe bouwvlakken komen in plaats van een groot bouwvlak dat onder het oude regime aanwezig is. Dit betekent dat de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van het bouwvlak van het oude regime worden beperkt. Echter ter plaatse waar de twee nieuwe bouwvlakken worden opgenomen leidt dit tot nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Per saldo leidt dit tot een planologisch nadeligere situatie	Nadeel
Bouwhoogte t.a.v. gebouwen			
Voor de bouw van gebouwen en bijbehorende gebouwen gelden de volgende regels:	Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:	Onder het nieuwe planologisch regime neemt de maximale bouwhoogte van gebouwen toe	Nadeel



De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter	De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter; Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.	met 3 meter. De maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken neemt af met 2 meter. Per saldo neemt de maximale bouwhoogte toe waardoor een planologisch nadeligere situatie ontstaat.	
<i>Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken</i>			
Voor de bouw van bouwwerken gelden de volgende regels: De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter	Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: -De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen, - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;	Onder het nieuwe regime neemt de maximale bouwhoogte af met 4 meter en worden specifieke eisen gesteld aan de hoogte van erfafscheidingen. Dit leidt tot een planologisch voordeel.	Voordeel

Toelichting bij deze tabel

Gebruik

Bij de bestemming bijzondere doeleinden zijn intensievere functies mogelijk, zodat de nieuwe bestemming wonen als planologisch voordeel kan worden gezien. Omdat de invulling van de huidige bestemming breed en veelomvattend is en onder het toekomstig regime ook evenementen zijn toegestaan wordt dit ter nader beoordeling van de taxateur gelaten. Afhankelijk van de situatie kan sprake zijn van nadeel.

Bebouwing

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden ontstaat planologisch nadeel omdat bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd waar momenteel niet gebouwd kan worden. Wel wordt het vigerende bouwvlak verkleind zodat op deze plek het planologisch nadeel afneemt. Per saldo ontstaat echter planologisch nadeel.

Tabel 5: van "bijzondere doeleinden" naar "verkeer"

bestemmingsplan "Kern Grashoek"	Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek"	Verschil huidig en toekomstig regime	Voordeel/Nadeel
<i>Artikel 15 "bijzondere doeleinden"</i>	<i>Artikel 6 "verkeer-verblijfsgebied"</i>		
Gebruik			
De voor 'bijzondere doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Gebouwen ten behoeve van onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden met daarbij behorende andere gebouwen en andere bouwwerken. Met dien verstande dat: -per instelling een dienstwoning mag worden gebouwd.	De als 'verkeer-verblijfsgebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor: -wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie; -voet- en rijwielpaden; -parkeervoorzieningen; -groenvoorzieningen; -speelvoorzieningen; -jongerenontmoetingsplaatsen; -hondenuitlaatplaatsen; -nutsvoorzieningen; -kunstwerken; -waterlopen en waterpartijen; -afvalinzamelingspunten; -vervoersvoorzieningen; -evenementen (onbeperkt aantal,	Het gebruik onder het huidige regime is breed omschreven, het gebruik dat onder het toekomstige regime wordt toegestaan is vergelijkbaar met het oude regime. Ook ten aanzien van evenementen wordt geacht geen intensivering aanwezig te zijn omdat onder het huidige regime geen concrete voorwaarden worden gesteld aan evenementen. Op grond van omstandigheden wordt de planologische wijziging neutraal geacht.	Neutraal



	maximaal 10 dagen); -terrassen; -standplaatsen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.		
Bebouwing			
Situering			
Gebouwen en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag maximaal voor 75% worden bebouwd. Ter plaatse waar de bijzondere doeleinden bestemming wijzigt in verkeer is geen bouwvlak opgenomen.	Op de tot 'verkeer-verblijfsgebied' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m2 bedraagt. De oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 30 m2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.	Onder het oude regime is het, ter plaatse waar de bestemming bijzondere doeleinde wijzigt in verkeer, niet mogelijk om gebouwen op te richten. Onder het nieuwe regime is het mogelijk om gebouwen voor nutsvoorzieningen op te richten. Dit betreft echter beperkte bebouwing. Het is ter beoordeling van de taxateur of dit tot planschade leidt.	Neutraal ter beoordeling van de taxateur
Bouwhoogte t.a.v. gebouwen			
Gebouwen zijn niet toegestaan. Ter plaatse waar de bijzondere doeleinden bestemming wijzigt in verkeer is geen bouwvlak opgenomen.	De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter.	Onder het nieuwe planologisch regime neemt de maximale bouwhoogte van gebouwen toe met 3,5 meter.	Neutraal ter beoordeling van de taxateur
Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken			
Voor de bouw bouwwerken gelden de volgende regels: De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter	De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 5 meter, met uitzondering van lichtmasten en overkappingen waarvan de maximale hoogte respectievelijk 12 en 3 meter bedraagt.	Onder het nieuwe regime neemt de maximale bouwhoogte van bouwwerken af met 3 meter en ten aanzien van overkappingen af met 5 meter. Echter het nieuwe regime laat lichtmasten toe met een maximale hoogte van 12 meter. Dit betreft een toename in bouwhoogte van 4 meter. Per saldo wordt geacht dat dit tot een planologisch voordeligere situatie leidt.	Voordeel

Toelichting bij deze tabel

Gebruik

Het nieuwe gebruik 'verkeer' wordt ten aanzien van de gebruikfuncties geacht te leiden tot een vergelijkbare planologisch situatie als onder het huidige regime. Binnen de nieuwe bestemming blijven vergelijkbare functies mogelijk.

Bebouwing

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden wordt ook een neutrale situatie verwacht. Het is ter beoordeling van de taxateur of dit tot planschade leidt.

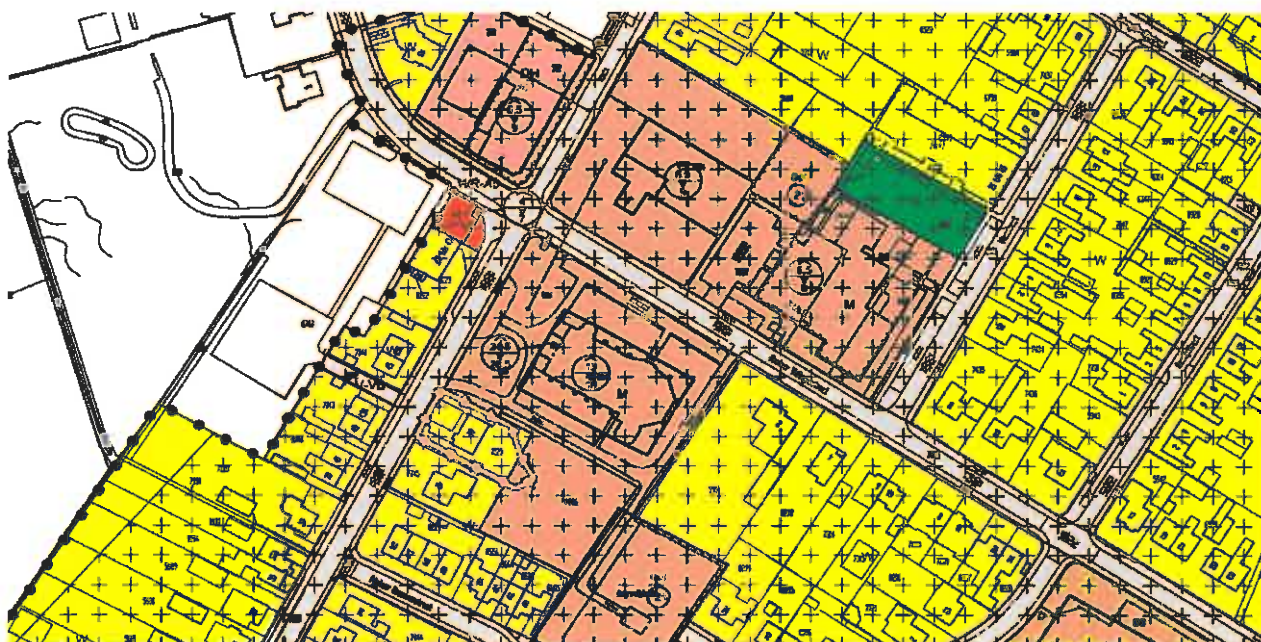
Van "groen" naar "groen" en van "maatschappelijk" naar "maatschappelijk"

Ten aanzien van de bestemmingen groen en maatschappelijk zijn de regels die gesteld worden ten aanzien van gebruik en bebouwing onder het nieuwe regime identiek aan het oude regime. Op grond van deze

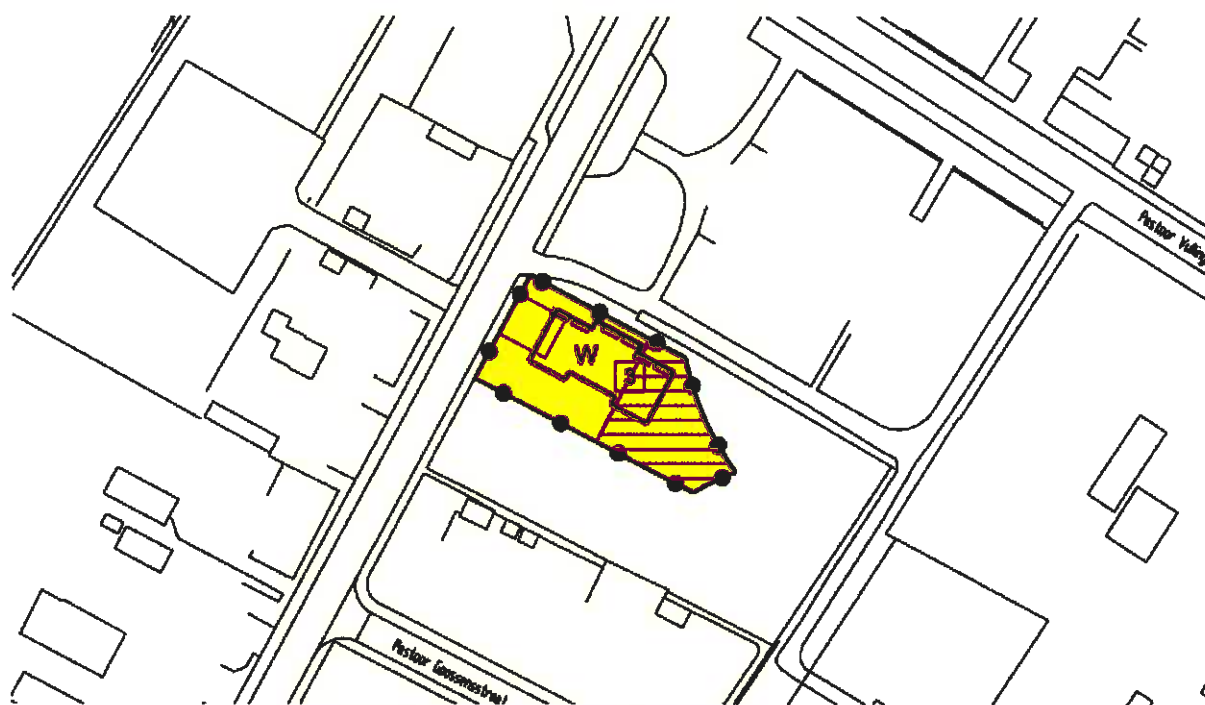
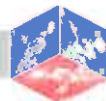
omstandigheden worden daarom geen tabellen opgesteld waarin de bestemmingen met elkaar worden vergeleken. Ter plaatse waar de groen en maatschappelijk bestemming onder het toekomstige regime wordt gehandhaafd, blijft de planologische situatie ongewijzigd waardoor er geen sprake is van planologisch nadeel dan wel planologisch voordeel.

3.3.1. Vergelijking concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein"

De gronden waarop het voorliggende plan is geprojecteerd zijn op grond van het bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust" bestemd tot 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Voor een uitsnede van de plankaart van het oude planologische regime wordt terug verwezen naar afbeelding 3. Hieronder is in afbeelding 6 een uitsnede opgenomen van de plankaart van het nieuwe planologische regime, het bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein".



Afbeelding 6 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust", de plangrens van nieuw bestemmingsplan is globaal in rood aangegeven.



Afbeelding 7 Uitsnede plankaart concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein"

In onderstaande tabellen worden de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van de vigerende bestemmingsplan vergeleken met de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein".

De verschillen worden weergegeven tussen het geldende planologische regime en de toekomstige situatie. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat indien in onderstaande tabellen wordt opgemerkt dat sprake is van planologisch nadeel, hiermee niet is gezegd dat dit nadeel op geld waardeerbaar is. Of bepaalde effecten op geld te waarderen zijn, hangt onder andere af van de afstand tussen de onderhavige gronden en de percelen van omwonenden. Het is aan de ingeschakelde taxateur om te oordelen of sprake is van planologisch nadeel dat op geld waardeerbaar is.

Van "wonen" naar "wonen"

Ten aanzien van de bestemming wonen zijn de regels die gesteld worden ten aanzien van gebruik en bebouwing onder het nieuwe regime identiek aan het oude regime. Op grond van deze omstandigheden wordt daarom geen tabel opgesteld waarin beide bestemmingen met elkaar worden vergeleken.

Wel is van belang dat onder het oude regime binnen het plangebied geen bouwvlak is opgenomen zodat er geen bebouwingsmogelijkheden zijn. Alleen bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw is toegestaan, binnen het plangebied is 1 bestaande woning aanwezig. Onder het nieuwe regime is wel een bouwvlak opgenomen met een aanduiding van maximaal 3 woningen. Zodoende is het onder het nieuwe regime mogelijk om 3 nieuwe woningen te bouwen. Dit leidt tot een planologisch nadeligere situatie omdat het aantal mogelijke woningen met 2 woningen toeneemt.



Tabel 6: van "maatschappelijk" naar "wonen"

bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust"	Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein"	Vershil huidig en toekomstig regime	Voordeel/ Nadeel
Artikel 9 "maatschappelijk"	Artikel 3 "wonen"		
Gebruik			
De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor: -sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening; Met daaraan ondergeschikt: -detailhandel; -bestaande woningen op de verdieping; -bestaande bedrijfswoningen; -evenementen (maximaal 3 x per jaar, maximaal 3 dagen); -tuinen, erven en terreinen; -groenvoorzieningen; -paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: -wonen Met daaraan ondergeschikt: -een beroep of bedrijf aan huis; -bestaande bed en breakfasts; -evenementen (maximaal 3 keer per jaar, maximaal 3 dagen); -bestaande mantelzorgvoorzieningen; -tuinen en erven; -groenvoorzieningen; -paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen; -waterhuishoudkundige voorzieningen.	De gebruiksfunctie wijzigt in een minder intensieve gebruiksfunctie.	Voordeel
Bebouwing			
Situering			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in wonen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.	Op de tot 'wonen' bestemde gronden mogen bestaande woningen, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgericht. Met dien verstande dat: -per bouwperceel 1 grondgebonden woning; -nieuwe woningen alleen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak; -de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt. Bijbehorende Bouwwerken: -alleen in het achtererfgebied (m.u.v. erkers, luifels en balkons aan woningen); -totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing; -overkappingen zijn toegestaan.	Onder het oude regime is het, ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigt in wonen, niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het nieuwe regime maakt het mogelijk om nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken op te richten binnen de aangeduide bouwvlakken.	Nadeel



	Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.		
<i>Bouwhoogte t.a.v. gebouwen</i>			
Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in wonen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Bouwhoogte t.a.v. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet van toepassing.	Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels: -de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter; Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.	Onder het oude regime is het, ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigd in wonen, niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het nieuwe regime maakt het mogelijk om nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken op te richten binnen de aangeduide bouwvlakken. Zodoende neemt de bouwhoogte toe met maximaal 11 meter.	Nadeel
<i>Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken</i>			
Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: - De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen; - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter; - vlaggen-, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.	Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden: -De hoogte mag maximaal 4 meter bedragen, - erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter; - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;	De maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde blijft onder het nieuwe regime gelijk. Ten aanzien van Vlaggen-, reclame- en lichtmasten is onder het nieuwe regime geen afwijkende hoogte opgenomen zodat ook voor deze bouwwerken een maximale hoogte van 4 meter geldt.	voordeel

Toelichting bij deze tabel

Gebruik

Het gebruik wordt op basis van de bestemming 'wonen' minder intensief waardoor een planologisch voordeel ontstaat.

Bebouwing

Ten aanzien van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken ontstaat planologisch nadeel omdat op grond van het oude planologische regime het niet mogelijk was om ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wijzigd in wonen hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken op te richten. Onder het nieuwe regime is dit wel mogelijk waardoor de bebouwde oppervlakte toeneemt en de bouwhoogte toeneemt tot maximaal 11 meter.

Ten aanzien van bouwwerken ontstaat planologisch voordeel omdat de mogelijkheid vervalt om vlaggen-, reclame- en lichtmasten tot maximaal 12 meter op te richten.

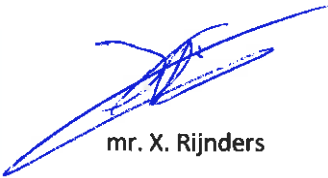
4. Taxatie

Planologisch nadeel komt alleen voor vergoeding in aanmerking wanneer dit nadeel op geld waardeerbaar is. In dit geval is geconstateerd dat sprake is van planologisch nadeel. Daarom is Pickée Makelaardij BV gevraagd de hoogte van het geconstateerde nadeel te taxeren. De taxateur heeft de bevindingen neergelegd in een taxatierapport, dat als bijlage aan dit advies is gehecht.



5. Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat omwonenden nadeel ondervinden als gevolg van de planologische maatregel. Dientengevolge kunnen de benadeelden, mits het nadeel boven het normaal maatschappelijk risico van 2% (artikel 6.2 Wro) uitstijgt, op grond van artikel 6.1 Wro een claim voor tegemoetkoming in de schade indienen. In het taxatierapport wordt verwezen naar de hoogte van de totale schadebedragen die naar aanleiding van de twee afzonderlijke bestemmingsplannen ontstaan.



mr. X. Rijnders

**Dorpskern Grashoek
PEEL EN MAAS**

TAXATIERAPPORT
voor onroerend goed

Taxaties, makelaardij o.g.
Lid NVM sectie wonen/MKB



Locatie



Cluster A



Cluster B



Cluster C

TAXATIERAPPORT voor onroerend goed

Taxaties, makelaardij o.g.
Lid NVM sectie wonen/MKB



Cluster D



Cluster E



Cluster F

OPDRACHTGEVER

Naam: Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht B.V.
Adres: Amerikalaan 70C
Plaats: 6199 AE Maastricht Airport

DATUM

Opdracht: 21 september 2012
Opname: 26 september 2012

TAXATEUR

Opdracht is verstrekt aan : Pickée Makelaardij
Adres opdrachtnemer : Postbus Kerkplein 18
6372 EZ Landgraaf
De taxatie is uitgevoerd door : G.A.E. Pickée
ingeschreven in het register : VastgoedCert te: Rotterdam
: op: 6 januari 2005 onder nummer: RMT07.111.395

DOEL

Het vaststellen van de planschade tengevolge van een planologische maatregel van de gemeente ex artikel 6.1. Wro.

ONROEREND GOED:

Soort en plaatselijke omschrijving: het nieuw inrichten van dorpskern Grashoek, gemeente Peel en Maas, en mogelijkheid tot bouw van maximaal 23 woningen.

VERANTWOORDING

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden en tarieven van de NVM van toepassing.
Dienovereenkomstig aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoording jegens andere dan de opdrachtgever.

Bij deze taxatie zijn de volgende gegevens vermeldenswaard:

A. LIGGING

1. Naaste omgeving : Gelegen in woonwijk.
2. Belendingen : Belendingen betreft woningen, horeca
3. Bereikbaarheid : Normale bereikbaarheid

B. OPSTALLEN

Bouwaard/constructie : Traditioneel gemetselde buitengevels. Diverse dakconstructies.

C. BESTEMMING

Bestemmingsplan: "Kernen, Beringe, Echgel, Grashoek en Koningslust" d.d. 7 februari 2012

- "Maatschappelijk", artikel 9;

- "Groen", artikel 7

Bestemmingsplan: "Kern Grashoek" d.d. 18 augustus 1976

- "Bijzondere doeleinden", artikel 15

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek", d.d. 14 september 2012

- "Groen", artikel 3;

- "Wonen", artikel 7;

- "Verkeers- en verblijfsgebied", artikel 6

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein" d.d. 14 september 2012

- "Wonen", artikel 3

Verschillen concept-bestemmingsplannen t.o.v. bestemmingsplannen:

Tabel 1:

Bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust":

"Maatschappelijk", artikel 9:

Gebruiksvoorschriften:

De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

-sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

Met daaraan ondergeschikt:

- detailhandel;
- bestaande woningen op de verdieping;
- bestaande bedrijfswoningen;
- evenementen (maximaal 3x per jaar, maximaal 3 dagen);
- tuinen, erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak.

Met dien verstande:

- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'verkeer' of verkeer-verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken:

- alleen in het achtererfgebied;
- totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing;
- overkappingen zijn toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming 'maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'groen' zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;
- vlaggen, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

"Groen", artikel 3:

Gebruiksvoorschriften:

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

-groenvoorzieningen;

-parkeren;

Met daaraan ondergeschikt:

- parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- bermen en beplanting
- paden;
- speelvoorzieningen;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- hondenuitlaatplaatsen;
- nutsvoorzieningen;
- kunstwerken;
- Dagrecreatief medegebruik;
- evenementen (onbeperkt aantal, maximaal 10 dagen);
- waterlopen en waterpartijen;
- terrassen;

- standplaatsen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'groen' bestemde gronden mogen alleen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden opgericht met dien verstande dat:

- de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² bedraagt.

Bouwwerken:

- overkappingen zijn niet toegestaan;
- bouwwerken ten behoeve van terrassen en jongeren ontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter, met uitzondering van lichtmasten waarvan de maximale hoogte 12 meter bedraagt.

Tabel 2:

Bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust":

"Maatschappelijk", artikel 9:

Gebruiksvoorschriften:

De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

Met daaraan ondergeschikt:

- detailhandel;
- bestaande woningen op de verdieping;
- bestaande bedrijfswoningen;
- evenementen (maximaal 3x per jaar, maximaal 3 dagen);
- tuinen, erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in groen zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming 'maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'groen' zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;
- vlaggen, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

"Wonen", artikel 7:

Gebruiksvoorschriften:

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen.

Met daaraan ondergeschikt:

- een beroep of bedrijf aanhuis;
- bestaande bed en breakfast;
- evenementen (maximaal 3 keer per jaar, maximaal 3 dagen);
- bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- tuinen en erven;

- groenvoorzieningen;
- paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'wonen' bestemde gronden, mogen bestaande woningen, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgericht.

Met dien verstande dat:

- per bouwperceel 1 grondgebonden woning;
- nieuwe woningen alleen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;

De voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken:

- alleen in het achterterfgebied (m.u.v. erkers, luifels en balkons aan woningen);
- totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achterterf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing;
- overkappingen zijn toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter.

Tabel 3:

Bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust":

"Maatschappelijk", artikel 9:

Gebruiksvoorschriften:

De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

Met daaraan ondergeschikt:

- detailhandel;
- bestaande woningen op de verdieping;
- bestaande bedrijfswoningen;
- evenementen (maximaal 3x per jaar, maximaal 3 dagen);
- tuinen, erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak.

Met dien verstande:

- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'verkeer' of verkeer-verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken:

- alleen in het achterterfgebied;
- totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achterterf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing;
- overkappingen zijn toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt voor de relevante gronden 9 meter.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;
- vlaggen, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

"Verkeer-verblijfsgebied", artikel 6:

Gebruiksvoorschriften:

De op de bestemmingskaart als 'verkeer-verblijfsgebied' aangegeven gronden, zijn bestemd voor:

- wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- voet- en rijwielpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- nutsvoorzieningen;
- kunstwerken;
- waterlopen en waterpartijen;
- afvalinzamelingspunten;
- vervoersvoorzieningen;
- evenementen (onbeperkt aantal, maximaal 10 dagen);
- terrassen;
- standplaatsen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'verkeer-verblijfsgebied' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² bedraagt.

De oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 30 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van lichtmasten en overkappingen waarvan de maximale hoogte respectievelijk 12 en 3 meter bedraagt.

Tabel 4:

Bestemmingsplan "Kern Grashoek":

"Bijzondere doeleinden", artikel 15:

Gebruiksvoorschriften:

De voor 'bijzonder doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Gebouwen ten behoeve van onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden met daarbij behorende andere gebouwen en andere bouwwerken. Met dien verstande dat:

- per instelling een dienstwoning mag worden gebouwd.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Gebouwen en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag maximaal voor 75% worden bebouwd.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Voor de bouw van gebouwen en bijbehorende gebouwen gelden de volgende regels:

De bouwhoogte bedraagt 8 meter.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor de bouw van bouwwerken gelde de volgende regels:

De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

"Wonen", artikel 7:

Gebruiksvoorschriften:

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

-wonen.

Met daaraan ondergeschikt:

-een beroep of bedrijf aan huis;

-bestaande bed en breakfast;

-evenementen (maximaal 3 keer per jaar, maximaal 3 dagen);

-bestaande mantelzorgvoorzieningen;

-tuinen en erven;

-groenvoorzieningen;

-paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

-waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'wonen' bestemde gronden, mogen bestaande woningen, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgericht.

Met dien verstande dat:

-per bouwperceel 1 grondgebonden woning;

-nieuwe woningen alleen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;

De voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken:

-alleen in het achtererfgebied (m.u.v. erkers, luifels en balkons aan woningen);

-totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing;

-overkappingen zijn toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:

-de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

-de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;

-erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;

-erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter.

Tabel 5:

Bestemmingsplan "Kern Grashoek":

"Bijzondere doeleinden", artikel 15:

Gebruiksvoorschriften:

De voor 'bijzonder doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Gebouwen ten behoeve van onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden met daarbij behorende andere gebouwen en andere bouwwerken. Met dien verstande dat:

-per instelling een dienstwoning mag worden gebouwd.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Gebouwen en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag maximaal voor 75% worden bebouwd.

Ter plaatse waar de bijzondere doeleinden bestemming wijzigt in verkeer is geen bouwvlak opgenomen.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Gebouwen zijn niet toegestaan. Ter plaatse waar de bijzondere doeleinden bestemming wijzigt in verkeer is geen bouwvlak opgenomen

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor de bouw van bouwwerken gelde de volgende regels:
De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

"Verkeer-verblijfsgebied", artikel 6:

Gebruiksvoorschriften:

De op de bestemmingskaart als 'verkeer-verblijfsgebied' aangegeven gronden, zijn bestemd voor:

-wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;

-voet- en rijwielpaden;

-parkeervoorzieningen;

-groenvoorzieningen;

-speelvoorzieningen;

-jongerenontmoetingsplaatsen;

-nutsvoorzieningen;

-kunstwerken;

-waterlopen en waterpartijen;

-afvalinzamelingspunten;

-vervoersvoorzieningen;

-evenementen (onbeperkt aantal, maximaal 10 dagen);

-terrassen;

-standplaatsen;

-waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'verkeer-verblijfsgebied' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² bedraagt.

De oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 30 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen Zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van lichtmasten en overkappingen waarvan de maximale hoogte respectievelijk 12 en 3 meter bedraagt.

Tabel 6:

Bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust":

"Maatschappelijk", artikel 9:

Gebruiksvoorschriften:

De op de bestemmingskaart als 'maatschappelijk' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

-sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

Met daaraan ondergeschikt:

-detailhandel;

-bestaande woningen op de verdieping;

-bestaande bedrijfswoningen;

-evenementen (maximaal 3x per jaar, maximaal 3 dagen);

-tuinen, erven en terreinen;

-groenvoorzieningen;

-paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

-waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in wonen zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zin toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Op de tot 'maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen een aangeduid bouwvlak. Ter plaatse waar de bestemming 'maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'wonen' zijn geen bouwvlakken opgenomen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter;
- vlaggen, reclame- en lichtmasten bedragen maximaal 12 meter.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein":

"Wonen", artikel 3:

Gebruiksvoorschriften:

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

-wonen.

Met daaraan ondergeschikt:

- een beroep of bedrijf aanhuis;
- bestaande bed en breakfast;
- evenementen (maximaal 3 keer per jaar, maximaal 3 dagen);
- bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

Situering:

Op de tot 'wonen' bestemde gronden, mogen bestaande woningen, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgericht.

Met dien verstande dat:

- per bouwperceel 1 grondgebonden woning;
- nieuwe woningen alleen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;

De voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels en balkons, mits de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt, de afstand tot de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

Bijbehorende bouwwerken:

- alleen in het achtererfgebied (m.u.v. erkers, luifels en balkons aan woningen);
- totale oppervlakte maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererf bebouwd wordt inclusief bestaande bebouwing;
- overkappingen zijn toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Bouwhoogte t.a.v. gebouwen:

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Bouwhoogte t.a.v. bouwwerken:

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden opgericht bedragen maximaal 1 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedragen maximaal 2,5 meter.

Nadelen concept-bestemmingsplannen:

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

Tabel 1:

Grotendeels blijft de bestemming gelijk, alleen mogen er nu ook evenementen gehouden worden waardoor er meer geluid is. Dit zorgt vooral voor piekmomenten met extra geluiden. Dit is echter niet altijd het geval waardoor de toename van geluid niet tot nadeel leidt. De bebouwingsmogelijkheden nemen zodanig toe dat dit ook niet leidt tot nadeel.

Tabel 1: geen nadeel.

Tabel 2:

Het gebruik wordt minder intensief. Echter de bebouwingsmogelijkheden nemen toe. Gebouwen komen dichterbij en de bouwhoogte neemt met 11 meter toe.

Tabel 2: nadeel.

Tabel 3:

Grotendeels blijft de bestemming gelijk, alleen mogen er nu ook evenementen gehouden worden waardoor er meer geluid is. Dit zorgt vooral voor piekmomenten met extra geluiden. Dit is echter niet altijd het geval waardoor de toename van geluid niet tot nadeel leidt. De bebouwingsmogelijkheden nemen zodanig toe dat dit ook niet leidt tot nadeel.

Tabel 3: geen nadeel.

Tabel 4:

Het gebruik wordt minder intensief. Wat betreft bebouwing komen er nieuwe bouwvlakken, de bouwhoogte neemt voor gebouwen toe met 3 meter en voor bouwwerken af met 4 meter.

Tabel 4: geen nadeel.

Tabel 5:

Het gebruik blijft gelijk. De bebouwingsmogelijkheden blijven nagenoeg gelijk, alleen zijn nu Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen mogelijk.

Tabel 5: geen nadeel.

Concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein":

Tabel 6:

Het gebruik wordt minder intensief. Echter de bebouwingsmogelijkheden nemen toe. Gebouwen komen dichterbij en de bouwhoogte neemt met 11 meter toe.

Tabel 6: nadeel.

MOGELIJKE SCHADE DOOR VOORONTWERP BESTEMMINGSPLANNEN

Schade per woning ten gevolge van de planologische maatregel van de gemeente
Het gaat hierbij om een geveltaxatie. Hierbij kunnen de bedragen zowel naar boven als naar beneden afwijken, gezien de verschillen in de woningen die nu niet mee zijn genomen in de berekening.

In de onderstaande tabel worden de schadebedragen voor de afzonderlijke clusters genoemd. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Voor alle aanvragen om tegemoetkoming in de schade geldt het wettelijk forfait, zoals bepaald in artikel 6.2 Wro. Op grond van het wettelijk forfait blijft van de indirecte schade die geleden wordt in de vorm van vermindering van de waarde van de onroerende zaak een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager. In de eerste rij zijn de schadebedragen weergegeven, met daarachter het uiteindelijke bedrag dat dient te worden uitgekeerd.

Schade concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek":

MOGELIJKE TOTALE SCHADE:

€ 45.000,=

€ 9.000,=

Zegge: kolom 1: vijfenveertigduizend euro

Zegge: kolom 2: negenduizend euro

Schade concept-bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein":

MOGELIJKE TOTALE SCHADE:

€ 15.000,=

€ 9.000,=

Zegge: kolom 1: vijftienduizend euro

Zegge: kolom 2: negenduizend euro

(Datum en handtekening)
4 oktober 2012