

**Risicoanalyse
planschade
Middenweg 30B
te HEERHUGOWAARD**

**Opdrachtgever
DHR. J. VAN SONDEREN
te SCHOORL**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Risicoanalyse planschade
Middenweg 30B
te Heerhugowaard**

■
Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

**Opdrachtgever:
Dhr. J. van Sonderen te Schoorl**

Datum: 15 november 2011
Rapportnr: SA1117
Status: definitieve rapportage

Colofon

Titel : *Risicoanalyse planschade Middenweg*

Opdrachtgever : *Dhr. J. van Sonderen*

Projectteam

Projectmanager : Ing. A.J. van Wubben (Aqua-Terra Nova BV)
Contactpersoon : mw. Ing. M.C.A. Vollebregt (Aqua-Terra Nova BV)
Auteur : mw. Mr. M.L.B. Smits (Smits Advies)

Projectnummer : **211208**

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	2
1.1 Opdrachtgever.....	2
1.2 Deskundige	2
1.3 Opdracht	2
1.4 Ontvangen stukken	2
1.5 Procedure	2
1.6 Verantwoording	2
2 NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING	4
2.1 Nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) in relatie tot planschade.....	4
2.2 Introductie Normaal maatschappelijk risico.....	4
2.3 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen	4
2.4 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening	5
3 PLANGEBIED EN OMGEVING	6
3.1 Plangebied	6
3.2 Omgeving	7
3.3 Betrokken onroerende zaken	10
4 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	11
4.1 Oude planologie	11
4.2 Nieuwe planologie	12
4.3 Vergelijking oud en nieuw	13
4.4 Planschadefactoren.....	13
4.4.1 <i>Vrij uitzicht</i>	13
4.4.2 <i>Aantasting bezonning</i>	14
4.4.3 <i>Aantasting privacy</i>	14
4.4.4 <i>Toename hinder</i>	14
4.4.5 <i>Beperking bereikbaarheid</i>	14
4.4.6 <i>Toename parkeerdruk en verkeersbewegingen</i>	15
4.4.7 <i>Aantasting karakter van het gebied</i>	15
4.5 Ten noordwesten van het plangebied	15
4.5.1 <i>Middenweg 32</i>	15
4.6 Ten zuidoosten van het plangebied.....	16
4.6.1 <i>Pauline de Haan erf 20</i>	16
4.6.2 <i>Pauline de Haan erf 15, 17 en 18</i>	16
4.7 Ten zuidwesten van het plangebied	16
4.7.1 <i>Middenweg 30a</i>	16
4.8 Ten noordwesten van het plangebied	17
4.8.1 <i>Middenweg 19</i>	17
4.8.2 <i>Middenweg 19a</i>	17
4.8.3 <i>Middenweg 19b</i>	17
4.8.4 <i>Middenweg 21</i>	18
5 OVERIG RELEVANTE OVERWEGINGEN	19
5.1 Niet nader onderzochte objecten.....	19
5.2 Bodemverontreiniging	19
5.3 Waterhuishouding en nutsvoorzieningen.....	19
6 CONCLUSIE	20

1 INLEIDING

1.1 Opdrachtgever

In opdracht van de heer J. van Sonderen is door Aqua Terra Nova BV in samenwerking met Smits Advies een rapportage risicoanalyse planschade opgesteld voor de realisatie van een woningbouwproject aan de Middenweg 30B en het ernaast gelegen perceel te Heerhugowaard kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummers 6637 en nummer 2497.

1.2 Deskundige

De rapportage is opgesteld en de betreffende bezoeken en overleggen zijn uitgevoerd door mevrouw mr. M.L.B. Smits.

1.3 Opdracht

Het in het kader van een zogeheten "risicoanalyse planschade" schatten van de eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling van het woningbouwproject gelegen aan de Middenweg 30B te Heerhugowaard.

1.4 Ontvangen stukken

Voor de rapportage zijn de navolgende stukken toegestuurd danwel ontvangen:

- Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan
- Luchtfoto
- Toekomstige situatie
- Afschriften bestemmingsplan "Zuidwijk/Huygenhoek"
- Raadsvoorstel.

Hierbij wordt de opmerking geplaatst dat bij het opstellen van de risicoanalyse geen bouwtekeningen beschikbaar zijn gesteld.

1.5 Procedure

Op 20 oktober 2011 heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer W. Stuive van HB Advies die, namens de opdrachtgever de heer J. van Sonderen, toelichtende informatie heeft verstrekt over het bouwplan. Het plangebied is bezocht en de omliggende bebouwing is opgenomen. Aanvullend is bij de gemeente Heerhugowaard informatie opgevraagd over het bestemmingsplan en eventuele ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied.

1.6 Verantwoording

Een risicoanalyse planschade heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium te analyseren of een nieuwe planontwikkeling een risico van planschade meebrengt en hoe de omvang van die schade zich laat ramen.

Deze rapportage is niet meer dan een indicatie over de mogelijke schadelijke gevolgen c.q. waardevermindering als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging.

Het is niet uitgesloten dat wanneer de onderhavige planologie in werking is getreden en er daadwerkelijk aanvragen om planschade worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van belanghebbenden en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komen. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat de planologie nog niet onherroepelijk is, het tijdsverloop, de omstandigheid dat de objecten niet van binnen zijn beoordeeld maar enkel vanaf de openbare weg en de belanghebbenden niet zijn gehoord.

De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het mogelijk te zijner tijd, door een dan optredende schadebeoordelingscommissie, aan de gemeente uit te brengen planschade advies. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in eerste aanleg op aanvragen om planschade een besluit te nemen en eventueel zal de Rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel vellen.

Aqua Terra Nova/Smits Advies aanvaarden in dit kader op basis van deze risicoanalyse dan ook geen aansprakelijkheid en aan deze analyse kunnen dan ook geen rechtsgevolgen met betrekking tot een eventuele aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden en/of jegens de opdrachtgever worden verbonden.

2 NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 Nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) in relatie tot planschade

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de komst van de Wro zijn – onder meer – wijzigingen doorgevoerd die van belang zijn voor (toekomstige) planschadeprocedures. Het thans van toepassing zijnde artikel 6.1 Wro is hieronder opgenomen. Aansluitend worden een aantal relevante afwijkingen toegelicht. In de artikelen 6.1. tot en met 6.7 Wro is opgenomen onder welke voorwaarden een aanvraag planschade wordt gehonoreerd.

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. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge de artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming;
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

2.2 Introductie Normaal maatschappelijk risico

Ten aanzien van de vergoeding van planschade wordt in artikel 6.2 Wro voorzien in een normaal maatschappelijk risico. Dit houdt in dat indien er 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 normale maatschappelijke risico 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).

Niet bij alle aanvragen waarop de Wro van toepassing is, wordt overigens rekening gehouden met het maatschappelijk risico.

2.3 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen

In artikel 6.3 Wro staan twee belangrijke bepalingen die van belang zijn bij de beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van planschade: voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen.

Uit artikel 6.3 sub a Wro blijkt expliciet dat bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming om schade eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden bij de bepaling van de planschade.

Schadebeperkend handelen

In artikel 6.3 sub b Wro staat vermeld dat bij de beoordeling van een aanvraag burgemeester en wethouders tevens zullen betrekken de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Een schadebeperkend handelen zou kunnen zijn dat u met uw plannen naar uw burens stapt en het plan voorlegt. Het lijkt raadzaam burens bij het plan te betrekken om eventuele tegemoetkoming in planschade te voorkomen danwel te beperken. Wat echter concreet en in afdoende mate wordt verstaan onder het begrip "schadebeperkend handelen" zal de komende jurisprudentie uitwijzen.

2.4 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening

Met betrekking tot aanvragen schadevergoeding zijn de volgende overgangsbepalingen opgenomen:

Artikel 9.1.18

- 1. Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb.305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschade vergoedingsaanspraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.*
- 2. Artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen ingevolge artikel 6.1 van die wet om tegemoetkoming in schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is ontstaan.*

In casu geldt er o.i. geen overgangsrecht en is de Wet ruimtelijke ordening volledig van toepassing.

3 PLANGEBIED EN OMGEVING

3.1 Plangebied

Het plangebied betreft een locatie gelegen aan de Middenweg 30B te Heerhugowaard en bestaat uit twee percelen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5520 m². De breedte en diepte van het plangebied bedragen ca. 80 m respectievelijk ca. 69 m. Het plangebied is toegankelijk via de Middenweg.





Ten tijde van de opname bevonden zich op de locatie 3 opstallen. Een eenlaagse woning met kap, een vrijstaand bijgebouw en een vrijstaande schuur. De totaal bebouwde oppervlakte van de locatie bedraagt ca. 460m².

Het beeld van de locatie wordt voornamelijk bepaald door bomen en dichte begroeiing.

De intentie is de bestaande opstallen te slopen om realisatie van het voorliggend plan te bewerkstelligen. Er vinden thans geen bedrijfsmatige activiteiten plaats op de locatie.

3.2 Omgeving

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een perceel met een gemeentelijk monument een stolpboerderij gelegen aan de Middenweg 32. Aan de voor- en zijzides bevindt zich een gazon. Naast het toegangspad staan laanbomen. De afscheiding met Middenweg 32 wordt gevormd door begroeiing en een gazen afrastering.



Ten zuidoosten wordt het plangebied middels een sloot gescheiden van een woningwijk. Dit betreft woningen gelegen aan de Pauline de Haan erf. De woningen waarvan de buitenmuur haaks liggen ten opzichte van het plangebied betreft de woningen nummers: 20, 17,15 en 18.



Woningen Paulina de Haan erf 15,17 en 18.
Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het schoolgebouw van de basisschool de Zonnewijzer. Een sloot vormt de scheiding met de basisscholen die zich bevinden op de Middenweg 30 A.



Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de openbare weg de Middenweg met de daaraan gelegen woningen 19, 19a, 19b en 21.





3.3 Betrokken onroerende zaken

Uitgaande van de verstrekte informatie, bezichtiging ter plaatse en de invloedssfeer van het voorgenomen bouwplan, zijn wij van mening dat de navolgende objecten in de risicoanalyse dienen te worden betrokken:

1. Het ten noordoosten van het plangebied gelegen object Middenweg 32;
2. De ten zuidoosten van het plangebied gelegen objecten Pauline de Haan erf 20, 15, 17 en 1;.
3. Het ten zuidwesten van het plangebied gelegen object Middenweg 32;
4. De ten noordwesten van het plangebied gelegen objecten Middenweg 19,19a, 19b en 21.

4 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Planologische vergelijking

Er is alleen sprake van planschade indien sprake is van schade ten gevolge van een planologische mutatie die voor een belanghebbende planologisch nadeel met zich meebrengt. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een planologisch nadeliger situatie moet eerst een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden van de 'oude' planologische situatie, en de maximale mogelijkheden van de 'nieuwe' planologische situatie.

De 'oude' planologische situatie is de maximale planologische invulling volgens het vigerende planologische regime zoals deze bestond voordat de nieuwe planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

De 'nieuwe' planologische situatie is de maximale planologische invulling volgens het nieuwe planologische regime zoals deze is ontstaan direct na de datum waarop de planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

4.1 Oude planologie

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan Zuidwijk/Huygenhoek vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1996, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 oktober 1996.

Gebruik – bestemmingsomschrijving

Op de bestemmingsplankaart heeft de locatie de bestemming W(v): vrijstaande woningen. Ter plaatse is een kantoor of praktijkruimte toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden – bebouwingsnormen

In artikel 4 van de voorschriften van voornoemd bestemmingsplan is ten aanzien van het bouwen van de woning ondermeer bepaald:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bebouwingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- c. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, waarbij de afstand van de woning tot enige perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- d. de goothoogte en hoogte van de woning bedragen maximaal 3 m respectievelijk 5 m.

Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is ondermeer het volgende bepaald:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat, bijgebouwen minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd.
- b. de bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan een derde deel van de op de kaart met "erf" aangegeven gronden, met per woning een maximaal van 40 m², indien de hiervoor bedoelde erven een oppervlakte hebben van meer dan 120 m², mag 10% van de meerwaarde worden bebouwd tot een oppervlakte van 60 m².
- d. de goothoogte en hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2.50 m respectievelijk 4.50 m bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd of als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw waaraan het bijgebouw wordt gebouwd of dat met het bijgebouw wordt uitgebreid;
- f. de met "tuin" aangeduide gronden mogen, behoudens een erker met een diepte van maximaal 1.5 m en een lengte van maximaal 2/3 van de gevellengte of een entree met een diepte van maximaal 1 m en een lengte van maximaal 1/3 van de gevellengte, niet worden bebouwd.
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2.50 m bedragen, met uitzondering van:
 - antennes waarvan de hoogte niet meer dan 12 m. bedraagt;

- erfafscheidingen waarvan de hoogte van de voorgevelbouwrens niet hoger dan 1 m en overigens niet hoger dan 2 m mag zijn.

Artikel 5 van de voorschriften betreft de vrijstellingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van een aantal voorschriften. Dit betreft ondermeer: De vrijstelling voor het splitsen van hoofdgebouwen met een grondoppervlakte van ten minste 100 m² in twee aaneengesloten woningen; Voor het realiseren van aangebouwde bijgebouwen, dan wel bijgebouwen als uitbreiding van het hoofdgebouw, indien dit om woontechnische redenen noodzakelijk is, mits;

- de hoofdvorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft;
- de aanbouw of uitbreiding achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

Algemene vrijstelling

Artikel 9 van voornoemd bestemmingsplan geeft voorschriften omtrent algemene vrijstelling. Burgemeester en wethouders zijn ondermeer bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor: het overschrijden van de maten betreffende hoogte, goothoogte, inhoud en de oppervlakte van bouwwerken, mits die overschrijding niet meer zal bedragen dan 10 % van de aangegeven waarde.

Vrijstellingen worden slechts verleend, indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.2 Nieuwe planologie

Het plangebied zal worden opgedeeld in vijf bouwkavels waarop per kavel een vrijstaande woning zal worden gerealiseerd. Alle woningen bestaan uit één bouwlaag met een hoge kap. De woningen onderscheiden zich van elkaar in typologie, bouwvolume, kapvorm, geleding en compositie van de gevel. Naast de verschillen wordt er gestreefd naar samenhang, waardoor de buurt als eenheid herkenbaar is.

De 3 woningen die gelegen zijn aan de Middenweg zijn met de entree en voorgevel herkenbaar georiënteerd op de straat. De woningen in de tweede lijn geplaatst zijn in beeld en vorm aansluitend bij de andere 3 woningen en zijn gericht op de openbare ontsluitingsweg. Zij vormen een duidelijk onderdeel van het totaal, maar zullen in typologie en architectonische uitwerking binnen het geheel bescheiden blijven. Garages en optionele bijgebouwen zijn in bouwvorm ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

De wijk zal worden ontsloten door middel van één erftoegangsweg. Deze weg wordt ingericht voor gemotoriseerd verkeer. De weg wordt gemengd gebruikt d.w.z. door automobilisten, voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Het wegprofiel is redelijk smal gehouden.

De parkeergelegenheid wordt gevonden binnen het plangebied. Per woning parkeernorm 2, waarbij garages en parkeerplaatsen op eigen terrein als ½ zijn meegeteld. Tevens worden er 8 parkeerplaatsen centraal gerealiseerd voor bezoekers.

Erfafscheidingen tussen de percelen onderling zullen door hagen of ander groen worden gevormd. Voor kavels die met de achterkant of zijkant aan het water grenzen, zal de overgang naar het water met een natuurlijk groen talud worden gevormd.

Het bouwplan omvat 5 bouwkavels van respectievelijk 989 m², 733 m², 1103 m², 1146 m² en 1128 m². Er zullen 3 woningen van 14 x 12 m² en 2 woningen van 13 x 13 m² worden gerealiseerd. In totaal 842m². Het totaal te realiseren bouwvolume bedraagt 4115m³.

Naar aanleiding van de beschikbaar gestelde documenten kan het volgende worden opgemerkt:

- a. Het bouwplan bevindt zich niet binnen het bestaande bouwvlak;
- b. De goothoogte van de woningen bedraagt 4m maximaal en de maximale nokhoogte bedraagt 10.50 boven maaiveld;
- c. De goothoogte van aanbouwen bedraagt 3.50m maximaal en de maximale nokhoogte of aansluiting op kap woning bedraagt 5.50m boven maaiveld;
- d. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3.00m maximaal en de maximale nokhoogte bedraagt 5.00m boven maaiveld;

- e. De erfbebouwing bevindt zich niet binnen het bestaande bouwvlak;
- f. De afstand van een vrijstaande woning tot de naastgelegen stolpboerderij Middenweg 32 bedraagt ca. 32 meter. De afstand van een vrijstaande woning tot Paulina de Haan erf 20 bedraagt ca. 17 meter. De afstand van een vrijstaande woning tot Middenweg 19a bedraagt 42 meter.

4.3 Vergelijking oud en nieuw

Indien het plan wordt getoetst aan de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Duidelijk is dat de toekomstige bestemming overeenkomt met de vigerende bestemming. In de nieuwe situatie vervalt de mogelijkheid van gebruik als kantoor of praktijkruimte.

Toetsing van het plan aan de bouwvoorschriften/ bebouwingsnormen leidt tot de conclusie dat aan een aantal voorschriften niet wordt voldaan:

1. Er vindt overschrijding van het bestaande bouwvlak plaats;
2. De goothoogte en hoogte van de woning bedragen maximaal 3.30m (3m + 10% vrijstelling) en 5.50m (5m + 10% vrijstelling). De hoogte van het bouwplan bedraagt 4m en 10.50. Dit betreft een overschrijding van ca. 21 en 90%;
3. De goothoogte en hoogte van een bijgebouw bedragen maximaal 2.75m (2.50 + 10% vrijstelling) en 4.95m (4.50 + 10% vrijstelling). De goothoogte en hoogte van het bouwplan bedraagt 3.00m en 5.00m. Dit betreft een overschrijding van ca. 9 en 1%;
4. De vrijstellingsbevoegdheid voor het splitsen van hoofdgebouwen met een oppervlakte van tenminste 100m² in twee aangesloten woningen. In totaal worden vijf vrijstaande woningen gebouwd. Er vindt een overschrijding plaats van het aantal te realiseren woningen.

Of voornoemde overschrijdingen van het vigerende bestemmingsplan tot een eventuele planschade kan leiden zal beoordeeld worden naar aanleiding van de planschadefactoren.

Peildatum

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft in de kwestie peildatum Heerde en Tynaarlo (15-01-2003) bepaald dat als peildatum geldt de datum van inwerkingtreding van het besluit.

In deze risicoanalyse hanteren wij, omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerend goed markt op de langere termijn niet kan worden geschat, de opnamedatum als peildatum voor de waardering (20 oktober 2011).

4.4 Planschadefactoren

Met betrekking tot *vermogensschade* is een heel assortiment aan schadefactoren ontwikkeld, o.a.:

Beperking of vervallen van waarde bepalend vrij uitzicht;
 Aantasting bezonning: schaduw;
 Aantasting privacy;
 Toename Hinder;
 Beperking bereikbaarheid;
 Toename parkeerdruk en verkeersbewegingen;
 Aantasting karakter van het gebied.

Van *inkomensschade* is bijvoorbeeld sprake wanneer door de planologische wijziging de exploitatie van een winkel of bedrijf welke afhankelijk is van de verkeersintensiteit over een weg, bemoeilijkt wordt door een terugval van de potentiële klandizie door een mindere bereikbaarheid. Van inkomensschade is hier geen sprake.

4.4.1 Vrij uitzicht

In de huidige situatie is er in geringe mate sprake van vrij uitzicht naar het plangebied. Dit vanwege de bestaande houtwallen die weinig zicht op het plangebied toelaten. In de toekomstige situatie is er eveneens sprake van een geringe mate van vrij uitzicht vanwege de intentie het groene karakter zo veel als mogelijk te waarborgen.

Normaliter neemt vrij uitzicht af bij substantiële toename van de bouwmassa. De bouwmassa neemt in aanzienlijke mate toe. Doordat er vanaf de Middenweg zicht zal ontstaan door het realiseren van doorkijkjes kan er sprake zijn van toename van vrij uitzicht. In die situaties waar men terrassen aan kan leggen, zal het zicht op het plangebied toenemen.

In hoeverre er sprake is van beperking van vrij uitzicht danwel toename van vrij uitzicht is afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied.

Voor de woningen gelegen aan de Pauline de Haan erf 20, 17, 15 en 18 zal er geen sprake zijn van toename danwel afname van vrij uitzicht vanuit de woning. Dit vanwege het feit dat de buitenmuren van de woningen haaks liggen ten opzichte van het plangebied. Vrij uitzicht vanuit de tuin naar het plangebied is wellicht alleen mogelijk vanuit het object Pauline de Haan erf 20.

4.4.2 Aantasting bezonning

Bij een laagstaande zon kan door overschrijding van de bouwhoogte enige schaduwwerking optreden aan de rand van het perceel Middenweg 32.

Voor de overige in de omgeving liggende objecten vormt de bezonning geen planschadefactor.

4.4.3 Aantasting privacy

In de huidige situatie is nauwelijks sprake van inbreuk op de privacy. In de nieuwe situatie kan op twee locaties sprake zijn van inbreuk op de privacy. Dit betreft de locaties Middenweg 32 en Pauline de Haan erf 20.

Voor de locatie Middenweg 30a, de school, zal er geen sprake zijn van inbreuk op de privacy omdat de school een andere dan een woonfunctie heeft namelijk verblijfsfunctie waarbij het aspect aantasting van de privacy niet zozeer van toepassing is.

Voor de woningen gelegen aan de Pauline de Haan erf 17, 15 en 18 is er geen sprake van aantasting van de privacy vanwege het feit dat eenieder vanaf de openbare weg zicht heeft op de locatie.

Voor de woningen gelegen aan de Middenweg 19,19a,19b en 21 geldt dat er geen sprake is van aantasting van de privacy vanwege het feit dat eenieder vanaf de openbare weg zicht heeft op de locatie.

4.4.4 Toename hinder

In de huidige situatie kan sprake zijn van enige hinder. In de toekomstige situatie zal geen sprake zijn van toename hinder omdat overeenkomstig het bestemmingsplan invulling wordt gegeven aan de bestemming woondoeleinden. Het feit dat het gebruik als kantoor of praktijkruimte komt te vervallen heeft per saldo een positief effect.

Afhankelijk van de ligging zal er sprake kunnen zijn van een geringe afname aan mogelijke hinder.

Voor de basisschool gelegen aan de Middenweg 30A zal er vanwege de ligging, de bestaande begroeiing en de afstand tot het plangebied geen sprake zijn van hinder, danwel toe- of afname van hinder.

Voor de woningen gelegen aan de Middenweg 19, 19a, 19b en 21 zal er vanwege de ligging geen sprake zijn van hinder, danwel toe- of afname van hinder. Dit geldt eveneens voor de woningen gelegen aan de Pauline de Haan erf 15, 17 en 18.

4.4.5 Beperking bereikbaarheid

Van de planschadefactor beperking bereikbaarheid zou sprake zijn indien door de realisatie van het bouwplan de eigen bereikbaarheid zou afnemen. Hiervan kan sprake zijn bij bedrijfsmatige ontwikkelingen. Van bedrijfsmatige ontwikkelingen is geen sprake en derhalve zal er geen sprake zijn van de schadefactor beperking bereikbaarheid.

4.4.6 Toename parkeerdruk en verkeersbewegingen

In de huidige situatie kan geparkeerd worden op het eigen terrein. In de toekomstige situatie kan zowel op het eigen terrein als op de centraal gelegen parkeervoorziening voor bezoekers binnen het plangebied worden geparkeerd.

Door de uitbreiding aan woningen zullen de verkeersbewegingen naar het plangebied toenemen. De toename aan verkeersbewegingen wordt enigszins beperkt vanwege het feit dat het gebruik als kantoor of bedrijfsruimte is komen te vervallen.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt de bestaande ontsluitingsweg gebruikt. Door de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ontsluiting van het gebied zullen de naastgelegen woningen en de school geen hinder ondervinden van de toename aan verkeersbewegingen. De woning gelegen tegenover de ontsluitingsweg kan in zeer geringe mate lichthinder ondervinden van koplampen van auto's.

Per saldo zal er geen sprake zijn van toename parkeerdruk en verkeersbewegingen. Alleen voor de woning Middenweg 19b, gelegen tegenover de ontsluitingsweg, kan wellicht lichthinder worden ondervonden van auto's die naar de openbare weg, de Middenweg, rijden.

4.4.7 Aantasting karakter van het gebied

De raad heeft in 2009 de Kadernotitie Ontwikkelingsvisie voor de linten in het Zuidelijk deel van Heerhugowaard vastgesteld. Het plangebied valt onder het regime van de kadernotitie. De opstaande opstallen bestaande uit een woning, een schuur en een niet meer in gebruik zijnde bedrijfsmatige schuur worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Het feit dat het bedrijfsmatige karakter (praktijkruimte) komt te vervallen heeft een positief effect voor de naastgelegen woningen. De beeldbepalende bomen en het groen zullen zo veel mogelijk worden behouden zodat het groene karakter in stand blijft. De invulling zal passend zijn bij het beeld van de Middenweg. Vanaf de Middenweg zal zicht mogelijk zijn op 3 van de 5 woningen waardoor er weer sprake is van doorkijkjes, welke beeldbepalend is voor het karakter van het gebied (lintbebouwing).

Per saldo zal er sprake kunnen zijn van een verbetering van de leefomgeving, het karakter van het gebied, voor objecten in de naaste omgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat er *geen* sprake zal zijn van de schadefactoren beperking bereikbaarheid, toename parkeerdruk en verkeersbewegingen. Er kan sprake zijn van afname bezonning voor Middenweg 32 en toename inbreuk op de privacy voor de woningen Middenweg 32 en Paulina de Haan erf 20. Voor de woning Middenweg 19b kan een toename aan lichthinder ontstaan. Er kan sprake zijn van afname hinder. Er kan sprake zijn van zowel toename als afname van vrij uitzicht. Er kan sprake zijn van verbetering karakter van het gebied.

Per cluster zal vervolgens bezien worden in hoeverre er al dan niet sprake zal zijn van planschade.

4.5 Ten noordwesten van het plangebied

4.5.1 Middenweg 32

De monumentale stolpboerderij Middenweg 32 ligt ten noordoosten van het plangebied. De afstand van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning tot de boerderij bedraagt ca. 32 m.

Aantasting uitzicht

Vanuit de woning is enigszins zicht op het plangebied. Enigszins vanwege de aanwezige hoge begroeiing op het plangebied welke het zicht op het plangebied beperkt. Op het eigen terrein staan langs het pad hoge bomen. Door toename aan bouwmassa zal normaliter het zicht worden beperkt. Echter vanwege de intentie het groene karakter zo veel mogelijk te behouden, zal de aantasting van het uitzicht in de praktijk waarschijnlijk gering tot nihil zijn.

Aantasting bezonning

Bij laagstaande zon zal mogelijk op de rand van het perceel sprake kunnen zijn van lichte schaduwwerking.

Aantasting privacy

Vanwege de ligging is vanuit twee tuinen wellicht zicht mogelijk op de stolpboerderij Middenweg 32. Tevens zal vanuit de woning gelegen aan de achterzijde van het project wellicht zicht mogelijk zijn op de woning Middenweg 32. Een en ander hangt nauw samen met de invulling danwel behoud van het bestaande aanwezige groen welke het zicht tot de locatie Middenweg 32 beperkt. Hierbij dient tevens de opmerking geplaatst te worden dat eenieder vanaf de openbare weg vrij zicht heeft op de woning Middenweg 32. Echter de afstand van de openbare weg tot de woning is vrij groot.

Afname hinder

Vanwege de ligging naast het plangebied is er sprake van een zeer geringe afname van hinder. Dit vanwege het feit dat het gebruik als kantoor of praktijkruimte in de nieuwe situatie is komen te vervallen.

Verbetering karakter van het gebied

De realisatie van het plan zal een gering positief effect hebben op de ligging en daarmee de waarde van de stolpboerderij.

Per saldo zal voorliggend bouwplan leiden tot een lichte mate van planschade voor de locatie Middenweg 32.

4.6 Ten zuidoosten van het plangebied

4.6.1 Pauline de Haan erf 20

De woning Pauline de Haan erf 20 ligt ten zuidoosten van het plangebied. De afstand van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning tot Pauline de Haan erf 20 bedraagt ca. 17 meter.

Aantasting privacy

Vanwege de ligging zal mogelijk vanuit de tuin van de woning grenzend aan de sloot aan de overzijde zicht zijn in de tuin van de woning Pauline de Haan erf 20. In hoeverre er zicht mogelijk is op de tuin was vanaf de openbare weg niet te zien. Of er bomen, struiken danwel beschutting aanwezig is.

Afname hinder

In zeer geringe mate zal sprake zijn van afname hinder.

Verbetering karakter van het gebied

De realisatie van het plan zal een positief effect hebben op de ligging en daarmee de waarde van de woning Pauline de Haan erf 20. Dit vanwege de ligging in de nabijheid van de aanwezige schuur die gesloopt wordt.

Per saldo zal voorliggend bouwplan niet tot planschade leiden voor locatie Pauline de Haan erf 20.

4.6.2 Pauline de Haan erf 15, 17 en 18.

Vanwege de ligging ten opzichte van het plangebied (haaks op het plangebied en aan een openbare weg) zal de realisatie van het bouwplan naar onze mening voor genoemde objecten niet tot planschade leiden.

4.7 Ten zuidwesten van het plangebied

4.7.1 Middenweg 30a

Middenweg 30a (de basisschool De Zonnewijzer) ligt ten zuidwesten van het plangebied. Evenwijdig aan de school is een woning geprojecteerd gelegen aan de Middenweg. Door de sloop van de huidige opstallen en bouw komt de bebouwing op een grotere afstand te liggen van de school dan thans het geval is.

Aantasting uitzicht

In de huidige situatie is geen zicht mogelijk op het plangebied vanwege de aanwezigheid van begroeiing, struikgewas en bomen op het plangebied. Door de aanwezigheid van bomen langs de sloot wordt het zicht ook ontnomen. Afhankelijk van de invulling/behoud van het groen is al dan geen zicht mogelijk op het plangebied.

Aantasting karakter van het gebied

De realisatie van het bouwplan zal een positief effect hebben op de ligging van de school.

Per saldo zal voorliggend bouwplan niet tot planschade leiden voor locatie Middenweg 30a.

4.8 Ten noordwesten van het plangebied

De woningen aan de Middenweg 19, 19 a, 19b en 21 liggen aan de overzijde van het plangebied. Naast een voet- en fietspad aan beide zijden van de rijbaansweg, bevindt zich tevens aan weerszijden van de rijbaan een groenstrook bestaande uit gras waarin op enige afstand van elkaar bomen zijn geplant.

4.8.1 Middenweg 19

Aantasting uitzicht

Woning Middenweg 19 heeft zicht op de sloot die de afscheiding vormt met de naastgelegen school, begroeiing en het dak van het huis. Na realisatie van het plan zal de bebouwing op kortere afstand komen te staan van de Middenweg. De mogelijkheid bestaat dat hierdoor het zicht minder wordt. Echter door de realisatie van doorkijkjes zal per saldo het zicht op het plangebied waarschijnlijk toenemen.

Aantasting karakter van het gebied

De realisatie van het plan zal een positief effect hebben op de ligging en daarmee de waarde van de woning.

Per saldo zal voorliggend bouwplan niet tot planschade leiden voor locatie Middenweg 19.

4.8.2 Middenweg 19a

Aantasting uitzicht

Woning Middenweg 19a heeft zicht op het dak van de woning Middenweg 30B en de bestaande begroeiing. Na realisatie van het plan zal de bebouwing op kortere afstand komen te staan van de Middenweg. De mogelijkheid bestaat dat hierdoor het zicht minder wordt. Echter door de realisatie van doorkijkjes zal per saldo het zicht op het plangebied waarschijnlijk toenemen.

Aantasting karakter van het gebied

De realisatie van het plan zal een positief effect hebben op de ligging en daarmee de waarde van de woning.

Per saldo zal voorliggend bouwplan niet tot planschade leiden voor locatie Middenweg 19a.

4.8.3 Middenweg 19b

Aantasting uitzicht

Woning Middenweg 19b heeft zicht op het hoge groen en het toegangspad tot woning Middenweg 30B. Na realisatie van het plan zal de bebouwing op kortere afstand komen te staan van de Middenweg. In hoeverre het zicht zich verruimd is tevens afhankelijk van de invulling danwel behoud van het bestaande groen. Het zicht op de toegangsweg blijft behouden en door de realisatie van doorkijkjes zal per saldo het zicht op het plangebied waarschijnlijk toenemen.

Lichthinder

Doordat de ontsluiting plaats zal vinden via de huidige toegangsweg tot woning Middenweg 30B zullen er na realisatie van het plan meer vervoersbewegingen plaatsvinden naar het plangebied toe. Bij het uitrijden kan dit mogelijk in zeer lichte mate lichthinder veroorzaken in de woning Middenweg 19b. Doordat op de Middenweg 19b in het verlengde van de uitrit bomen staan geplant zullen deze naar alle waarschijnlijkheid de mogelijke lichthinder in de woning beperken.

Aantasting karakter van het gebied

De realisatie van het plan zal een positief effect hebben op de ligging en daarmee de waarde van de woning.

Per saldo zal voorliggend bouwplan niet tot planschade leiden voor locatie Middenweg 19b.

4.8.4 Middenweg 21

Aantasting uitzicht

Woning Middenweg 21 heeft zicht op hoge bomen en het pad dat toegang biedt aan de stolpboerderij gelegen aan de Middenweg 32. Middenweg 21 heeft geen vrij uitzicht tot het plangebied. In hoeverre het zicht zich verruimd is afhankelijk van de invulling danwel behoud van het bestaande groen.

Aantasting karakter van het gebied

De realisatie van het plan zal een gering positief effect hebben op de ligging en daarmee de waarde van de woning.

Per saldo zal voorliggend bouwplan niet tot planschade leiden voor locatie Middenweg 21.

5 OVERIG RELEVANTE OVERWEGINGEN

5.1 Niet nader onderzochte objecten

Door de ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijke nadelige gevolgen voor andere woningen of bedrijven in de verdere omgeving van het bouwplan Middenweg 30b dan die in deze analyse onder 4 reeds zijn genoemd, die te maken zouden kunnen krijgen met bijvoorbeeld verkeers- c.q. logistieke belemmeringen, problemen in verband met de bereikbaarheid of beperkingen in vergunningen of exploitatiemogelijkheden. De risico's van dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten, doch zijn ook niet aannemelijk.

5.2 Bodemverontreiniging

In dit advies omtrent risico's van planschade is op geen enkele manier rekening gehouden met mogelijke verontreinigingen in bodem en of grondwater die een rol zouden kunnen spelen bij schatting van waarden of waardedalingen. Het zou te ver voeren mogelijke relaties van verontreinigingen en planschade hierin aan de orde te stellen.

5.3 Waterhuishouding en nutsvoorzieningen

Door ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor bedrijven of woningen in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan, die te maken zouden kunnen gaan krijgen met veranderingen in de waterhuishouding, afwatering of de aansluiting op diverse nutsvoorzieningen. Nog daargelaten of dergelijke mogelijk nadelige gevolgen te beschouwen zijn als mogelijke vormen van planschade, zijn deze voorsnog ook niet in te schatten.

6 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal alleen bij de locatie Middenweg 32 sprake zijn van lichte planschade.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is tevens de term maatschappelijk risico van toepassing, hetgeen impliceert dat een beperkt percentage (2%) van de planschade voor degene die de planschade ervaart blijft.

Onzes inziens zal op grond van onze analyse ten gevolge het voorliggend bouwplan rekening houdend met de term maatschappelijk risico geen van de in de analyse genoemde objecten (woningen, school, stolpboerderij) in aanmerking komen voor een tegemoetkoming planschade.

Of toch een tegemoetkoming van planschade zal worden vergoed kan eerst bepaald worden na een daadwerkelijk verzoek om planschade. Dan zal tevens beoordeeld worden of sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van de verzoeker om planschade dient te blijven.

Eerst na onderzoek van een daadwerkelijk aanvraag om tegemoetkoming van schade ex artikel 6.1 Wro kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de risicoanalyse planschade in beginsel object gerelateerd is en de benodigde aanvullende gegevens binnen het tijdsbestek van het uitbrengen van een risicoanalyse planschade in de regel niet beschikbaar zijn, inventariseren wij bij risicoanalyses alle schade die in beginsel door de planologische mutatie veroorzaakt kan worden. De vraag of sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven laten wij in beginsel buiten beschouwing omdat de beantwoording daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object.

