

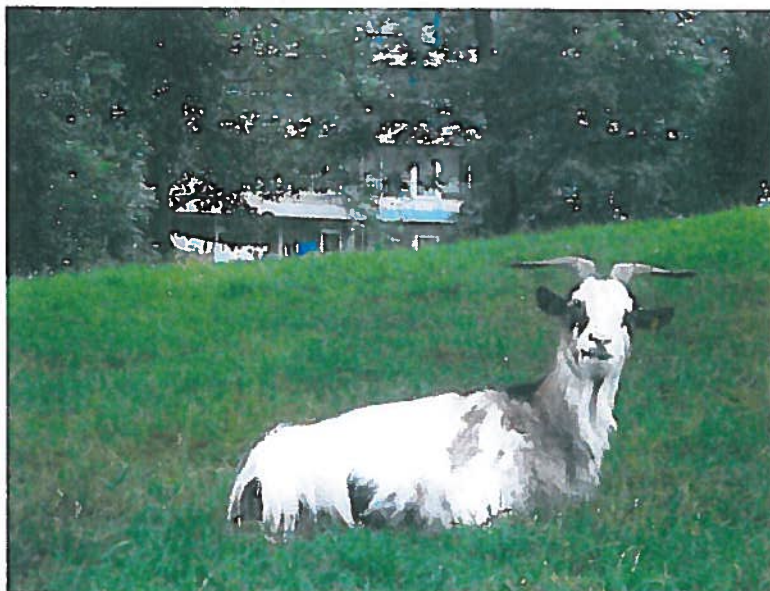


holding
ruimte&milieu
asbest
grondlogistiek
civiele techniek
opleidingen
arbo&veiligheid
legionella
milieuprojecten
handhaving
bodem
waterbeheer
geluid&trillingen
caribbean

Risicoanalyse planschade

Stadsboerderij Zoetermeer

projectnummer 120591



Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer
Directie Stad
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Versienummer: 2.2 - definitief

Datum: 10 oktober 2012

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: mr. M. van der Hulst

Paraaf:

bk ruimte&milieu
Dokweg 17A
Postbus 264
1970 AG IJmuiden
T 088 321 25 20
F 088 321 25 29

Spuikade 3
Postbus 59136
3008 PC Rotterdam
T 088 321 25 10
F 088 321 25 19

Info@bkruimtemilieu.nl
www.bkruimtemilieu.nl
Robofoonnr. 1153.85.584
K.v.K. nr. 34237628

COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 264, 1970 AG IJmuiden

T: 088 321 25 20

F: 088 321 25 29

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BK Ruimte & Milieu bv.

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Projectplan	4
1.2 Het plangebied	6
1.3 Doel.....	6
1.4 Verantwoording.....	6
2 Uitgangspunten voor het onderzoek	8
2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).....	8
2.2 Beoordelingscriteria.....	8
2.3 Planologische vergelijking	9
2.4 Huidig planologisch regime.....	10
2.5 Toekomstig gebruik.....	13
3 Analyse van de schadefactoren.....	16
3.1 Opname- en peildatum.....	16
3.2 Functiewijziging.....	16
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden	16
4 Beoordeling omliggende objecten	17
4.1.1 Voorweg 91	18
4.1.2 Voorweg 91a en 91b.....	19
4.1.3 Voorweg 76 - 94	20
4.1.4 Voorweg 96-100.....	21
4.1.5 Belvederebos	22
4.1.6 Haagsebos 145 t/m 197	24
4.1.7 Fonteinbos 122 t/m 246	25
5 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen	26
6 Conclusie risicoanalyse planschade	27

1 Inleiding

In opdracht van Gemeente Zoetermeer heeft BK Ruimte & Milieu (BK) een risicoanalyse planschade opgesteld voor het projectgebied Stadsboerderij Zoetermeer. Gemeente Zoetermeer is gestart met de samenvoeging van de wijktuinen, Stadsboerderij en VrijetijdsCentrum aan de Voorweg in Zoetermeer. Op de locatie van de Stadsboerderij, Voorweg 93, wordt deze samensmelting van functies beoogd.

Deze plannen zijn strijdig met het vlgerende bestemmingsplan en om de gewenste ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, wordt een nieuw juridisch kader, in de vorm van een bestemmingsplan, opgesteld. In verband met de verwachte wijziging van het planologisch regime ter plaatse is de kans op planschade in de omgeving van het projectgebied in kaart gebracht.

1.1 Projectplan

Drie vrijetijdsvoorzieningen aan de Voorweg gaan samen verder op één vernieuwde locatie. Op het terrein van stadsboerderij Het Buitenbeest worden de stadsboerderij, de wijktuin en het VrijetijdsCentrum inclusief de BSO Kidsclub gecombineerd. De nieuwe voorziening zal bestaan uit een dierenwelde, een avontuurlijke speelterrein, een kruidentuin, de monumentale stadsboerderij en een horecavoorziening. Bij de nieuwe voorziening komt ook een natuurspeelplek.

De entree van de Stadsboerderij ligt nu aan de Voorweg. De Voorweg is sinds vorig jaar auto-luw gemaakt. De nieuwe hoofdentree komt aan de zuidzijde van de voorziening. De entree aan de noordzijde blijft bestaan voor voetgangers en fietsers, maar wordt verlegd. De entree aan de noordzijde zal langs de monumentale stallen gaan lopen. De huidige entree aan de noordzijde blijft toegankelijk als bedrijfsentree.

In de wagenschuur bevinden zich nu kantoor, kantine en sanitaire ruimtes. Dit zal verdwijnen. In de wagenschuur zal horeca gesitueerd worden met daarbij een ondergeschikte winkel-functie voor (eigen) biologische producten. De huidige hooischuur wordt opgeknapt. Er wordt nu gedacht aan een open hooischuur met wellicht wat koelen. Op het huidige erf van de stadsboerderij komt straks het terras en een speelvoorziening voor kinderen van 0-4 jaar.

De wijktuinen worden gehalveerd in oppervlakte. Ter compensatie hiervan wordt een kas gerealiseerd. Met behulp van de kas wordt het gehele jaar door een programma aangeboden. Hierbij wordt beoogd de wijktuin (voornamelijk schooltuin) voor wijkbewoners toegankelijker te maken dan nu het geval is. De huidige wijktuin is moeilijk toegankelijk. Door deze in de beoogde situatie openbaar toegankelijk te maken, wordt een toename aan bezoekers verwacht. De schooltuin en kas krijgen een open karakter, bezoekers (wijkbewoners) kunnen hierbij ervaren hoe alles groeit en bloeit. In de nieuw te ontwikkelen kas worden workshops gehouden zoals: bloemschikken, balkontuinleren en kookworkshops met groenten uit tuin en kas.

De stallen blijven zoveel mogelijk intact. De fundering zal op termijn worden aangepast en eventuele andere onderdelen zullen aandacht verdienen, afhankelijk van de resultaten van de uit te voeren bouwkundige onderzoeken. Het huidige leslokaal zal niet meer dienst doen als leslokaal. Centraal op het eiland worden twee nieuwe leslokalen gerealiseerd.

Aan de voorzijde van de stallen bevindt zich een bestaande bedrijfswoning en bijbehorende tuin. Deze bedrijfswoning zal in de nieuwe situatie blijven bestaan en als zodanig bestemd worden.

Het eiland

Op het eiland (heden ingericht als geltenweide) zal onder andere het natuurspeelgebied worden gerealiseerd. Hier zal eveneens de bouwspiegelplaats worden vormgegeven. Daarnaast wordt op het eiland de kruidentuin, de nieuwe bebouwing en het verharde speelplein ingericht. Op het verharde speelterrein zal onder andere geskelterd, geskeelerd en gevoetbald worden. De verbinding met het eiland wordt gemaakt door middel van een brug. De andere verbinding is een dijk ter hoogte van de hoofdentree.

De geltenweide wordt aan de westzijde van het eiland gerealiseerd, deels op het dak.

figuur 1: ontwerp stadsboerderij



De kas

In de kas met een bruto vloeroppervlakte van 341 m² komen verrijdbare tafels. In de winter wordt hier een programma ter aanvulling van het wijktuinprogramma van de zomerperiode uitgevoerd. De kas is zo gepositioneerd dat zoveel mogelijk (zon)lichtinval plaatsvindt.

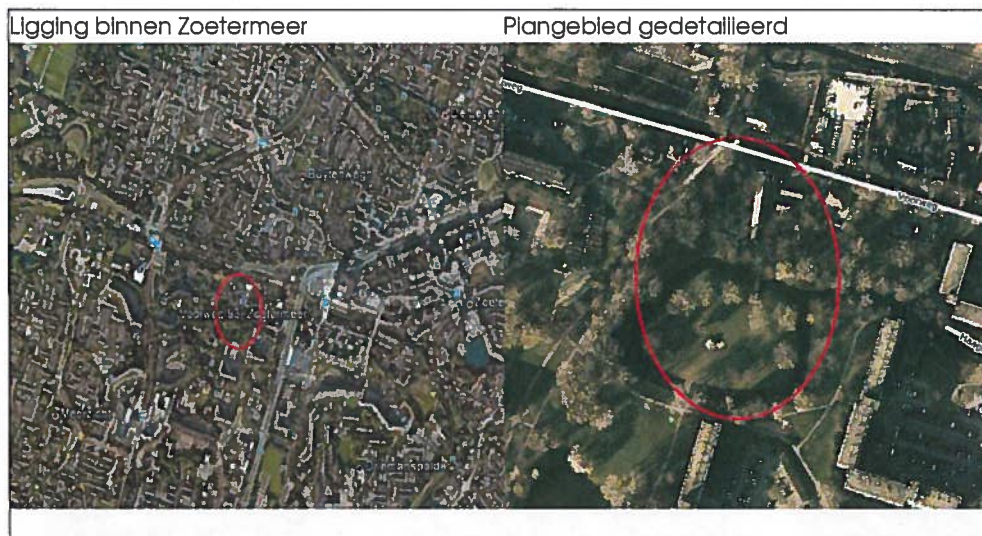
Het gebouw

De kas en het gebouw zijn bewust aan elkaar gekoppeld om onder andere bouwkosten te besparen. In dit gebouw zullen de volgende ruimtes komen: BSO, centrale entree/activiteitsruimte, opslag, werkplaats, personeelsruimte met lockers en pantry, kantoor, twee leslokalen, centrale hal, berging en toiletten. Bijna alle ruimtes zullen door zowel het VTC, NME als de BSO gebruikt worden. Tevens zullen de ruimtes ingezet worden in het kader van de Brede School (vanuit VTC en NME).

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Zoetermeer in de wijk Meerzicht aan Voorweg 93/93a. De Voorweg vormt de noordelijke grens van het plangebied. De Voorweg is een oude veendijk met wetering uit de vijftiende eeuw. De Voorweg is van grote cultuurhistorische waarde voor de "nieuwe" stad Zoetermeer mede door de historische bebouwing in lage dichtheid en het groene karakter van het gebied. Het plangebied wordt verder omringd door de woonbebouwing van de wijk Meerzicht en bijbehorende groenzones.

figuur 2: ligging plangebied



1.3 Doel

Voorliggend project betreft een wijziging ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan "Voorweggebied 2001" toegelaten gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het huidige bestemmingsplan staat het voorgenomen initiatief niet toe. Voor realisatie van het project wordt dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In verband met de toekomstige wijziging van het vigerende planologisch regime door deze procedure wordt het risico van planschade in kaart gebracht.

1.4 Verantwoording

In dit advies is getracht op basis van de ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 49 WRO en artikel 6.1 Wro.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de planschadevergoeding.

Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

2 Uitgangspunten voor het onderzoek

2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Planschade is geregeld in hoofdstuk 6. Artikel 6.1 is het artikel waarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd.

Artikel 6.1, lid 1 luidt: “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.”

Maatschappelijk risico

Ten aanzien van vergoeding van planschade geldt op basis van artikel 6.2 Wro een normaal maatschappelijk risico. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte, gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen, voor rekening van de aanvrager blijft.

Het maatschappelijk risico van 2% geldt niet, indien de waardevermindering van een onroerende zaak het gevolg is van de wijziging van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of het gebruik daarvan en van de zich daar bevindende bouwwerken (directe planschade).

Voorzienbaarheid en schadebeperkende maatregelen

In artikel 6.3 van de wet wordt aangegeven dat bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming om schade eventuele voorzienbaarheid en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken moet worden meegenomen bij de bepaling van planschade.

2.2 Beoordelingscriteria

Artikel 6.1 Wro stelt geen criteria voor het instellen van een verzoek tot schadevergoeding. In beginsel zullen alle verzoeken ontvankelijk worden verklaard, indien een causaal verband met de te ontwikkelen locatie aanwezig is.

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en schadeaanspraak:

1. Verminderde dag- en zonlichttoetreding
2. Uitzichtbeperking
3. Privacy
4. (Milieu)hinder
5. Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Benadrukt wordt dat de planologische vergelijking gemaakt wordt op basis van maximale invulling van het bestemmingsplan, exclusief de daarin opgenomen binnenplanse vrijstelling/ontheffingsmogelijkheden.

Maximale invulling van het oude regime blijft op grond van vaste jurisprudentie van de ABRS alleen achterwege indien realisatie 'met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten'.

In de beoordeling zijn de bebouwde objecten betrokken die gelegen zijn in de directe omgeving van het te herontwikkelen perceel. Naar verwachting kan worden aangenomen dat alleen eigenaren en gebruikers van de aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim zullen overgaan.

Onderzocht wordt of ten gevolge van de herontwikkeling planschade optreedt voor de volgende relevante objecten:

- Voorweg 91;
- Voorweg 91A en 91B;
- Voorweg 76 t/m 94;
- Voorweg 96 t/m 100;
- Beivederebos 123-246 (portiekflat);
- Haagsebos 145 t/m 197 (portiekflat);
- Fonteinbos 122 t/m 246 (portiekflat).

2.3 Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van de planologische regimes vóór en ná de gestelde schadeveroorzakende bestemmingswijzigging. Het bouwplan tot herontwikkelen van het projectgebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "planmaximalisatie", dat wil zeggen bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dienen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden (inclusief objectief begrensde flexibiliteitsbepalingen) op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking te worden genomen.

Onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO hield het beginsel van planmaximalisatie in dat objectief begrensde binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (onder andere uitwerkingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO en vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO) bij de planvergelijking maximaal moeten worden ingevuld.

Aan niet verwezenlijkte wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO (op basis van het 'oude' planologische regime) moet bij de planvergelijking buiten beschouwing blijven (ABRS van 17 augustus 2011, nr. 201012871/1/H2, LJN: BR5187 inzake Gemeente Horst aan de Maas).

Onder de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1 e.v. Wro vormen de bepalingen van een planwijzigging of een planuitwerking, binnenplanse afwijkmogelijkheden of een nadere eis, een zelfstandige grondslag voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, blijven onder de nieuwe Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking buiten beschouwing.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen (hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op de functie van afschermdende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het Bestemmingsplan "Voorweggebied 2001", door de gemeenteraad van Gemeente Zoetermeer vastgesteld op 25 november 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland op 17 juni 2003.

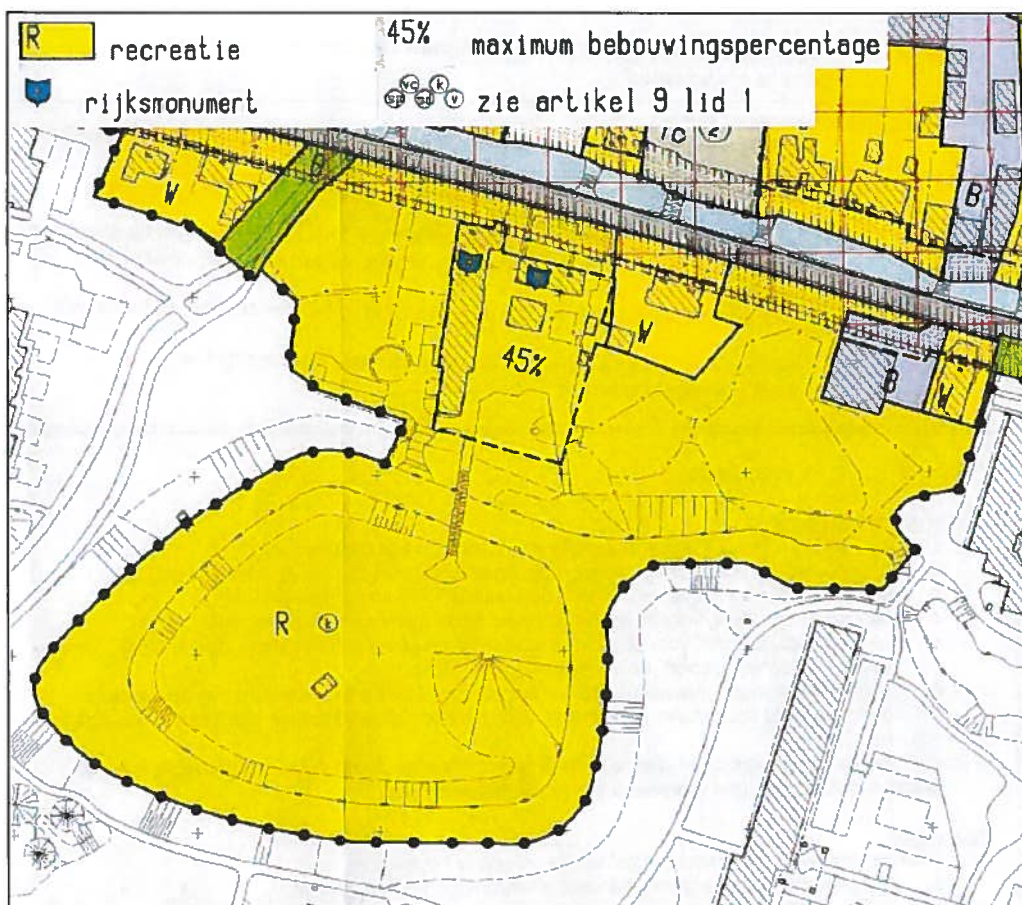
Voor de nieuwe bestemming is als uitgangspunt genomen het conceptontwerp van het nieuwe bestemmingsplan "Stadsboerderij Voorweg (Buitenbeest)". Daarnaast is het onherroepelijke projectbesluit, genomen op 15 februari 2011 door burgemeester en wethouders van Zoetermeer, beoordeeld. Dit projectbesluit maakt een woning mogelijk op het adres Voorweg 96.

2.4 Huidig planologisch regime

In het bestemmingsplan "Voorweggebied 2001" zijn de gronden van de projectlocatie bestemd als "recreatie" met nadere aanduiding kinderboerderij met de daaraan ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen, groenvoorzieningen, (parkeer)verhardingen en ontsluiting. Daarnaast zijn twee gebouwen binnen het projectgebied aangeduid als rijksmonument. Langs de Voorweg ligt een strook die is aangeduid als archeologische waardevol gebied.

De relevante planvoorschriften zijn voor zover van belang hieronder opgenomen.

figuur 3: uitsnede plankaart



Artikel 4 Algemene Beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van het gehele plangebied

- F. Archeologisch waardevol gebied**
In het gebied dat op de plankaart is aangeduid als archeologisch waardevol gebied is het verboden om
- a. graafwerk te verrichten op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
 - b. aanwezige (delen van) fundamenteën of andere, met de archeologische structuren verband houdende zaken af te breken, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - c. met een metaaldetector te zoeken tussen 0 en 0,5-0 meter onder het maaiveld.
- zonder vergunning als bedoeld in artikel 28 van de gemeentelijke Monumentenverordening

Artikel 9 Recreatie

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. sportdoeleinden, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met (sd);
 - b. een trapveld, voor zover de gronden de plankaart zijn aangeduid met (v);
 - c. een kinderboerderij, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met (k);
 - d. een vrijetijdscentrum, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met (vr), voor sociale, onderwijs-, sport- en culturele voorzieningen;
 - e. sportvoorzieningen, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening en daaraan ondergeschikt recreatieve doeleinden, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met (sp);met de daarbij behorende en daar aan ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen, groenvoorzieningen, (parkeer)verhardingen en ontsluitingen.

Bebouwing

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. uitsluitend de bouw van bestaande dienstwoningen is toegestaan;
 - b. de bouw van gebouwen is uitsluitend toegestaan in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;
 - c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Het percentage wordt uitsluitend berekend over de gronden gelegen in het bouwvlak of gelegen achter de bouwgrens;
 - d. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 meter respectievelijk 12,50 meter voor de in lid 1 onder a bedoelde gebouwen;
 2. 4,50 meter respectievelijk 8 meter voor de in lid 1 onder c en d bedoelde gebouwen;
 - e. de bouwhoogte van de in lid 1 onder e bedoelde gebouwen mag niet meer dan 20 meter zijn.
 - f. voor zover niet aaneengesloten gebouwd, mag de onderlinge afstand tussen de gebouwen niet minder bedragen dan 4 meter.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten.

Gebruiksbeperking

4. Maximaal 5 % van de oppervlakte van de gebouwde en te bouwen voorzieningen met een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor aan de bestemming ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen.
5. Maximaal 50 m² van de oppervlakte van de gebouwde en te bouwen voorzieningen mag worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening op gronden met de nadere aanduiding (sp).

Artikel 22 Waterkering

Doeleindomschrijving

1. De op de plankaart voor Waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering.

Bebouwing

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van erfscheidingen.

Dubbelbestemming

3. Binnen het gebied met deze bestemming zijn alle andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.
4. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen, binnen het gebied met de bestemming Waterkering, is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

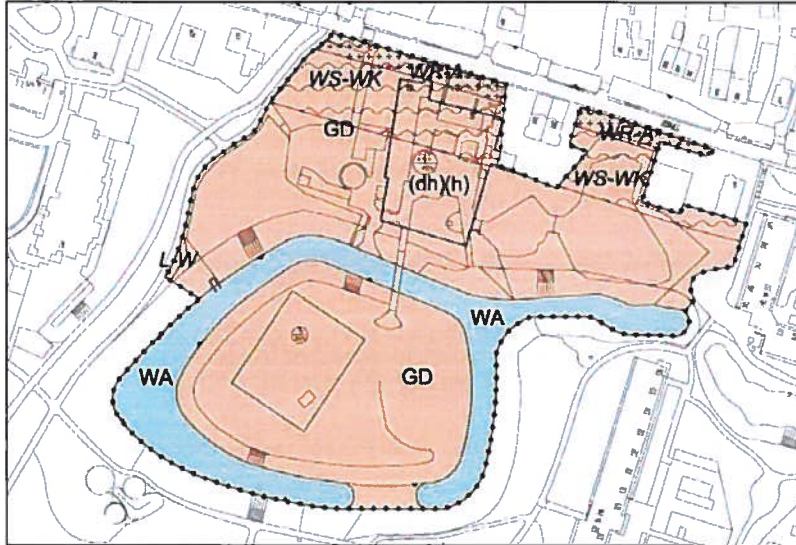
2.5 Toekomstig gebruik

Bij realisatie van het voorgenomen Initiatief wordt een deel van de projectlocatie bebouwd. In bijlage 1 zijn tekeningen van het voorgenomen Initiatief opgenomen. Om de stadsboerderij verder te ontwikkelen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt de stadsboerderij een nieuwe bestemming.

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan het perceel van de Stadsboerderij en het Vrijtijdscentrum. Deze gronden zijn naast een kinderboerderij met een bedrijfswoning tevens bestemd voor ondergeschikte detailhandel, wijk- en schooltuinen, jeugdpvang, en natuur- en milieueducatie. Verder is toegestaan horeca tot ten hoogste categorie 1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten met een maximale bedrijfsvloeropervlakte van 220 m². Ook zijn sociale en vrijetijdsvoorzieningen toegestaan, opdat buurt- en wijkverenigingen ook gebruik kunnen maken van de faciliteiten.

Op gronden met deze bestemmingen moeten de gebouwen in principe binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Binnen de bestemming 'Gemengd' mag daarnaast maximaal 300 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met een maximum van 50 m² per bijgebouw. De bijbehorende artikelen zijn hieronder vermeld.

figuur 4: uitsnede verbeelding conceptontwerp



Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kinderboerderij;
 - b. één bedrijfswoning;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca tot ten hoogste categorie 1 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 220 m² toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is ondergeschikte detailhandel met een winkelvloeroppervlakte (wvo) dat minder bedraagt dan 5% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) met een maximum van 50 m² toegestaan;
 - e. jeugdropvang in de vorm van kinderopvang en buitenschoolse opvang;
 - f. sociale en vrijetijdsvoorzieningen;
 - g. wijk- en schooltuinen;
 - h. natuur- en milieueducatie.
- met daaraan ondergeschikt:
- i. groenvoorzieningen;
 - j. kunstwerken;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. objecten van beeldende kunst;
 - m. parkeervoorzieningen;
 - n. speelvoorzieningen;
 - o. terrassen;
 - p. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - q. water;
 - r. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Water is primair het bepaalde in artikel 5 van toepassing;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie is primair het bepaalde in artikel 6 van toepassing;
- c. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.2 en artikel 7.2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. in afwijking van sub a mogen buiten het bouwvlak bijgebouwen worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 50 m² per bijgebouw en een maximale bouwhoogte van 4 m. De totale oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 300 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
- b. hooibergen en voedersilo's mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. binnen een bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder hooibergen en voedersilo's maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van duiventillen, nestpalen en objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

3 Analyse van de schadefactoren

3.1 Opname- en peildatum

De in dit hoofdstuk omschreven situatie van het projectgebied is op 20 augustus 2012 door de heer Dias van ons bureau opgenomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. In de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State wordt de peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakend besluit rechtskracht verkrijgt. Omdat van een zodanig besluit thans nog geen sprake is, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 20 augustus 2012.

3.2 Functiewijziging

Bij realisatie van het voorgenomen initiatief wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie de bestemming 'Gemengd' in het conceptontwerp bestemmingsplan aan de gronden toegekend. Deze gronden zijn naast een kinderboerderij met een bedrijfswoning tevens bestemd voor ondergeschikte detailhandel, wijk- en schooltuinen, jeugdupvang, en natuur- en milieueducatie. Verder is toegestaan horeca tot ten hoogste categorie 1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 220 m². Ook zijn sociale en vrijetijdsvoorzieningen toegestaan, opdat buurt- en wijkverenigingen ook gebruik kunnen maken van de faciliteiten.

Ten opzichte van de huidige bestemming "Recreatie" met nadere aanduiding "kinderboerderij" en de daaraan ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen, worden er dus enkele functies toegevoegd. Het gaat hier dan om de meer ondergeschikte maatschappelijke functies zoals jeugdupvang en natuur- en milieueducatie. Deze nieuwe functies maken onderdeel uit van het geheel en zijn op dit moment aan de overzijde van de Voorweg te vinden.

3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden

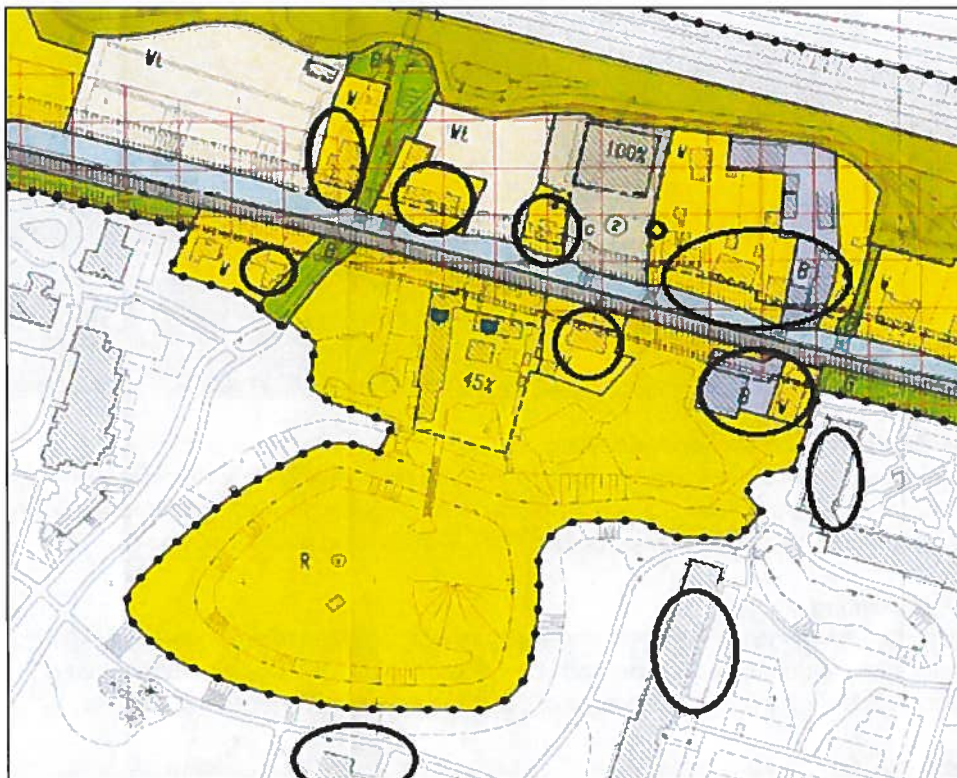
Binnen het vigerend planologisch regime is het enkel mogelijk om ter plaatse van het bouwvlak aan de Voorweg hoofdgebouwen te realiseren. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak is enkel het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk. De maximale bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen op het achterterrein bedraagt 3 meter, met uitzondering van lichtmasten.

In de toekomstige situatie wordt op het achterterrein, op het schiereiland, buiten het huidige bouwvlak, een kas en twee leslokalen gerealiseerd. Hiervoor is in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waarin tot 12 meter hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast blijft de huidige bebouwing zoveel mogelijk intact en zal het bouwvlak, zoals deze in het geldende bestemmingsplan opgenomen is, tevens terugkomen in het nieuwe bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte vanuit het vigerende bestemmingsplan voor hoofdgebouwen (4,5 meter en 8 meter) blijft gehandhaafd.

4 Beoordeling omliggende objecten

Rondom de stadsboerderij liggen diverse woningen en een enkel bedrijf. Deze objecten worden in dit hoofdstuk getoetst aan de criteria zoals benoemd in hoofdstuk 2.



4.1.1 Voorweg 91

Aan Voorweg 91 bevindt zich een garagebedrijf en bijbehorende woning. De woning en garagebedrijf grenzen direct aan het plangebied.

Voorweg 91



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Er is geen sprake van een verminderde dag- en zonlichttoetreding door de planologische wijziging. Ten opzichte van de huidige situatie worden er geen bouwmogelijkheden gecreeerd waardoor een vermindering van daglicht of zontoetreding plaats kan vinden.

Uitzichtbeperking

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden geen (extra) bouwmogelijkheden toegestaan die leiden tot een beperking van het uitzicht voor de woning aan Voorweg 91. Ook voor wat betreft uitzichtbeperking is er geen sprake van een negatieve mutatie.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woning en garagebedrijf. Er worden in de nieuwe situatie geen functies of bouwwerken mogelijk gemaakt, anders dan in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, die leiden tot een mogelijke inbreuk op de privacy van het woonhuis.

(Milieu)hinder

Het garagebedrijf wordt niet belemmerd door de planologische mutatie; er worden geen gevoelige objecten mogelijk gemaakt waardoor het bedrijf belemmerd zou kunnen worden in haar bedrijfsvoering.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Er is ondanks de toevoeging van enkele functies geen sprake van een hogere verkeersbelasting en kans op congestievorming, aangezien de ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer niet via de Voorweg gaat, maar via de Afrikaweg en het Abdissenbos.

Conclusie

De functiewijziging en bouwwijziging van het nieuwe plan hebben geen invloed op Voorweg 91. Op het aangrenzende terrein ter plaatse van de woning en het bedrijf worden geen nieuwe activiteiten ontplooid, anders dan in het huidige bestemmingsplan toegestaan en mogen geen bouwwerken, anders dan nu al toegestaan, gebouwd worden. De bestemmingswijziging leidt niet tot een planologisch negatieve mutatie en derhalve ook niet tot een waardevermindering.

4.1.2 Voorweg 91a en 91b

De woningen aan Voorweg 91a en 91b liggen midden in het plangebied. De achtertuinen grenzen aan de huidige kinderboerderij.



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Er is geen sprake van een verminderde dag- en zonlichttoetreding door de planologische wijziging. Ten opzichte van de huidige situatie worden er geen bouw mogelijkheden gecreëerd waardoor er een vermindering van daglicht of zontoetreding plaats kan vinden.

Uitzichtbeperking

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden geen (extra) bouw mogelijkheden toegestaan die leiden tot een beperking van het uitzicht voor de woningen aan de Voorweg 91a en 91b. Ook voor wat betreft uitzichtbeperking is er geen sprake van een negatieve mutatie.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woningen. Er worden in de nieuwe situatie geen functies of bouwwerken mogelijk gemaakt, anders dan op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, die leiden tot een mogelijke inbreuk op de privacy van de woningen.

(Milieu)hinder

Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan een aparte horecafunctie toegevoegd, in tegenstelling tot de ondergeschikte horecamogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Deze functie voldoet, conform de richtafstandenlijst bedrijven en milieuzonering van de VNG, aan de richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied tot aan de gevel van de woningen, waardoor er geen sprake is van hinder.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Er is ondanks de toevoeging van enkele functies geen sprake van een hogere verkeersbelasting en kans op congestievorming, aangezien de ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer niet via de Voorweg gaat, maar via de Afrikaweg en het Abdissenbos.

Conclusie

De herontwikkeling van de stadsboerderij zorgt niet voor nieuwe bouwwerken in de directe nabijheid van de twee woningen. De nieuwe leslokalen en de kas zullen gerealiseerd worden op het schiereiland, op een afstand van ruim 100 meter van de gevel.

Gezien de situering ten opzichte van en de afstand tot de voorgenomen bebouwing op het schiereiland zal er voor de woningen aan Voorweg 91a en 91b geen sprake zijn van plan-schade ten gevolge van privacyverlies, vermindering van zonlichttoetreding, aantasting van het uitzicht, hinder of wijziging van de verkeerssituatie waardoor de liggingswaarde van de woningen kan worden verminderd.

4.1.3 Voorweg 76 - 94

De woningen aan Voorweg 76 tot en met 94 liggen aan de overzijde van de Stadsboerderij.



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Er is geen sprake van een verminderde dag- en zonlichttoetreding door de planologische wijziging. Ten opzichte van de huidige situatie worden er geen bouwmogelijkheden gecreëerd waardoor er een vermindering van daglicht of zonlichttoetreding plaats kan vinden.

Uitzichtbeperking

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden geen (extra) bouwmogelijkheden toegestaan die leiden tot een beperking van het uitzicht voor de woningen aan de Voorweg 76 - 94. Ook voor wat betreft uitzichtbeperking is er geen sprake van een negatieve mutatie.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woningen. Er worden in de nieuwe situatie geen functies of bouwwerken mogelijk gemaakt, anders dan in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, die leiden tot een mogelijke inbreuk op de privacy van het woonhuis.

(Milieu)hinder

Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan een aparte horecafunctie toegevoegd, in tegenstelling tot de ondergeschikte horecamogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Deze functie ligt op een grotere afstand dan (meer dan 50 meter van de gevel van de woningen) dan de richtafstand van 10 meter conform de richtafstandenlijst bedrijven en milieuzonering van de VNG. Er is derhalve geen sprake van hinder.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Er is ondanks de toevoeging van enkele functies geen sprake van een hogere verkeersbelasting en kans op congestievorming, aangezien de ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer niet via de Voorweg gaat, maar via de Afrikaweg en het Abdissenbos.

Conclusie

De uitstraling van de stadsboerderij blijft ten opzichte van de huidige situatie ongewijzigd. Er is door toedoen van de planologische mutatie geen sprake van vermindering van het uitzicht, aantasting van de privacy, vermindering van zonlichttoetreding, hinder of wijziging van de verkeerssituatie waardoor de objecten verminderen in waarde.

4.1.4 Voorweg 96-100

Op Voorweg 96 is door middel van een projectbesluit op 15 februari 2011 een vergunning verleend voor het realiseren van een woonhuis. De woningen aan Voorweg 96 tot en met 100 liggen aan de overzijde van de Stadsboerderij.



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Er is geen sprake van een verminderde dag- en zonlichttoetreding door de planologische wijziging. Ten opzichte van de huidige situatie worden er geen bouwmogelijkheden gecreëerd waardoor er een vermindering van daglicht of zontoetreding plaats kan vinden.

Uitzichtbeperking

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden er geen (extra) bouwmogelijkheden toegestaan die leiden tot een beperking van het uitzicht voor de woningen aan de Voorweg 96 – 100. Ook voor wat betreft uitzichtbeperking is er geen sprake van een negatieve mutatie.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woningen. Er worden in de nieuwe situatie geen functies of bouwwerken mogelijk gemaakt die leiden tot een mogelijke inbreuk op de privacy van het woonhuis.

(Milieu)hinder

Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan een aparte horecafunctie toegevoegd, in tegenstelling tot de ondergeschikte horecamogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Deze functie ligt op een grotere afstand dan (meer dan 30 meter van de gevel van de woningen) dan de richtafstand van 10 meter conform de richtafstandenlijst bedrijven en milieuzonering van de VNG. Er is derhalve geen sprake van hinder.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Er is ondanks de toevoeging van enkele functies geen sprake van een hogere verkeersbelasting en kans op congestievorming, aangezien de ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer niet via de Voorweg gaat, maar via de Afrikaweg en het Abdissenbos.

Conclusie

De uitstraling van de stadsboerderij blijft ten opzichte van de huidige situatie ongewijzigd. Er is door toedoen van de planologische mutatie geen sprake van vermindering van het uitzicht, aantasting van de privacy, vermindering van zonlichttoetreding, hinder of wijziging van de verkeerssituatie waardoor de objecten verminderen in waarde.

4.1.5 Belvederebos

Aan de zijde van Belvederebos 123-246 komt een nieuwe ontsluiting van de te realiseren functie. Vanuit het parkeerterrein wordt een langzaamverkeersontsluiting gemaakt naar de nieuwe stadsboerderij. Er worden extra parkeerplaatsen ten behoeve van de Stadsboerderij aangelegd aan het Abdissenbos. Via een looppad zal het bezoek richting de brug naar de Stadsboerderij lopen. De portiekflat grenst aan het eilandgedeelte van de Stadsboerderij. Op dit eiland worden nieuwe bouwmogelijkheden en functies toegevoegd in de vorm van een kas en twee leslokalen. De maximaal toegestane bouwhoogte is 12 meter.



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

De nieuwe bouwmogelijkheden op het eiland zorgen bij maximale invulling niet voor enige vermindering van dag- en zonlichttoetreding aangezien deze bouwmogelijkheden ten noorden van de portiekflat gelegen zijn en hiermee geen enkele schaduwwerking voor de woningen met zich meebrengt of daglicht wegneemt.

Uitzichtbeperking

Er is hier sprake van een planologisch negatieve mutatie. In het vigerende bestemmingsplan mogen immers geen hoofdgebouwen gebouwd worden op deze locatie. Enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn hier toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter. Deze planologisch negatieve mutatie zal, gezien de ligging en situering, echter niet leiden tot waardevermindering van de woningen in de portiekflat. Vanuit de woningen bekeken, ligt de ontwikkeling van de bebouwing aan de zijkant ten opzichte van de dichte gevel. Het uitzicht vanuit de woningen blijft hiermee ongewijzigd.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woning. Vanuit de flat op de begane grond en op de verdiepingen gezien, wordt de nieuwbouw aan de zijkant gerealiseerd, ten opzichte van de dichte gevel.

(Milieu)hinder

Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan een aparte horecafunctie toegevoegd, in tegenstelling tot de ondergeschikte horecamogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Deze functie ligt echter aan de zijde van de Voorweg, op ongeveer 185 meter afstand van de gevel, waardoor er geen sprake is van hinder.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Het realiseren van de langzaamverkeersontsluiting zorgt niet voor een planologische mutatie; in het vigerende bestemmingsplan is het binnen de bestemming Recreatie mogelijk om verhardingen en ontsluitingen te maken. Bovendien zorgt deze nieuwe ontsluiting niet voor een hogere verkeersbelasting; het gaat om voetgangers en fietsverkeer die gebruik maken van deze ontsluiting. Het autoverkeer dat verwacht wordt, is gering en bovendien worden er op ruime afstand van de woningen extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie

Er is door toedoen van de planologische mutatie geen sprake van vermindering van het uitzicht, aantasting van de privacy, vermindering van zonlichttoetreding, hinder of wijziging van de verkeerssituatie waardoor de objecten verminderen in waarde.

4.1.6 Haagsebos 145 t/m 197

De portiekflat aan Haagsebos 145 t/m 197 ligt aan de oostkant van het plangebied. De flat grenst aan de weide. In dit gedeelte worden geen nieuwe functies of bouwwerken gerealiseerd.

Portiekflat Haagsebos achterzijde en locatie extra bedrijfsingang



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Aangezien er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen (extra) bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt op de naastgelegen gronden (de weide) is er geen sprake van een verminderde dag- en of zonlichttoetreding voor de woningen aan Haagsebos 145 – 197.

Uitzichtbeperking

De woningen kijken uit op die zijde van de stadsboerderij waar geen (extra) bouw mogelijkheden toegestaan zijn, anders dan in het vigerende bestemmingsplan. De planologische mutatie leidt dan ook niet tot een beperking van het uitzicht voor deze woningen.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woning. Er zijn op het terrein van de stadsboerderij dat grenst aan deze woningen geen (extra) bouw mogelijkheden toegestaan, anders dan in het vigerende bestemmingsplan, die leiden tot een inbreuk op de privacy.

(Milieu)hinder

Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan een horecafunctie toegevoegd. Deze functie ligt echter aan de zijde van de Voorweg, op ongeveer 125 meter afstand van de gevel, waardoor er geen sprake is van hinder.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Aan de achterzijde van de portiekflat komt een extra bedrijfsingang van de stadsboerderij. Deze ingang komt in het verlengde van de huidige ontsluiting en draaicirkel voor de hulpdiensten aan de achterzijde van de portiekflat. Het vigerende bestemmingsplan staat een bedrijfsingang aan deze zijde ook toe door middel van verhardingen en ontsluitingen.

Er is hier derhalve geen sprake van een negatieve planologische mutatie die leidt tot een waardevermindering van het onroerend goed.

Conclusie

Er is door toedoen van de planologische mutatie geen sprake van vermindering van het uitzicht, aantasting van de privacy, vermindering van zonlichttoetreding, hinder of wijziging van de verkeerssituatie waardoor de objecten verminderen in waarde.

4.1.7 Fonteinbos 122 t/m 246

De woningen aan Fonteinbos 122 t/m 246 liggen dwars op het plangebied aan de oostkant. De woningen zijn zo gelegen dat vanuit de woonkamer uitgekeken wordt op het eiland van de stadsboerderij.

Portiekflat Fonteinbos achterzijde en uitzicht op projectgebied (vanaf begane grond)



Verminderde dag- en zonlichttoetreding

De nieuwe bouwmogelijkheden op het eiland zorgen bij maximale invulling niet voor enige vermindering van dag- en zonlichttoetreding omdat deze bouwmogelijkheden, gezien de hoogte (maximaal 12 meter) en ruime afstand ten opzichte van de portiekflat (ruim 100 meter), niet zorgt voor schaduwwerking voor de woningen of daglicht wegneemt.

Uitzichtbeperking

Er is hier sprake van een planologisch negatieve mutatie. In het vigerende bestemmingsplan mogen immers geen hoofdgebouwen gebouwd worden op deze locatie. Enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn hier toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.

Op het eiland worden twee leslokalen en een kas gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 12 meter. In het vigerende plan mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter. Er is derhalve sprake van een negatieve planologische mutatie.

In zekere zin kan aangenomen worden dat het uitzicht voor de bewoners aan Fonteinbos 122 t/m 246 in negatieve zin wijzigt, al zal gezien de gestapelde bouw de laag gelegen etages hier minder hinder van ondervinden. Daarnaast ligt het bouwvlak van de geplande gebouwen op ruim 100 meter afstand tot de gevel van de woningen. Vanuit de jurisprudentie is geen vaste afstand te achterhalen, waarbij er geen sprake meer is van schade. Echter, wel spelen omgevingsfactoren en invloedssfeer een rol. In voorliggend geval zijn de portiekflats gelegen in een parkachtige omgeving met veel groen. De stadsboerderij is onderdeel van dit landschap. Het uitzicht vanuit de woningen in de portiekflat blijft in die zin onveranderd dat nog steeds uitgekeken wordt op een parkachtig landschap met veel groen.

Binnen een deel van dit groen zal een nieuw bouwwerk verschijnen die hoort bij de functie van stadsboerderij. Het bouwwerk zorgt echter niet voor een doorbreking van het uitzicht en verlies van parkachtige omgeving. De invloedssfeer is niet dusdanig dat daaruit waardevermindering voortkomt die voor tegemoetkoming van planschade in aanmerking komt.

Gezien deze afstand en de aard van de ontwikkeling, waarbij een andere invulling wordt gegeven aan een gelijkblijvende functiesoort, is het niet de verwachting dat deze negatieve mutatie zal leiden tot een waardevermindering van de woningen. De verhoging van de bebouwing op de kavel van de stadsboerderij zal voor een redelijk denkend en handelende koopgegadigde geen argument zijn om af te zien van de koop dan wel daarvoor een lagere koopprijs te bedingen. Een taxatie om de waardedaling te bepalen is derhalve niet noodzakelijk.

Privacy

De planologische mutatie zorgt niet voor een vermindering van de privacy van de woningen. Vanuit het te realiseren bouwwerk is het niet mogelijk om in de woningen van de portiekflat te kijken, waardoor er een inbreuk op de privacy zou ontstaan.

(Milieu)hinder

Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan een horecafunctie toegevoegd. Deze functie ligt echter aan de zijde van de Voorweg, op ruim 110 meter van de woningen aan het Fonteinbos. Er is derhalve geen sprake van hinder.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Het realiseren van de langzaamverkeersontsluiting zorgt niet voor een planologische mutatie: In het vigerende bestemmingsplan is het binnen de bestemming Recreatie mogelijk om verhardingen en ontsluitingen te maken. Bovendien zorgt deze nieuwe ontsluiting niet voor een hogere verkeersbelasting; het gaat om voetgangers en fietsverkeer die gebruik maken van deze ontsluiting. Het autoverkeer dat verwacht wordt is gering en bovendien worden er op ruime afstand van de woningen extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie

Er is door toedoen van de planologische mutatie geen sprake van aantasting van de privacy, vermindering van zonlichttoetreding, hinder of wijziging van de verkeerssituatie waardoor de objecten verminderen in waarde. De planologisch negatieve mutatie ten aanzien van het aspect uitzicht voor de beoordeelde objecten aan het Fonteinbos leidt niet tot een waardevermindering van deze objecten.

5 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen

Nu blijkt dat de negatieve planologische mutatie ten aanzien van het uitzicht voor Fonteinbos niet leidt tot een significant planologisch nadeel dat vertaald wordt in een waardevermindering van de woningen (en daarmee in ieder geval lager uitvalt dan 2% en uit hoofde van normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de betrokkenen blijft), komt het vraagstuk van de voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen niet meer aan de orde.

6 Conclusie risicoanalyse planschade

De plangevoelige objecten ondervinden door de planologische wijziging geen significant planologisch nadeel. De planologisch negatieve mutatie ten aanzien van het aspect uitzicht voor de beoordeelde objecten aan het Fonteinbos leidt niet tot een waardevermindering van deze objecten. Er zal voor de betrokken objecten dan ook geen sprake zijn van het optreden van schade die voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

