

Risicoanalyse

inzake het eventueel ontstaan van planschade (artikel 6.1 Wro) als gevolg van het planologisch inpassen van de ontsluitingsweg “de Ontbrekende Schakel” in de gemeente Schagen

Opdrachtgever: Gemeente Schagen

NEXT Vastgoed Consultancy BV

mr. K.J. van de Laar

Gouda, 27 juni 2016

Disclaimer

Op de inhoud van dit rapport en de daarin opgenomen gegevens en informatie rusten intellectuele eigendomsrechten. Deze intellectuele eigendomsrechten behoren toe aan NEXT Vastgoed Consultancy B.V. of hieraan gelieerde ondernemingen. Het overnemen, vermenigvuldigen en/of verspreiden van (gedeelten van) de inhoud van dit rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van NEXT Vastgoed Consultancy B.V. Dit rapport is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Ondanks de zorgvuldige samenstelling van dit rapport kan geen enkel recht worden ontleend aan enige gegevens en/of informatie die zijn gepubliceerd. Wijzigingen en aanvullingen kunnen op elk moment en zonder voorafgaande aankondiging worden aangebracht. U kunt voor vragen omtrent deze bepalingen en/of toestemming voor het overnemen, vermenigvuldigen en/of verspreiden van (gedeelten van) de inhoud van dit rapport terecht bij NEXT Vastgoed Consultancy B.V. (tel. 010 – 21 79 116).

NEXT Vastgoed Consultancy BV
Gebouw Gouwespoor (3^e verd.)
Stationsplein 9d
2801 AK GOUDA

T +31 (0)10 217 91 16
F +31 (0)10 217 91 12
E kristian.vandelaar@nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291



Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Opdracht	4
2 Het plangebied	5
3 Risicogevoelige objecten	6
4 De planologische regimes	8
4.1 De vigerende planologische regimes	8
4.1.1 Bestemmingsplan Warmenhuizen	8
4.1.2 Bestemmingsplan Tuitjenhorn	9
4.1.3 Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen	9
4.2 Het nieuwe planologische regime	10
5 Risicoanalyse planschade	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Planologische vergelijking	13
5.3 Normaal maatschappelijk risico	17
5.4 Huurwoningen	17
5.5 Afscherpende maatregelen	18
5.6 Voorzienbaarheid	18
5.6.1 Structuurschets 1991, gemeente Harenkarspel	18
5.6.2 Structuurvisie 2009, gemeente Harenkarspel	19
5.7 Beoordeling risicogevoelige objecten	20
5.8 Afhandeling aanvragen planschade	23
5.9 Conclusie	23



1 Inleiding

1.1 Opdracht

De gemeente Schagen is voornemens om tussen Tuitjenhorn en Warmenhuizen de ontsluitingsweg “de Ontbrekende Schakel” te realiseren, meer specifiek tussen de Veilingweg en de Dergmeerweg. In dat kader heeft ze aan NEXT Vastgoed Consultancy B.V. gevraagd een quickscan te maken, om te bezien met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro rekening dient te worden gehouden indien de ontsluitingsweg planologisch wordt verankerd.

Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. In onderhavige quickscan heeft ondergetekende geen rekening kunnen houden met de beleving vanuit de woningen, de staat, luxe et cetera waarin deze verkeren. Immers, in het kader van de opdracht heeft geen inpassende opname kunnen plaatsvinden, zodat ook niet inzichtelijk is te maken welke leefrichting de risicogevoelige objecten hebben en hoe de beleving vanuit de woningen zelf is en is ook geen rekening gehouden met de argumenten van de bewoners. Tevens heeft ondergetekende qua waarde van de woningen gekeken naar hetgeen in het kadaster staat aangegeven. Er dient nadrukkelijk op te worden gewezen dat de potentiële planschade uitsluitend wordt vastgesteld aan de hand van een ruwe inschatting van de waarde van de woningen welke middels een geveltaxatie is bepaald. Verschillen in objectkenmerken kunnen bij een daadwerkelijke afhandeling van planschadeclaims tot verschillen in uitkomsten leiden, daar op dat moment een daadwerkelijke opname met een taxatie kan plaatsvinden. Wel heeft ondergetekende getracht om per type een zo reëel mogelijk beeld te scheppen.

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Deze analyse kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. NEXT acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.



2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Tuitjenhorn en de noordzijde van Warmenhuizen. De ontsluitingsweg "de Ontbrekende Schakel" zal lopen van de Dergmeerweg naar de Veilingweg.

De ontsluitingsweg zal op de Dergmeerweg aantakken tegenover de Remmerdel en zal middels een rotonde de Oostwal (nabij nummer 37) kruisen en vervolgens aantakken op de Veilingweg (tegenover nummer 20).



Kaart 1: Ligging plangebied en ontsluitingsweg (bron: Google maps)

3 Risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. De risicogevoelige objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Objecten welke eventueel zijn gelegen binnen het plangebied zelf worden niet meegenomen.

Straat	nr.	Kern	Type
Corona	6	Tuitjenhorn	Vrijstaande woning
Cumulus	17	Tuitjenhorn	Vrijstaande woning
Cumulus	26	Tuitjenhorn	Vrijstaande woning
De Regenboog		Tuitjenhorn	Recreatiewoningen
Delftweg	15	Tuitjenhorn	Boerderij met bedrijfswoning
Delftweg	20	Tuitjenhorn	Vrijstaande woning
Oostwal	2	Tuitjenhorn	Gemeentehuis
Oostwal	4	Tuitjenhorn	Kinderopvang
Oostwal	6	Tuitjenhorn	Bibliotheek
Veilingweg	19	Tuitjenhorn	Schuur
Veilingweg	20	Tuitjenhorn	Vrijstaande woning
De Fuik	1	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Fuik	3	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Fuik	1a	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Fuik	1b	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Fuik	1c	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Fuik	1d	Warmenhuizen	Woning
De Kroonakker	2	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	3	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	4	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	5	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	6	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	7	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	8	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Kroonakker	10	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
De Spanakker	1	Warmenhuizen	Twee-onder-éénkapwoning, geschakeld
De Spanakker	3	Warmenhuizen	Twee-onder-éénkapwoning, geschakeld
Dergmeerweg	41	Warmenhuizen	Boerderij met bedrijfswoning
Dergmeerweg	42	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Dergmeerweg	48	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Dergmeerweg	50	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Dergmeerweg	52	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Dergmeerweg	54	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Dergmeerweg bij	52	Warmenhuizen	schuur, andere eigenaar dan nummer 52
Kuipersven	22	Warmenhuizen	Hoekwoning (huur)
Oostwal	31	Warmenhuizen	Sport
Oostwal	37	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	40	Warmenhuizen	Twee-onder-éénkapwoning, geschakeld
Oostwal	41	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	42	Warmenhuizen	Twee-onder-éénkapwoning, geschakeld
Oostwal	43	Warmenhuizen	stolp, woonboerderij
Oostwal	44	Warmenhuizen	Twee-onder-éénkapwoning, geschakeld
Oostwal	46	Warmenhuizen	Twee-onder-éénkapwoning, geschakeld
Oostwal	47	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	49	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	55	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	59	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	63	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	65	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	67	Warmenhuizen	Vrijstaande woning



Oostwal	69	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	73	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	75	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	77	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	79	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	83	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Oostwal	85	Warmenhuizen	Vrijstaande woning
Sportlaan	1	Warmenhuizen	Vrijstaande woning



4 De planologische regimes

4.1 De vigerende planologische regimes

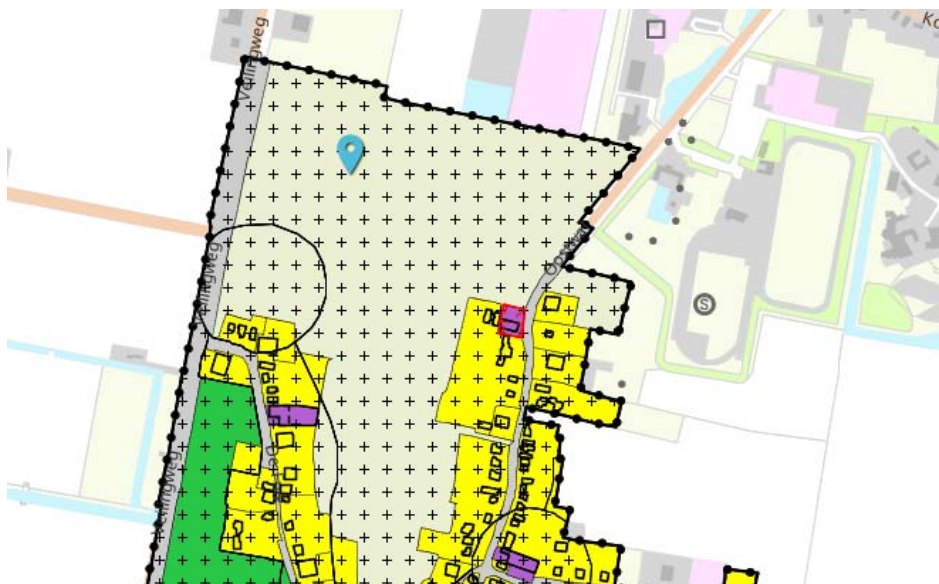
Het huidige planologische regime wordt gevormd door een aantal bestemmingsplannen, namelijk:

- Bestemmingsplan Warmenhuizen d.d. 25 september 2012;
- Bestemmingsplan Tuitjenhorn d.d. 25 februari 2014;
- Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen

4.1.1 Bestemmingsplan Warmenhuizen

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Harenkarspel op 25 september 2012 en is thans geheel onherroepelijk. De gronden gelegen binnen dit bestemmingsplan hebben de bestemmingen:

- Agrarisch – cultuurgrond;
- Verkeer – Verblijf;
- Waarde – Archeologie 3.



De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, paden en kavelontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden zijn alleen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

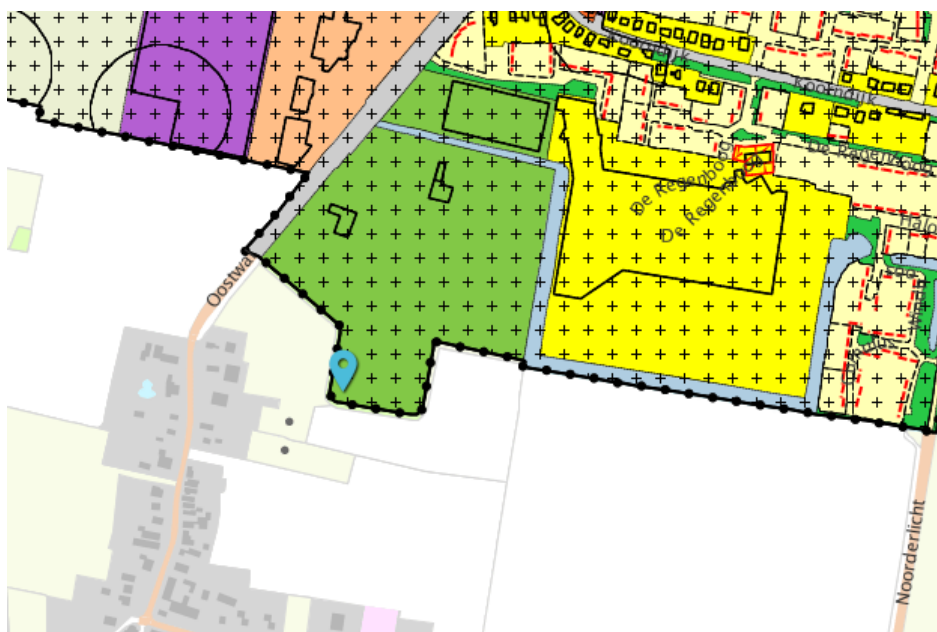
De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en pleinen, voet- en rijwielpaden met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, openbare nutsvoorzieningen, recreatief medegebruik, incidentele evenementen, en tuinen, erven en terreinen; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen alleen overige bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Hiernaast geldt voor de gronden een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".



4.1.2 Bestemmingsplan Tuitjenhorn

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen op 25 februari 2014. Het bestemmingsplan is thans onherroepelijk. De gronden zijn aangewezen voor "Sport".



De gronden binnen dit bestemmingsplan hebben, voor zover van belang, de bestemming "Sport". De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor sportterreinen, gebouwen en overkappingen ten behoeve van sportvoorzieningen met daarbij inbegrepen (additionele) voorzieningen als was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouwen met de daarbij behorende Groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, Water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van sportvoorzieningen geldt dat een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak ten hoogste 100 m² zal bedragen. De goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 5,00 m zullen bedragen. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 15,00 m zal bedragen, de bouwhoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

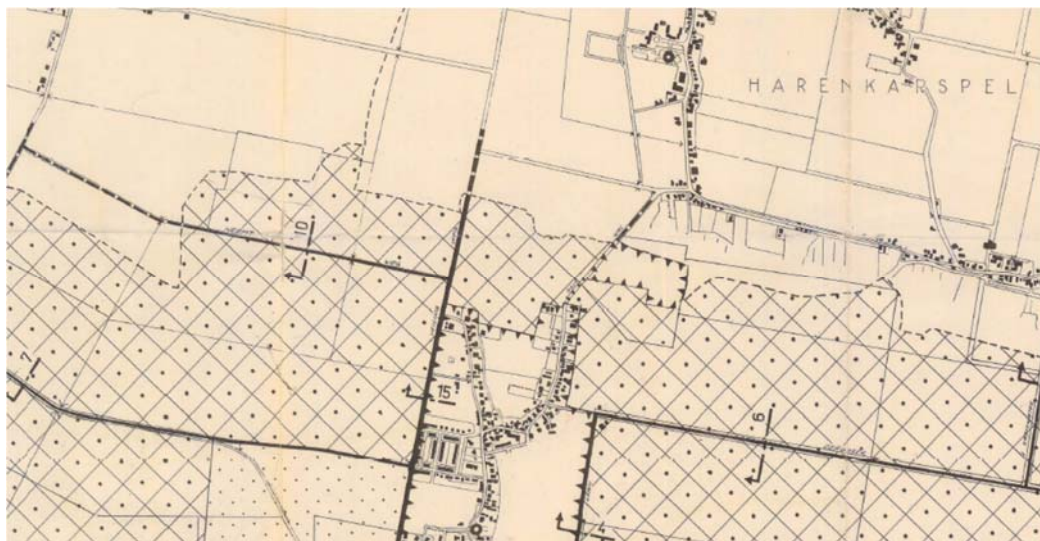
Hiernaast geldt voor de gronden een dubbel bestemming, namelijk "Waarde - Archeologie 3".

4.1.3 Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen

De gronden waarop de ontsluitingsweg is geprojecteerd vallen onder de werking van het "Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Warmenhuizen bij besluit van 23 juli 1974. Het bestemmingsplan is nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 26 november 1976.

Nadien is dit bestemmingsplan herzien. De "Herziening 1997 van het Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen" is vastgesteld door de gemeenteraad van Harenkarspel op 2 maart 1999 en is nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 21 mei 1999. De herziening is in werking getreden op 9 augustus 1999 en nadien onherroepelijk geworden. Bij deze herziening zijn een aantal planvoorschriften en een deel van de plankaart herzien.





Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Agrarisch gebruik II". Deze gronden zijn bestemd voor reële en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij noodzakelijke bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken. Per bedrijf mag 1 woning worden gebouwd. Per bedrijf mag de perceelbreedte niet minder dan 150 m bedragen voor landbouw- en veeteeltbedrijven en niet minder dan 100 m voor tuinbouwbedrijven. Het bouwperceel mag niet groter zijn dan 1 ha en per bouwperceel is voorts alleen maar bebouwing ten behoeve van 1 bedrijf toegestaan. Slechts indien dit op de kaart is aangegeven zijn kassen toegestaan, wel mag ondersteunend glas tot een maximum van 2.000 m² worden gerealiseerd. Bedrijfsgebouwen t.b.v. de verdelingstak mogen slechts worden gebouwd tot een maximum van 600 m². De bedrijfswoning mag alleen worden gebouwd als de inhoud van de bedrijfsgebouwen meer dan 1.000 m³ is.

Voor het bouwen van de gebouwen geldt voorts:

- De goot- en/of boeiboordhoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- de inhoud van de woning bedraagt ten hoogste 600 m³;
- de afstand van de voorgevel van de woning tot aan de langs de weg gelegen perceelgrens bedraagt ten minste 10 m en ten hoogste 25 m;
- de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de kassen dient te worden opgericht achter de voorgevel van de woning op een afstand van ten minste 5 m.

Tevens mogen ter plaatse andere bouwwerken worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 6 m, met uitzondering van silo's en hooitoren die maximaal 15 meter hoog mogen zijn.

4.2 Het nieuwe planologische regime

Om de ontsluitingsweg mogelijk te maken heeft de gemeente het bestemmingsplan "de Ontbrekende Schakel" in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in oktober 2015 ter inzage gelegd. Op grond van dit bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming "Verkeer". Nabij Oostwal 37 en de sportvoorzieningen krijgen de gronden de bestemming "Groen".



De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bebossing en beplanting, voet- en rijwielpaden, wegen en straten, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, een geluidsscherm met daaraan ondergeschikt verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, incidentele evenementen, recreatief medegebruik, tuinen, erven en terreinen en agrarisch medegebruik met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van een geluidsscherm ten hoogste 3,00 meter zal bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 meter bedragen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten met ten hoogste 2x1 rijstrook, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld en met dien verstande dat kruispunten van wegen met elk 2x1 rijstrook zijn toegestaan, de as van de weg moet binnen een afstand van 2 meter van de op de verbeelding aangegeven 'wegas' liggen, fiets- en voetpaden, bermen, sloten, bruggen, tunnels, straatmeubilair, werkterrein en andere verkeersvoorzieningen, parkeer- en picknickplaatsen, op- en overslagplaatsen voor landbouwproducten en openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding met de daarbij behorende bermbeplanting en bermsloten en voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Bushaltes en dergelijke zijn hierbij inbegrepen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m². Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag bedragen dan 5 meter.

De omliggende gronden krijgen de bestemming "Agrarisch met waarden". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, behoud en versterking van cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en waterlopen- en partijen. Bebouwing mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden opgericht. Ter plaatse van Dergmeerweg 42 is een agrarisch bouwvlak opgenomen.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt. Voor het bouwen van kassen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven geldt dat de oppervlakte van teeltondersteunend glas niet meer mag bedragen dan 2.000 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 5 m en 7 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de situering van een paardenbak is toegestaan. Hiernaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 6 meter en buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.



5 Risicoanalyse planschade

5.1 Algemeen

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt onder meer dat burgemeester en wethouders 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 onder meer een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, en krachtens een beheersverordening verleende ontheffing, de aanhouding van een besluit over het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Bij de beoordeling van dat verzoek dient de nieuwe planologische situatie nauwkeurig te worden vergeleken met het momenteel geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

5.2 Planologische vergelijking

Indien het oude en het nieuwe regime met elkaar worden vergeleken dan blijkt dat er sprake is van:

- Een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden;
- Een wijziging van het gebruik van de gronden.

Wijziging bebouwingsmogelijkheden

In het kader van planschade dient rekening te worden gehouden met de meest maximale invulling van een planologisch regime, ongeacht het feit of de meest maximale invulling daadwerkelijk is gerealiseerd. Op grond van vaste jurisprudentie is dat anders indien met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de realisatie van de meest maximale invulling moet worden uitgesloten.¹

In de huidige situatie vallen de gronden onder de werking van een aantal bestemmingsplannen, namelijk:

- Bestemmingsplan Warmenhuizen d.d. 25 september 2012;
- Bestemmingsplan Tuitjenhorn d.d. 25 februari 2014;
- Algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen

De gronden die vallen onder de werking van het bestemmingsplan "Warmenhuizen" zijn bestemd voor "Agrarisch – Cultuurgrond". De Veilingweg (aansluiting met de nieuwe ontsluitingsweg) en de Oostwal (kruising met de nieuwe ontsluitingsweg) hebben al een bestemming "Verkeer". De gronden met de agrarische bestemming zijn bestemd voor cultuurgrond alsmede ondergeschikte gebruiken. De gronden mogen niet worden bebouwd met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen (maximaal 1 meter hoog) en overige bouwwerken (maximaal 5 meter hoog).

Ter plaatse van de sportvoorzieningen aan de Oostwal is een klein deel van de gronden nabij de atletiekbaan benodigd. Deze gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan "Tuitjenhorn" en hebben de bestemming "Sport". Deze gronden zijn bestemd voor sportterreinen, gebouwen en overkappingen ten behoeve van sportvoorzieningen met daarbij inbegrepen (additionele) voorzieningen. Op de betreffende gronden is geen bouwvlak voorzien. Ter plaatse mogen dus alleen overige

¹ Zie onder meer AbRS 14 maart 2012, LJN: BV8807, AbRS 1 februari 2012, LJN: BV2432, AbRS 23 november 2012, LJN: BU5421 en AbRS 8 september 2010, LJN: 6147



bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. De bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 15,00 m bedragen, de bouwhoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

Op basis van het bestemmingsplan "Algemeen Bestemmingsplan Warmenhuizen" hebben de gronden de bestemming "Agrarisch gebruik II". Deze gronden zijn bestemd voor reële en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij noodzakelijke bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken. Per bedrijf mag 1 woning worden gebouwd. Per bedrijf mag de perceelbreedte niet minder dan 150 m bedragen voor landbouw- en veeteeltbedrijven en niet minder dan 100 m voor tuinbouwbedrijven. Het bouwperceel mag niet groter zijn dan 1 ha en per bouwperceel is voorts alleen maar bebouwing ten behoeve van 1 bedrijf toegestaan. Slechts indien dit op de kaart is aangegeven zijn kassen toegestaan, wel mag ondersteunend glas tot een maximum van 2.000 m² worden gerealiseerd. Bedrijfsgebouwen t.b.v. de verdelingstak mogen slechts worden gebouwd tot een maximum van 600 m². De bedrijfswoning mag alleen worden gebouwd als de inhoud van de bedrijfsgebouwen meer dan 1.000 m³ is.

Voor het bouwen van de gebouwen geldt voorts:

- de goot- en/of boeiboordhoogte bedraagt ten hoogste 6 m¹;
- de inhoud van de woning bedraagt ten hoogste 600 m³;
- de afstand van de voorgevel van de woning tot aan de langs de weg gelegen perceelgrens bedraagt ten minste 10 m¹ en ten hoogste 25 m¹;
- de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en de kassen dient te worden opgericht achter de voorgevel van de woning op een afstand van ten minste 5 m¹.

Tevens mogen ter plaatse andere bouwwerken worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 6 m¹, met uitzondering van silo's en hooitoren die maximaal 15 meter hoog mogen zijn.

Op de gronden die vallen onder de werking van het algemeen bestemmingsplan Warmenhuizen was eveneens bebouwing in de vorm van reële en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Conform de voorschriften mogen de bouwpercelen niet groter zijn dan maximaal 1 ha. Binnen dit bouwvlak mogen niet alleen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd maar ook kassen met een maximum van 2.000 m². De voorgevel van de woning moet minimaal 10m en maximaal 25 m van de weg zijn gelegen en de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient minimaal 5 meter van de voorgevel van de woning zijn gelegen. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen op een afstand van minimaal 15 meter van de weg zijn gelegen en dat het derhalve mogelijk is om circa 75-80% van het bouwperceel te bebouwen. Immers uitgaande van een perceelbreedte van 100 m mag de 1^e 10m niet worden bebouwd. Vervolgens moeten de bedrijfsgebouwen op 5 meter van de voorgevel worden gerealiseerd en dient ook nog rekening te worden gehouden dat de bedrijfsgebouwen en de achterliggende gronden bereikbaar moeten zijn. De goothoogte van de bebouwing mag maximaal 6 meter zijn. Dit geldt met name aan de Dergmeerweg tot nummer 48. Op die gronden is het mogelijk om nog steeds agrarische bedrijven te realiseren. Deze mogelijk agrarische bedrijfsgebouwen en bouwpercelen dragen er zorg voor de weg deels aan het zich wordt onttrokken. Immers de gebouwen behoren nog steeds tot de mogelijkheden. De meest maximale planologische invulling draagt derhalve zorg voor een afscherpende werking ongeacht het feit of deze wel of niet zijn of worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de aansluiting op de Dergmeerweg kan worden gesteld dat op die gronden geen agrarisch bedrijf meer kan worden gerealiseerd, hetgeen als positief kan worden beschouwd. Dit positief effect moet worden meegenomen aangezien dit een gevolg is van dezelfde planologische wijziging. De realisatie van de ontsluitingsweg heeft voor deze gronden tot gevolg dat er geen mogelijkheden meer aanwezig zijn voor het bebouwen van de gronden. In beginsel moet dit als een positief effect worden beschouwd, aangezien het verlies aan bebouwingmogelijkheden met zich mee zal brengen dat er meer openheid in het gebied zal ontstaan. Dit oordeel kan alleen worden gesteld voor de gronden die aan de Dergmeerweg tot nummer 48 zijn gelegen. Ten aanzien van de gronden aan de Dergmeerweg dient voorts te worden gesteld dat



alleen de 1^e 100 meter bebouwd kunnen zijn. De reden daarvoor is gelegen dat het bouwperceel maximaal 1 ha mag bedragen met een minimale breedte van 100 m. Hierbij dient wel te worden gesteld dat ter plaatse van de Dergmeerweg 42 een bouwvlak is ingetekend.

De daar achter gelegen gronden dienen in principe als agrarisch onbebouwde gronden te worden gezien, aangezien ter plaatse geen weg is gelegen waar een agrarisch bouwperceel aan kan worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze gronden dient de conclusie te zijn dat er sprake zal zijn van een toename aan bebouwingmogelijkheden. Immers op de gronden wordt niet alleen infrastructuur gerealiseerd maar ook overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Dit oordeel geldt ook voor de gronden aan de Oostwal en de gronden tussen de Oostwal en de Veilingweg. Deze gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan "Warmenhuizen". Op grond van dat bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming, waarop geen bebouwing mag plaats vinden ook niet in de vorm van veldschuren omdat op de verbeelding geen aanduiding voor veldschuren is opgenomen. Op deze gronden mogen derhalve alleen erf- en terreinafscheidingen (maximaal 1 meter hoog) en overige bouwwerken (maximaal 5 meter hoog) worden gerealiseerd.

In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een mogelijke schadefactor. Niet relevant is daarbij of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht.

In de nieuwe situatie zal de nieuwe ontsluitingsweg "de Ontbrekende Schakel" worden gerealiseerd. Naast het feit dat ter plaatse infrastructuur zal worden aangelegd, bestaat tevens de mogelijkheid om gebouwen te realiseren met een bouwhoogte van 3 meter en een maximaal oppervlakte van maximaal 75 m². De gronden zijn bestemd voor wegen en straten met ten hoogste 2x1 rijstrook, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld en met dien verstande dat kruispunten van wegen met elk 2x1 rijstrook zijn toegestaan, fiets- en voetpaden, berm, sloten, bruggen, tunnels, straatmeubilair, werkterrein en andere verkeersvoorzieningen, parkeer- en picknickplaatsen, op- en overslagplaatsen voor landbouwproducten en openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding met de daarbij behorende bermbeplanting en berm sloten en voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Bushaltes en dergelijke zijn hierbij inbegrepen. Tot slot mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, t.b.v. de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat er sprake is van meer bebouwingmogelijkheden dan voorheen en dat met name de verkeersbestemming met de daarbij behorende infrastructuur zoals lichtarmaturen en verkeerslichten nadelig kunnen zijn, waar voorheen zicht was op een open agrarisch gebied. Met name de bebouwing, bushokjes, verlichting etc. zullen voor een verandering zorgen. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat ter plaatse van het sportterrein de mogelijkheid van verlichting wel al aanwezig was omdat dit binnen de bestemming reeds mogelijk werd gemaakt. Dit neemt niet weg dat de meeste risicogevoelige objecten op geruime afstand zijn gelegen van de betreffende sportvoorzieningen.

Wijziging gebruiksmogelijkheden

In de voorgaande situatie hadden de gronden een agrarische bestemming, al dan niet bebouwd. Bij een dergelijke bestemming dient reeds rekening te worden gehouden met aan aantal negatieve gebruiksmogelijkheden waarbij voor de directe omgeving hinder kan ontstaan als gevolg van geluid, stank, licht, maar ook een verlies aan privacy.

Het mogelijk maken van de ontsluitingsweg zal mogelijk een verlies aan privacy met zich meebrengen. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een



woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende, kan er sprake zijn van een verlies van privacy. Een verlies aan privacy kan ook ontstaan als gevolg van een verkeersbestemming, doch daarbij dient wel rekening te worden gehouden dat deze van een minder ingrijpende aard is als van een woonbestemming.

Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters.

Ten aanzien van het verlies van privacy dient voorts te worden meegenomen dat daarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen het verlies van privacy in de woning, het verlies van privacy in de voortuin en het verlies van privacy in de achtertuin. In het algemeen kan worden gesteld dat het verlies in een voortuin als minder negatief dient te worden ervaren dan het verlies aan privacy in een achtertuin.

Gelet op de situering van de weg ten opzichte van de risicogevoelige objecten dient te worden gesteld dat geen van de gevels van de risicogevoelige objecten is gelegen binnen een grens van 50 meter tot aan de gevels van de bedoelde woningen. In dat kader dient te worden gesteld dat van een verlies van privacy geen sprake zal zijn. Voor de objecten Oostwal 37 en Veilingweg 20. Voor beide woningen geldt dat de kortste afstand van de grens van de verkeersbestemming en de tuin van beide woningen op een kleinere afstand dan 50 meter is gelegen. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het gaat om een verlies van privacy door verkeer welke in het algemeen van kortdurende aard is.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de verkeersbestemming brengt met zich mee dat ter plaatse gemotoriseerd verkeer zal komen. Hoewel in de huidige situatie reeds rekening gehouden dient te worden met agrarische voertuigen, brengt een gebruik als ontsluitingsweg beduidend meer verkeer met zich mee. Deze toename van het verkeer zal met zich mee brengen dat ter plaatse beduidend meer hinder zal ontstaan als gevolg van geluidshinder, stankhinder, maar ook lichthinder dan bij een agrarisch gebruik tot de mogelijkheden behoorde.

Ten aanzien van lichthinder dient niet alleen gedacht te worden aan hinder als gevolg lichtmasten die binnen de bestemming mogelijk zijn, maar ook aan licht van voertuigen. Binnen de agrarische bestemming zou lichthinder zich alleen kunnen voordoen bij de opstallen en niet bij de agrarische onbebouwde gronden. Dit betekent in feite dat alleen ter plaatse van het agrarische bouwvlak aan de Dergmeerweg 42 en het mogelijke daarnaast gelegen bouwvlak (meest maximale invulling) er sprake had kunnen zijn van verlichting. De lichtmasten zullen er zorg voor dragen dat de ontsluitingsweg zal worden verlicht, als gevolg waarvan hinder kan ontstaan. Tevens zullen de voertuigen met name in de avonduren verlichting hebben, hetgeen hinder met zich mee kan brengen. Hierbij dient niet alleen gedacht te worden aan de hinder die kan ontstaan indien het verkeer zich op de ontsluitingsweg bevindt (met name in bochten), maar ook ter plaatse van de aansluitingen op de Dergmeerweg en de Veilingweg, alsmede de kruising (middels een rotonde) met de Oostwal. Bij de aansluitingen en de kruising zal sprake zijn van de ontsluitingsweg in- en uitdraaiende verkeer. Met name bij de nabij gelegen woningen zal inschijnend licht in de woning hinder met zich meebrengen.

De realisatie van de ontsluitingsweg "de Ontbrekende Schakel" kan voorts tot een aantasting van de liggingswaarde met zich meebrengen. In het voorgaande hadden de gronden overwegend een agrarische functie. Hoewel met een bepaalde mate van overlast en daarmee een aantasting van de liggingswaarde rekening gehouden had moeten worden is de ligging nabij een ontsluitingsweg beduidend anders dan de ligging nabij een open agrarisch gebied op een agrarisch bouwvlak. Ook bij een agrarische bestemming dient rekening te worden gehouden met een zekere vorm van hinder in de vorm van geluid-, stank-, en lichthinder. De realisatie van een ontsluitingsweg zal echter meer hinder met zich mee brengen. De ruimtelijke uitstraling en ligging nabij agrarische gronden (al dan niet bebouwd) wordt in het



algemeen als minder nadelig ervaren dan de ligging nabij een ontsluitingsweg. In dat kader dient te worden gesteld dat de liggingswaarde van de risicogevoelige objecten in negatieve zin is gewijzigd.

5.3 Normaal maatschappelijk risico

Het gewijzigde regime is in werking getreden na 1 juli 2008 zodat de nieuwe Wro onverkort van toepassing is. Artikel 6.2 Wro is op de onderhavige aanvraag daarom in zijn geheel van toepassing. Artikel 6.2 lid 1 Wro geeft aan dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager dient te blijven. In casu dient daarom tevens te worden beoordeeld in hoeverre de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en indien hierop positief wordt geoordeeld hoeveel dan voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Bij het normaal maatschappelijk risico gaat het om maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee men rekening kan houden, ook al bestaat geen zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze zich zal concretiseren en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel zullen voortvloeien.

In artikel 6.2 lid 2 Wro is gesteld dat de eerste 2% van de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en daarom voor rekening van aanvrager blijft. Op basis van lid 2 van dit artikel blijft in ieder geval voor rekening van aanvrager:

- schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of;
 - van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Op grond van het bovenstaande dient rekening te worden gehouden met een normaal maatschappelijk risico van minimaal 2%. Naast deze 2% kunnen zich omstandigheden voordoen die de conclusie rechtvaardigen dat de schade voor rekening van de aanvragers dient te blijven. Indien en voor zover een aanvraag om planschade wordt ingediend kan een en ander worden beoordeeld.

5.4 Huurwoningen

Een van de risicogevoelige objecten is een huurwoning. Voor huurders geldt in principe dat zij geen planschade kunnen claimen. Immers in de Wro wordt expliciet gesproken over inkomensderving dan wel een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Huurders worden hiermee niet geconfronteerd, dus kunnen ze ook geen planschade claimen. Huurders kunnen wel op basis van het woningwaarderingstelsel op grond van het aantal behaalde punten, een huurverlaging aanvragen. Huurverlaging is alleen mogelijk in geval van veranderingen in de woonomgeving en hinderlijke situaties. In het waarderingssysteem zijn privacy en uitzicht geen gronden voor de waardering. Op basis van het puntenstelsel blijkt ook dat het verlies aan bezonning niet is opgenomen als reden voor een huurverlaging.

Ook aan de eigenaar van huurwoningen wordt niet direct planschade toegekend. De Raad van State hanteert de volgende criteria om te bepalen of een eigenaar in aanmerking komt voor een planschadevergoeding. Aan de hand van objectieve gegevens moet blijken dat de te genereren huurinkomsten negatief zijn beïnvloed door de planologische wijziging (RvS 09-04-2003; LJN: AF 7018; 200202645).

Daarnaast heeft de Raad van State in dit arrest bepaald dat de waarde van panden pas kan dalen als ook de verhuurbaarheid en de huurprijs van een dergelijk pand afneemt. De huuropbrengsten zijn namelijk bepalend voor de marktwaarde van een pand als beleggingsobject.



5.5 Afscherpende maatregelen

In het kader van planschade dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing in ieder geval ook te betrekken in hoeverre de aanvrager mogelijkheden heeft gehad om de schade te beperken. Hiernaast dient bij de bepaling van de hoogte van de schade rekening te worden gehouden met eventuele maatregelen die de schade beperken.

Hoewel ter plaatse van de woning Oostwal geen geluidswerende maatregelen noodzakelijk zijn, is in het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse een groenbestemming opgenomen waarbinnen het mogelijk is om bebossing en beplanting aan te brengen alsmede een geluidsschermband. Om het woongenot voor de betreffende woning te behouden gaat de gemeente ter plaatse een scherm plaatsen om zodoende het licht van autolampen in de woning tegen te houden. In onderhavige risicoanalyse is rekening gehouden met deze schadebeperkende maatregel.

5.6 Voorzienbaarheid

Indien ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou wijzigen, dan dient de eventuele planschade voorzienbaar te zijn en dient deze voor rekening van de koper te blijven, aangezien de koper in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Het is daarbij wel vereist dat er sprake is van een concreet beleidsvoornemen welke openbaar is gemaakt. Het is niet noodzakelijk dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

5.6.1 Structuurschets 1991, gemeente Harenkarspel

OP 12 november 1991 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Harenkarspel een Structuurschets vastgesteld.

In deze Structuurschets staat aangegeven dat Warmenhuizen-Noord als een potentiële locatie voor woningbouw wordt gezien. Het gaat om de realisatie van circa 145 tot 240 woningen. Het gaat dan om de locatie achter de historische lintbebouwing van de Oostwal. De oostelijke begrenzing van deze locatie ligt in eerste instantie op één lijn met Debbemeer-Noord. De aanleg van nieuwe wegen moet worden voorkomen. Nieuwe woningbouwlocaties moeten zover als mogelijk gebruik moeten maken van ruimte die in het huidige verkeersnet aanwezig is.

Tevens wordt aangegeven dat de aanleg van een wettelijke, hetzij een oostelijke tangent en een nieuwe oost-westverbinding noodzakelijk kan worden.

Op basis van deze structuurschets kan worden gesteld dat na de vaststelling van deze structuurschets, kopers rekening moesten houden met het feit dat achter de woningen aan de Oostwal de planologische situatie in ongunstige zin zou kunnen wijzigen. Het gaat hier echter om woningbouw en niet om de realisatie van een ontsluitingsweg. Een concreet beleidsvoornemen voor de realisatie van een ontsluitingsweg bestaat derhalve niet.

Ondergetekende is van mening dat op basis van deze structuurschets niet kan worden gesteld dat de schade als gevolg van een ontsluitingsweg voorzienbaar had kunnen zijn, omdat een ontsluitingsweg immers niet als zodanig is opgenomen in de Structuurschets.

Echter bij een woonwijk behoort ook de mogelijkheid van een ontsluiting. Volgens de Structuurschets zou deze moeten aansluiten op het bestaande wegennet. Een ander zou met zich mee kunnen brengen dat hoewel woningbouw niet aan de orde is, de schade als gevolg van de ontsluitingsweg deels voorzienbaar kan zijn omdat de daarmee gepaard gaande schade deels ook mogelijk zou zijn bij een ontsluitingsweg van de woonwijk.

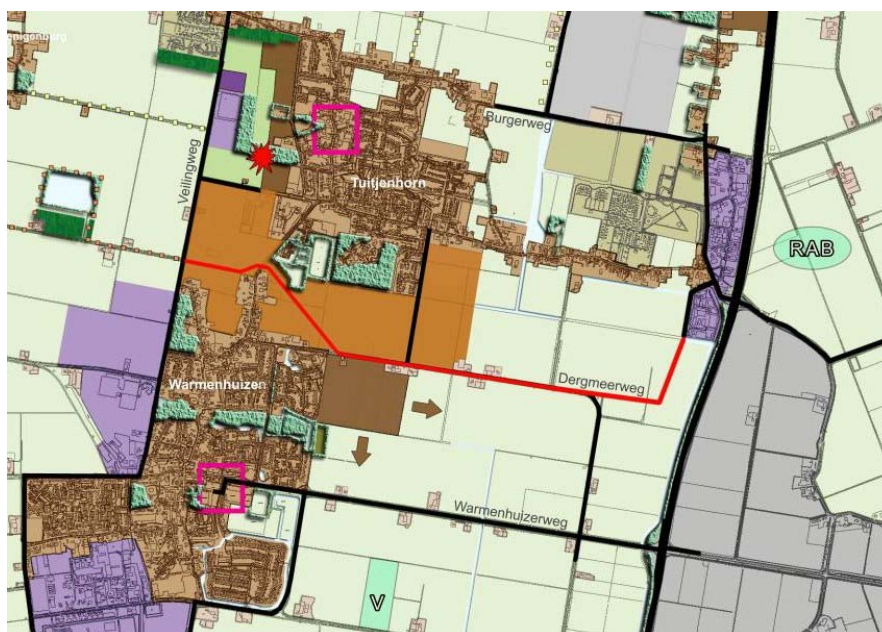


Dit zou zich dan met name kunnen voordoen bij de woningen aan de Dergmeerweg, De Kroonakker, De Spanakker en de Oostwal ter plaatse van de ontsluiting. Een en ander is aan degene die eventuele aanvragen om planschade zal beoordelen. In onderhavige risicoanalyse wordt het standpunt ingenomen dat er geen concreets beleidsvoornemen was voor de aanleg van een ontsluitingsweg in de Structuurschets van 1991.

5.6.2 Structuurvisie 2009, gemeente Harenkarspel

De voormalige gemeente Harenkarspel heeft op 15 december 2009 de Structuurvisie Harenkarspel vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat ten gevolge van autonome ontwikkelingen het verkeersaanbod zal toenemen. De verkeersdruk op onder andere de doorgaande oost-west verbindingen neemt hierdoor toe, waardoor ook de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het geding komen. Bij berekening van de autonome ontwikkeling worden behalve op de Koorndijk en de Stationsstraat ook knelpunten verwacht op de Kalverdijk en Sportlaan.

In de structuurvisie wordt ingezet op het creëren van een duidelijke verkeersstructuur voor zowel het gemotoriseerde verkeer als ook het langzaam verkeer met een daarbij behorende inrichting van de weg. Dit biedt kansen als het gaat om de leefbaarheid en de verkeersveiligheid. Belangrijkste onderdeel hiervan vormt de aanleg van een nieuwe weg tussen de Dergmeerweg en Veilingweg. Door de aanleg van deze weg ontstaat een goede oost-west verbinding, waardoor de hoeveelheid verkeer op de dorpslinten afneemt.



Op de bovenstaande kaart is de bedoelde verbinding tussen de Dergmeerweg en de Veilingweg opgenomen.

Het bovenstaande brengt met zich mee dat de schade ten aanzien van een aantal planschadegevoelige objecten als voorzienbaar dient te worden beschouwd. Het gaat daarbij om de objecten die na 15 december 2009 zijn aangekocht, aangezien op dat moment sprake was van de vaststelling van de Structuurvisie Harenkarspel waarin de weg was aangegeven.

Het object Veilingweg 20 is gekocht nadat het bestemmingsplan op 9 februari 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De koopovereenkomst is gesloten op 13 januari 2016. Gesteld kan worden dat de kopers van deze woning op de hoogte moesten zijn van de ontwikkeling.

Adres	Aankoopdatum
De Kroonakker 3	1 februari 2011
Dergmeerweg 52	30 december 2014
Dergmeerweg 54	3 juni 2013
Oostwal 47	5 februari 2014
Oostwal 65	5 februari 2016
Veilingweg 20	31 maart 2016

5.7 Beoordeling risicogevoelige objecten

Gelet op bovenstaande is gekeken naar de eerder aangegeven schadebedragen en van toepassing zijnde schadefactoren. Op basis van een aanpassing van de schadefactoren en de gevolgen van het bouwplan als weergegeven in de situatietekening, kan voor de risicogevoelige objecten een schema worden aangegeven.

In onderstaande tabel zijn afstanden aangegeven. Deze zijn bepaald aan de hand van planviewer.nl, waarbij rekening is gehouden met de kortste afstand tussen de gevel van een woning en de nieuwe bestemmingsgrens "Verkeer".

Als gevolg van het bestemmingsplan "De Ontbrekende Schakel" vervalt ter plekke van de nieuwe aan de Dergmeerweg een agrarisch bouwvlak. Aangezien dit als een positief element is te beschouwen, welke een gevolg is van hetzelfde gewijzigde planologisch regime, is bij de bepaling van de schade daar rekening mee gehouden.



Straat	nr.	Kern	Afstand	Ligging	Geluid	Privacy	Uitzicht	Lichthinder	voordeel	Voorzienbaar	Planschade Voor vergoeding in aanmerking komend	Soort schade
Corona	6	Tuitjenhorn	ca. 480 - 490	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Cumulus	17	Tuitjenhorn	ca. 450 - 460m	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Cumulus	26	Tuitjenhorn	ca. 430 - 440m	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
De Regenboog		Tuitjenhorn	ca. 270 - 280m	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Delftweg	15	Tuitjenhorn	ca. 270 - 280m	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Delftweg	20	Tuitjenhorn	ca. 270 - 280 m	Ja	Ja	nee	nee	ja	nee		Nee	Schade binnen NMR
Oostwal	2	Tuitjenhorn		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Oostwal	4	Tuitjenhorn		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Oostwal	6	Tuitjenhorn		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Veilingweg	19	Tuitjenhorn	ca. 80m	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Veilingweg	20	Tuitjenhorn	ca. 80m	ja	ja	nee	ja	ja	nee	Ja	Nee	Voorzienbaar
De Fuik	1	Warmenhuizen	ca. 250m	ja	ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
De Fuik	3	Warmenhuizen	ca. 275m	Ja	Ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
De Fuik	1a	Warmenhuizen	ca. 240 - 250m	ja	ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
De Fuik	1b	Warmenhuizen	ca. 230 - 240m	ja	ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
De Fuik	1c	Warmenhuizen	ca. 240 - 250 m	ja	ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
De Fuik	1d	Warmenhuizen	ca. 250m	Ja	Ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
De Kroonakker	2	Warmenhuizen	ca. 75 - 85m	ja	ja	nee	ja	ja	ja		Ja	Middelmatige schade
De Kroonakker	3	Warmenhuizen	ca. 95m	ja	ja	nee	nee	ja	ja	Ja	Nee	Voorzienbaar
De Kroonakker	4	Warmenhuizen	ca. 50-60m	ja	ja	nee	ja	ja	ja		Ja	Middelmatige schade
De Kroonakker	5	Warmenhuizen	ca. 100m	ja	ja	nee	nee	ja	ja		Ja	Lichte schade
De Kroonakker	6	Warmenhuizen	ca. 40m	ja	ja	nee	ja	ja	ja		Ja	Middelmatige schade
De Kroonakker	7	Warmenhuizen	ca. 110m	ja	ja	nee	nee	ja	ja		Ja	Lichte schade
De Kroonakker	8	Warmenhuizen		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
De Kroonakker	10	Warmenhuizen		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
De Spanakker	1	Warmenhuizen	ca. 105m	ja	ja	nee	ja	ja	ja		Ja	Lichte schade
De Spanakker	3	Warmenhuizen	ca. 105 - 110m	ja	ja	nee	ja	ja	ja		Ja	Lichte schade
Dergmeerweg	41	Warmenhuizen	ca. 320 - 330m	nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Dergmeerweg	42	Warmenhuizen	ca. 65m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Dergmeerweg	48	Warmenhuizen	ca. 185m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Middelmatige schade



Dergmeerweg	50	Warmenhuizen	ca. 200m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Middelmatige schade
Dergmeerweg	52	Warmenhuizen	ca. 230m	ja	ja	nee	ja	ja	nee	Ja	Nee	Voorzienbaar
Dergmeerweg	54	Warmenhuizen	ca. 200m	Ja	Ja	nee	ja	ja	nee	Ja	Nee	Voorzienbaar
Dergmeerweg bij	52	Warmenhuizen	ca. 225m	nee	nee	nee	nee		nee		Nee	Geen schade
Kuipersven	22	Warmenhuizen		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade
Oostwal	31	Warmenhuizen	ca. 80 - 90m			nee					Nee	Geen schade
Oostwal	37	Warmenhuizen	ca. 50 - 55m	ja	ja	nee	ja	ja	ja		Nee	Overeenkomst met de gemeente
Oostwal	40	Warmenhuizen	ca. 100m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	41	Warmenhuizen	ca. 95m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	42	Warmenhuizen	ca. 105 - 115m	ja	ja	nee	beperkt	nee	nee		Nee	Schade binnen NMR
Oostwal	43	Warmenhuizen	ca. 90 - 95m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	44	Warmenhuizen	ca. 105 - 115m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	46	Warmenhuizen	ca. 110 - 120m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Oostwal	47	Warmenhuizen	ca. 115 - 120m	ja	ja	nee	ja	ja	nee	Ja	Nee	Voorzienbaar
Oostwal	49	Warmenhuizen	ca. 130m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Middelmatige schade
Oostwal	55	Warmenhuizen	ca, 165 - 170m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	59	Warmenhuizen	ca. 165 - 170m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	63	Warmenhuizen	ca. 170 - 175m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Ernstige schade
Oostwal	65	Warmenhuizen	ca. 180m	ja	ja	nee	ja	ja	nee	Ja	Nee	Voorzienbaar
Oostwal	67	Warmenhuizen	ca. 185m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Middelmatige schade
Oostwal	69	Warmenhuizen	ca. 190m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Middelmatige schade
Oostwal	73	Warmenhuizen	ca. 205m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Oostwal	75	Warmenhuizen	ca. 210m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Oostwal	77	Warmenhuizen	ca. 215m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Oostwal	79	Warmenhuizen	ca. 230m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Oostwal	83	Warmenhuizen	ca. 225m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Oostwal	85	Warmenhuizen	ca. 245m	ja	ja	nee	ja	ja	nee		Ja	Lichte schade
Sportlaan	1	Warmenhuizen		nee	nee	nee	nee	nee	nee		Nee	Geen schade

Het totaal op basis van bovenstaande bedraagt circa € 424.000,-.



5.8 Afhandeling aanvragen planschade

De gemeente Schagen heeft voor de afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in de schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) een verordening, namelijk de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade". De verordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 januari 2013.

In deze procedureverordening is geregeld:

- De aanwijzing van de adviseur of een adviescommissie;
- De deskundigheid en onafhankelijkheid van de adviseur;
- De betrokkenheid van de aanvrager en andere belanghebbende bij de aanwijzing van de adviseur;
- De werkwijze van de adviseur.

Nadat een adviseur (of adviescommissie) is aangewezen, dient de adviseur een hoorzitting te organiseren waar de aanvrager, de gemeente en eventuele andere belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om de aanvraag toe te lichten dan wel informatie te verschaffen of een standpunt te geven. Tevens dient er een plaatsopneming plaats te vinden alsmede een taxatie. Van de hoorzitting alsmede de bezichtiging wordt een verlag gemaakt. Alvorens een advies uit te brengen dient eerst een conceptadvies te worden uitgebracht waarop de betrokken partijen kunnen reageren. Na verwerking van eventuele reacties wordt het advies uitgebracht aan het college, welke op basis van het advies een besluit zal nemen.

Op grond van vaste jurisprudentie wordt de daadwerkelijke hoogte van de schade bepaald aan de hand van een tweetal taxaties. Het gaat dan om een waardebeoordeling van het risicogevoelige object direct voor en direct na de inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit. De waardevermindering is dan het verschil in waarde tussen beide waardebeoordelingen. Om tot de voor vergoeding in aanmerking komende schade te komen dient hiervan nog het normaal maatschappelijk risico (als bedoeld in artikel 6.2 Wro, minimaal 2%) in mindering te worden gebracht.

5.9 Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden gesteld dat de realisatie van de ontsluitingsweg "de Ontbrekende Schakel" in beginsel als planologisch nadeliger moet worden aangemerkt, zodat schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro kan ontstaan. De schade wordt in totaal begroot op € 424.000,-.

Aldus naar beste eer en kunnen gedaan en getekend te Gouda op 27 juni 2016,

mr. K.J. van de Laar

