METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Planschaderisicoanalyse

Inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een woningbouwlocatie De Tuit in Varsseveld.

Gemeente Oude IJsselstreek

20 februari 2024

Planschaderisicoanalyse

Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Project:	Woningbouwlocatie De Tuit in Varsseveld
Datum:	20 februari 2024
Status:	Definitief
Opstellers:	Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.:

- Mr. Kristian van de Laar, jurist
- Mr. Tessa Hendriks, jurist

Disclaimer

Op de inhoud van dit rapport en de daarin opgenomen gegevens en informatie rusten intellectuele eigendomsrechten. Deze intellectuele eigendomsrechten behoren toe aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling 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 Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling 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 Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V..

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Het plangebied 6

2.1 Huidige situatie 6

2.2 Toekomstige situatie 6

3. Werkwijze 9

3.1 Deskundigen 9

3.2 Gebruikte documenten t.b.v. de risicoanalyse planschade 9

3.3 Uitvoering 9

4. De risico gevoelige objecten 10

4.1 Risicogevoelige objecten 10

5. Wettelijk kader met betrekking tot planschade 13

5.1 Oorzaak van de planschade 13

5.2 Normaal maatschappelijk risico 13

5.3 Voorzienbaarheid 14

6. Het vigerende planologische regime 15

6.1 Bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” 15

6.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” 18

7. Het nieuwe planologische regime 24

7.1 Planologie 24

7.2 Plan voor de woningbouwlocatie de Tuit 25

8. De planologische vergelijking 27

8.1 Algemeen 27

8.2 Vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie 27

8.2.1 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden 27

8.2.2 Een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden 27

8.3 Conclusie van de vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime 28

9. Beoordeling risicogevoelige objecten 29

9.1 Afweging schadefactoren 29

9.1.1 Privacy 29

9.1.2 Uitzicht 29

9.1.3 Liggingswaarde (situeringswaarde) 29

9.1.4 Hinder 29

9.1.5 Effect bestaand groen 30
9.1.6 Positieve effecten en verevening van voor- en nadelen 30
9.2 Normaal maatschappelijk risico 30
9.3 Voorzienbaarheid 31
9.3.1 Structuurschets Varsseveld 32
9.3.2 Ontwikkelingsprogramma “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (krachtig in verscheidenheid) ... 33
9.3.3 Voorzienbaarheid 34
9.4 Eigendom van gronden in het plangebied 34
9.5 Huurwoningen 35
9.6 Beoordeling risicogevoelige objecten 35
9.6.1 Woningen Reigershof 42 tot en met 58 35
9.6.2 Woningen Reigershof 60 tot en met 76 36
9.6.3 Uilenhof 1 tot en met 7 37
9.6.4 Uilenhof 9 tot en met 27 37
9.6.5 Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18 38
9.6.6 Oude Doetichemseweg 39
9.6.7 Doetinchemseweg 40
9.6.8 Leeuwerikstraat 40
9.6.9 De Vloglanden 41
9.6.10 Het Haam en het Strik 41
9.6.11 De Zicht 42
9.6.12 De Egge en Laege Es 43
9.6.13 Woningen buitengebied 43
9.7 Conclusie 44

1. Inleiding

De gemeente Oude-IJsselstreek is voornemens om in het gebied globaal gelegen aan de west en zuidwest kant van Varsseveld woningbouw te realiseren. Het bouwplan voorziet in de bouw van maximaal 566 woningen in diverse woningbouwcategorieën.

Het bouwplan voor het woningbouwproject "De Tuit" past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen "Kom Varsseveld 2010" en "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017", die voor het projectgebied gelden. De betreffende bestemmingsplannen zijn niet gebaseerd op de bestemming "Wonen" maar op de bestemming "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden". Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van deze gronden te worden gewijzigd.

Ter uitvoering van de opdracht is de situatie ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. In onderhavige risicoanalyse hebben ondergetekenden 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 inpandige opname kunnen plaatsvinden, zodat het niet inzichtelijk is hoe de verschillende verblijfsruimten in woningen zijn georiënteerd ten opzichte van het nieuwe plan, hoe de beleving vanuit de woningen zelf is en is ook geen rekening gehouden met de argumenten van de bewoners. 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 hebben ondergetekenden getracht om per type een zo reëel mogelijk beeld te scheppen.

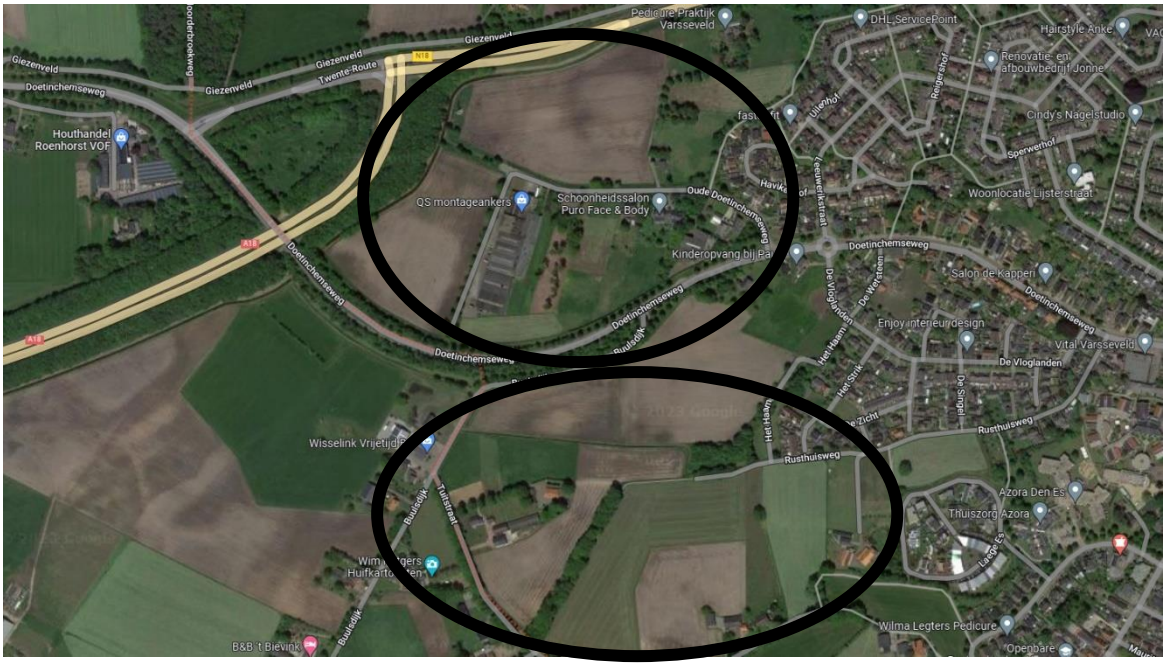
Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde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

Deze risicoanalyse kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling 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

2.1 Huidige situatie

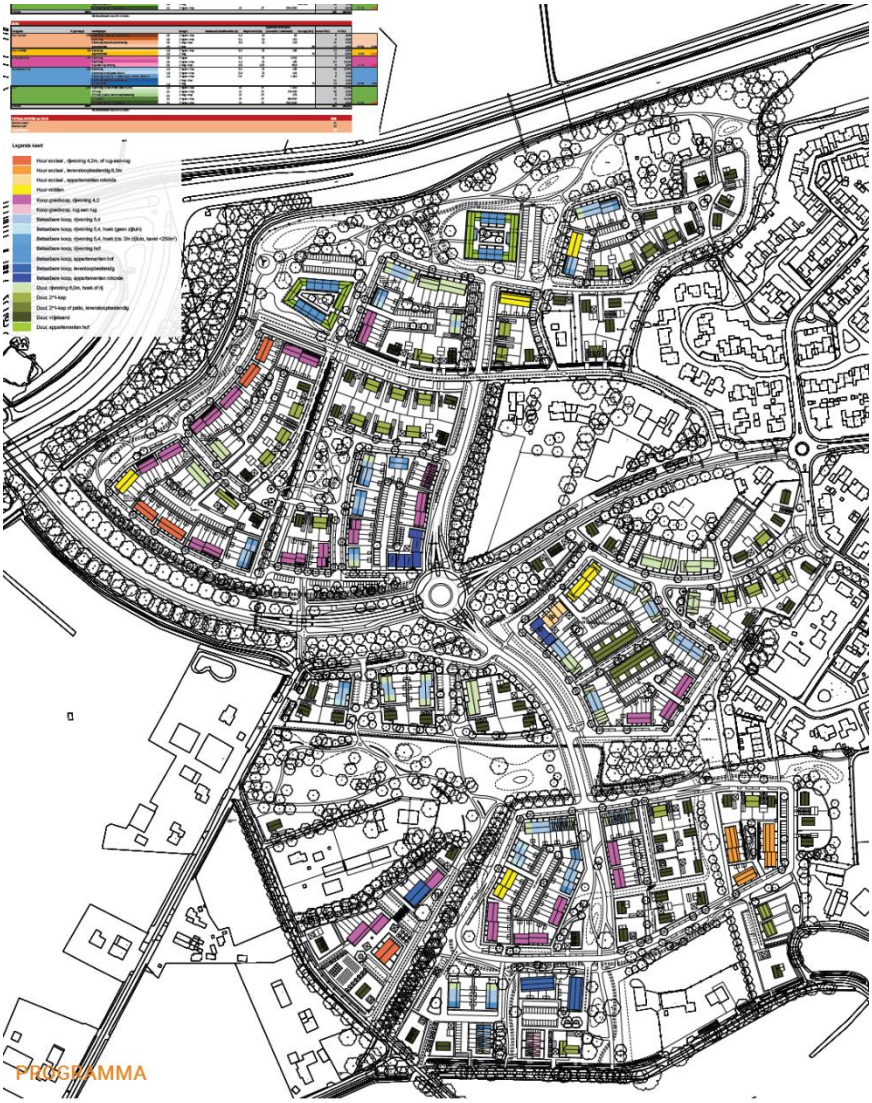
Het plangebied van de woningbouwlocatie De Tuit te Varsseveld ligt ten westen van de kern van Varsselveld. Op onderstaande kaarten is de ligging van het plangebied zichtbaar.



Afbeelding 2A: Plaats van het plangebied aan de Doetinchemseweg, volgens Google Maps (2023)

2.2 Toekomstige situatie

Het woningbouwproject De Tuit zal het gebied aldaar sterk doen veranderen. Het agrarische landschap zal plaatsmaken voor woningbouw. Een indicatie van hoe de nieuwbouw er zal uitzien is te zien in de onderstaande Afbeelding 2B. De verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen als afbeelding 2C.



Afbeelding 2B: Impressie van het woningbouwproject De Tuit (definitief ontwerp stedenbouwkundig plan).



Afbeelding 2C: Verbeelding bestemmingsplan De Tuit

3. Werkwijze

3.1 Deskundigen

De deskundigen die de onderhavige planschaderisicoanalyse hebben opgesteld zijn mr. Kristian van de Laar en mr. Tessa Hendriks, juridisch adviseur gebiedsontwikkeling bij Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V..

3.2 Gebruikte documenten t.b.v. de risicoanalyse planschade

De volgende stukken zijn voor de onderhavige planschaderisicoanalyse gebruikt:

- de vigerende bestemmingsplannen “Kom Varsseveld 2010” en “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”, met bijbehorende stukken, zoals te vinden is op ruimtelijkeplannen.nl;
- het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan van SAB d.d. 17 juli 2023;
- de verbeelding van het bestemmingsplan De Tuit, d.d. 16 februari 2024;
- een document waaruit blijkt welke gronden/onroerende zaken er zijn aangekocht en welke aangekocht moeten worden dan wel waarvan de eigenaren zich beroepen op zelfrealisatie.

3.3 Uitvoering

De planschaderisicoanalyse voor het woningbouwproject “De Tuit” is op de volgende wijze uitgevoerd:

- Allereerst zijn de overgelegde documenten bestudeerd.
- De adviseurs hebben vervolgens op 22 december 2022 een bezoek gebracht aan de omgeving van deze locatie en beoordeeld welke woningen en andere objecten eventueel schade zouden kunnen ondervinden van het plan.
- Het bouwplan is bestudeerd en wordt tezamen met de omgeving van de locatie kort beschreven in hoofdstuk 2 van dit rapport.
- Een inventarisatie van de voor planschade in aanmerking komende objecten komt aan de orde in hoofdstuk 4 van het rapport.
- De vigerende planologische situatie is bestudeerd en is beschreven in Hoofdstuk 6 van dit rapport.
- De nieuwe (planologische) situatie is bestudeerd en is beschreven in Hoofdstuk 7 van dit rapport.
- Er is een vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe planologische situatie in Hoofdstuk 8.

4. De risico gevoelige objecten

4.1 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.

Straat	Nummer	Type object
Buulsdijk	1	Vrijstaande woning
Buulsdijk	3	Twee onder een kap
Buulsdijk	5	Twee onder een kap
Buulsdijk	2	Vrijstaande woning
Buulsdijk	2a	Bedrijf
Buulsdijk	4	Vrijstaande woning
Buulsdijk	4a	Twee onder een kap
Buulsdijk	4b	Twee onder een kap
De Egge	7	Vrijstaande woning
De Egge	9	Vrijstaande woning
De Egge	11	Vrijstaande woning
De Egge	13	Twee onder een kap
De Egge	15	Twee onder een kap
De Egge	17	Vrijstaande woning
De Egge	14	Vrijstaande woning
De Vloglanden	34	Vrijstaande woning
De Vloglanden	36	Vrijstaande woning
De Vloglanden	38	Vrijstaande woning
De Vloglanden	40	Vrijstaande woning
De Vloglanden	42	Vrijstaande woning
De Zicht	13	Vrijstaande woning
De Zicht	15	Vrijstaande woning
De Zicht	17	Vrijstaande woning
De Zicht	19	Vrijstaande woning
De Zicht	21	Vrijstaande woning
De Zicht	23	Vrijstaande woning
De Zicht	25	Vrijstaande woning
De Zicht	27	Twee onder een kap
De Zicht	29	Twee onder een kap
De Zicht	31	Hoekwoning
De Zicht	33	Tussenwoning
De Zicht	35	Tussenwoning
De Zicht	37	Tussenwoning
De Zicht	39	Hoekwoning
De Zicht	41	Hoekwoning
De Zicht	43	Tussenwoning
De Zicht	45	Tussenwoning
De Zicht	47	Tussenwoning
De Zicht	49	Hoekwoning
Doetinchemseweg	97	Vrijstaande woning
Doetinchemseweg	101	Vrijstaande woning
Doetinchemseweg	103	Vrijstaande woning
Havikenhof	9	Vrijstaande woning
Havikenhof	11	Vrijstaande woning

Havikenhof	13	Vrijstaande woning	
Havikenhof	15	Vrijstaande woning	
Havikenhof	17	Vrijstaande woning	
Havikenhof	19	Vrijstaande woning	
Havikenhof	21	Vrijstaande woning	
Havikenhof	23	Vrijstaande woning	
Havikenhof	25	Vrijstaande woning	
Havikenhof	14	Vrijstaande woning	
Havikenhof	16	Twee onder een kap	
Havikenhof	18	Twee onder een kap	
Havikenhof	5	Vrijstaande woning	
Havikenhof	7	Vrijstaande woning	
Het Haam	1	Twee onder een kap	
Het Haam	3	Twee onder een kap	
Het Strik	2	Vrijstaande woning	
Het Strik	4	Vrijstaande woning	
Het Strik	6	Vrijstaande woning	
Laege Es	30	Vrijstaande woning	
Laege Es	31	Vrijstaande woning	
Laege Es	32	Vrijstaande woning	
Laege Es	34	Vrijstaande woning	
Laege Es	35	Vrijstaande woning	
Leeuwerikstraat	74	Vrijstaande woning	
Leeuwerikstraat	76	Vrijstaande woning	
Leeuwerikstraat	83	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	2	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	4	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	12	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	14	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	1	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	3	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	5	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	7	Bedrijf	
Oude Doetinchemseweg	9	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	11	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	13	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	15	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	19	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	21	Bedrijf	
Reigershof	42	Hoekwoning	
Reigershof	44	Tussenwoning	
Reigershof	46	Tussenwoning	
Reigershof	48	Tussenwoning	
Reigershof	50	Tussenwoning	
Reigershof	52	Hoekwoning	
Reigershof	54	Hoekwoning	
Reigershof	56	Tussenwoning	
Reigershof	58	Tussenwoning	
Reigershof	60	Hoekwoning	
Reigershof	62	Hoekwoning	
Reigershof	64	Tussenwoning	
Reigershof	66	Tussenwoning	
Reigershof	68	Hoekwoning	
Reigershof	70	Hoekwoning	
Reigershof	72	Tussenwoning	

Reigershof	74	Tussenwoning	
Reigershof	76	Hoekwoning	
Rusthuisweg	7	Boerderij	
Smoddedijk	5	Vrijstaande woning	
Tuitstraat	7	Vrijstaande woning	
Tuitstraat	9	Vrijstaande woning	
Tuitstraat	6	Twee onder een kap/boerderij	
Tuitstraat	8	Twee onder een kap/boerderij	
Tuitstraat	10	Boerderij	
Tuitstraat	12	Vrijstaande woning/boerderij	
Tuitstraat	12 001		
Uilenhof	1	Twee onder een kap	
Uilenhof	3	Twee onder een kap	
Uilenhof	5	Twee onder een kap	
Uilenhof	7	Twee onder een kap	
Uilenhof	9	Twee onder een kap	
Uilenhof	11	Twee onder een kap	
Uilenhof	13	Twee onder een kap	
Uilenhof	15	Twee onder een kap	
Uilenhof	17	Twee onder een kap	
Uilenhof	19	Twee onder een kap	
Uilenhof	21	Twee onder een kap	
Uilenhof	23	Twee onder een kap	
Uilenhof	25	Twee onder een kap	
Uilenhof	27	Twee onder een kap	

5. Wettelijk kader met betrekking tot planschade

5.1 Oorzaak van de planschade

De wettelijke basis waarop planschade kan worden gebaseerd is neergelegd in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro). Hierbij is als grondslag voor de planschadeclaims met name artikel 6.1 Wro van belang. Artikel 6.1 van de Wro luidt als volgt:

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (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, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
    b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
    c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge 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, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

(…)"

Met de voorgestane planologische wijziging zou een oorzaak voor planschade kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 6.1, lid 2, onder a, Wro, zoals hierboven is weergegeven. Mede om die reden is de onderhavige planschaderisicoanalyse opgesteld. In hoofdstuk 8 zal nader worden onderzocht of de nieuwe planologische situatie daadwerkelijk planschade zal veroorzaken.

5.2 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, dat handelt over de onder het normale maatschappelijk risico vallende schade, luidt als volgt:

Artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager;
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
    a. schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
    b. van schade in de vorm van 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:
    1e. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
    2e. van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

De aspecten die te maken hebben met het afwegingscriterium "normaal maatschappelijk risico" volgens het bovengenoemde wetsartikel komen verder aan de orde in hoofdstuk 9 van dit rapport.

5.3 Voorzienbaarheid

In artikel 6.3 Wro wordt voorgeschreven dat bij de beoordeling van planschadeclaims in elk geval de voorzienbaarheid van de oorzaak van de planschade dient te worden betrokken.

Artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag. In ieder geval:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

De relevantie van het bovengenoemde wetsartikel met betrekking tot de voorzienbaarheid komt in hoofdstuk 9 verder aan de orde.

6. Het vigerende planologische regime

6.1 Bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010”

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 7 maart 2012. Op grond van de plankaart/verbeelding hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd, de bestemmingen:

- De enkelbestemming “Agrarisch”;
- De enkelbestemming “Bedrijf”;
- De enkelbestemming “Groen”;
- De enkelbestemming “Verkeer-verblijfsgebied”.



Afbeelding 6A: Uitsnede bestemmingsplankaart van het vigerende bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010”

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid;
b. het hobbymatig houden van dieren;
c. extensieve (dag)recreatie;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. groenvoorzieningen;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. Per bestemmingsvlak mag maximaal één gebouw worden gebouwd;
b. De oppervlakte van een gebouw is maximaal 50 m2;
c. De bouwhoogte is maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Behoudens erf- en terreinafscheidingen mogen op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de opslag van hooi- en grasrollen (buiten het bouwperceel).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf van categorie A' Bedrijven in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging

'bedrijf tot en met categorie B' Bedrijven in de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;

b. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. een taxibedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxi';
e. een ambachtelijke timmerwerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke timmerwerkplaats';
f. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
g. een zuivelfabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek';
h. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
i. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. parkeer-, groenvoorzieningen, kunstwerken en straatmeubilair;
k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
b. Gebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende gebouwen bij een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten, conform de aangegeven aanduiding, binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte (m)’ is aangegeven;
b. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ is aangegeven;
c. In afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder b mogen bedrijfsgebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, stalling en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m2 per bouwperceel met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen is maximaal 3 meter.

4.2.4 Bedrijfswoningen

a. De goothoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 7 meter;
b. De bouwhoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 10 meter.

4.2.5 Bijbehorende gebouwen bij bedrijfswoningen

a. De goothoogte van een bijbehorend gebouw bij een bedrijfswoning is maximaal 3 meter;
b. De bouwhoogte van een bijbehorend gebouw bij een bedrijfswoning is maximaal 6 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
b. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
c. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;

d. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
f. In afwijking van het bepaalde onder c is de bouwhoogte voor overkappingen bij de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' (vm) maximaal 5 meter.

4.2.7 Ondergronds bouwen

a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
b. De verticale diepte is maximaal 3,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit

a. De oppervlakte van de ruimte voor productiegebonden detailhandel is maximaal 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m2;
b. Een zelfstandige vorm van detailhandel is niet toegestaan.

4.3.2 Buitenopslag

a. Buitenopslag is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. Voor zover het open erf wordt gebruikt voor opslag is de totale oppervlakte die hiervoor wordt gebruikt maximaal 500 m2.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
b. parken;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. straatmeubilair, en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
b. In afwijking op het bepaalde onder a zijn gebouwen wel toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van masten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebieden;
b. wegen en pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;

g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

a. De oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m2;
b. De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

6.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 28 juni 2018. Op grond van de plankaart/verbeelding hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd, de bestemmingen:

- De enkelbestemming “Agrarisch met waarden”;
- De enkelbestemming “Bos”;
- De enkelbestemming “Verkeer”;
- De enkelbestemming “Water”.



Afbeelding 6B: Uitsnede bestemmingsplankaart van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. maximaal 1 hectare van het bouwvlak mag worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij(tak) dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
2. de regel onder c.1 niet van toepassing is op een niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijf en een niet-grondgebonden (melk)rundveetak;

d. een boom- en plantenkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boom- en plantenkwekerij';
e. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij';
f. een paardenmelkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paarden melkerij
g. een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal en/of opfokstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij';
h. een productiegerichte paardenhouderij met als nevenactiviteit een smederij en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij en smederij en caravanstalling';
i. een teeltondersteunende voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening';
j. een witlofkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – witlof kwekerij';
k. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
l. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waarden als bedoeld in artikel 42.12.1;
m. het wonen in een bedrijfs- of plattelandswoning met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen', maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
3. 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen' maximaal twee aaneengebouwde bedrijfswoningen dan wel één vrijstaande bedrijfswoning zijn toegestaan;
4. 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', maximaal één plattelandswoning is toegestaan.

alsmede voor:

n. nevenactiviteiten zoals weergegeven in bijlage 1: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 350 m2;
o. productiegebonden detailhandel;
p. een bed en breakfast in een bedrijfs- of plattelandswoning;
q. een hondendressuurterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
r. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
s. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein';
t. een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
u. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
v. een speeltuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
w. aan huis verbonden beroepen;
x. paardenbakken;
y. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilo's, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;

z. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
aa. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast waaronder een kleinschalig speelterrein met bijbehorend parkeerterrein;
bb. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;
cc. water en voorzieningen voor de waterhuishouding

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan;
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 13 meter bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 meter mag maximaal 300 m² bedragen.

4.2.2 bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor het bouwen van bedrijfs- en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

a. een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het agrarisch bouwvlak;
b. herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de locatie van de bestaande woning;
c. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m3 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen' de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10%;
d. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
e. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

4.2.3 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen;
c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

4.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels zoals bepaald in onderstaande tabel:

	erf- en terrein-afscheidinge	sleufsilo's	mestsilo's en kassen	masten en antennes	hooibergen voedersilo's en kleinschalige windturbine	overige bouwwerken geen gebouw zijnde
binnen het agrarisch bouwvlak	2m	2,5m	8 m	10 m	15 m	10 m

buiten het agrarisch bouwvlak	1m	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	1 m

met dien verstande dat:

a. voor zonnepanelen die direct zijn verbonden met de grond de oppervlakte maximaal 1.000 m2 en de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen en uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
b. voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringenstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;
c. voor paddocks de bouwhoogte maximaal 1,7 m mag bedragen.

4.2.5 teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan alsmede ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorziening', met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
2. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen maximaal 1.000 m² mag bedragen.

b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal 4,5 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2,5 meter mag bedragen, met uitzondering van
3. hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;

de (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen permanent zijn toegestaan.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bosgebieden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
c. behoud van zandwegen;
d. extensief (dag)recreatief medegebruik;
e. fiets- en wandelpaden;
f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
g. een accommodatieverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - accommodatie verhuur';
h. een geluidwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
i. een motorcrossterrein met bijbehorende geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
k. een recreatieve educatieve voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - recreatieve educatieve voorziening';
l. een uitkijktoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – uitkijktoren';

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarvan het bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' is aangegeven;
b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) ' is aangegeven.

7.2.2 bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 2 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding:

1. 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
2. 'maximum bouwhoogte (m)'

anders is aangegeven.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel en fietspaden
b. geluidwerende voorzieningen;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. een camperplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats'; met dien verstande dat per camperplaats maximaal 4 campers gelijktijdig aanwezig mogen zijn waarbij als maximale verblijfsduur per camper geldt van 24 uur;
e. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen.

20.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
b. voor kunstwerken, kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 meter;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebieden;
b. wegen en pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen , oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
b. waterhuishouding en waterberging;
c. verkeer te water;
d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
e. extensieve dagrecreatie;
f. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
g. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

23.2 Bouwregels

23.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

7. Het nieuwe planologische regime

7.1 Planologie

Het plan zal mogelijk worden gemaakt door een nog in procedure te brengen bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. In het bestemmingsplan krijgen de gronden die ontwikkeld worden de navolgende bestemmingen/functies:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Woongebied.



De in het plangebied gelegen bestaande woningen, bedrijven etc. worden niet meegenomen, waardoor voor deze gronden de bestaande bestemmingen vigerend blijven.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- bijzondere woonvormen;
- bed & breakfast;

- aan huis verbonden beroepen;
- aan huis verbonden bedrijven;
- bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- tuinen en erven;
- parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen niet meer dan 566 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. het aantal sociale huurwoningen niet minder mag bedragen dan 9% van het totale aantal woningen;
2. het aantal midden huurwoningen niet minder mag bedragen dan 4% van het totale aantal woningen;
3. het aantal sociale koopwoningen niet minder mag bedragen dan 49% van het totale aantal woningen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Voor hoofdgebouwen geldt:

a. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer zijn dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd;
c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd en gestapeld 1' moeten woningen aaneengebouwd en gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat bij de realisatie van de woningen minimaal de volgende aantal wooneenheden worden gerealiseerd:
    i. 8 aaneengebouwd;
    ii. 10 gestapeld;
d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd en gestapeld 2' moeten woningen aaneengebouwd en gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat bij de realisatie van de woningen minimaal de volgende aantal wooneenheden worden gerealiseerd:
    i. 6 aaneengebouwd;
    ii. 12 gestapeld;
e. de goothoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde in lid e mag de maximale goothoogte ter plaatse van:
    i. de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende kap' minimaal aan één zijde 3,5 meter bedragen;
    ii. de 'specifieke bouwaanduiding - entree' bij de goot voorzijde 7,5 meter bedragen;
    iii. de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' 3,5 meter bedragen;
g. de bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
h. in afwijking van het bepaalde in lid g mag de maximale bouwhoogte ter plaatse van:
    i. de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' 7 meter bedragen.

7.2 Stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie De Tuit

Op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan komen er in het plangebied 566 woningen waarvan 297 in het zuidelijke deel en 269 in het noordelijke deel.

Uit het definitief ontwerp van het stedenbouwkundigplan kan worden gehaald dat de woningen in diverse varianten worden gerealiseerd. Het gaat om:

- Woningen in 2 lagen met een kap;

- Woningen in 1 laag met een kap;
- Woningen in 2 lagen;
- Appartementen.

8. De planologische vergelijking

8.1 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.

Bij de vergelijking tussen de oude planologische situatie en de nieuwe planologische situatie gaat het om een zogenoemde geobjectiveerde vergelijking. Daarbij zijn uitsluitend de ruimtelijke gevolgen van belang. Subjectieve elementen spelen daarbij geen rol. In de voorgaande hoofstukken is reeds ingegaan op het oude en nieuwe planologische regime. In onderstaande paragraaf wordt de planologische vergelijking geschetst.

8.2 Vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie

Onderstaand wordt nader ingegaan op planologische vergelijking van het oude en het nieuwe regime. Deze kunnen worden verdeeld in een wijzigingen van:

- De gebruiksmogelijkheden;
- De bebouwingsmogelijkheden.

8.2.1 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden

De gronden worden thans voor agrarische doeleinden gebruikt. Dit brengt met zich mee dat sprake is van de bewerking van de gronden door landbouwmachines voor akkerbouw dan wel dat de gronden gebruikt worden voor veehouderij.

In het geval de gronden straks voor woondoeleinden gebruik gaan worden, brengt dat een geheel ander gebruik met zich mee, namelijk een veel intensiever gebruik doordat er ter plaatse mensen gaan wonen en leven met het daarbij gaande geluid, licht vanuit de woningen, licht door straatlantaarns etc. Tevens zal er ter plaatse sprake zijn van verkeersbewegingen, een en ander in de vorm van verkeer per auto, of voet.

De gronden zullen beduidend intensiever gebruikt gaan worden.

8.2.2 Een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden

Het gebruik dat volgens het vigerende bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” overeenkomstig de bestemming “Agrarisch” is toegestaan, houdt in dat er per bestemmingsvlak maximaal één gebouw worden gebouwd, de oppervlakte van een gebouw is maximaal 50 m2. De bouwhoogte is maximaal 3 meter. Voor zover de gronden vielen onder het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” waren ter plaatse tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen, zodat de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, met uitzondering van hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt

waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen. Dit betreft wel tijdelijke teelt dus niet een deel van het jaar.

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van de bebouwing van 566 woningen in diverse categorieën. De bebouwing zal plaatsvinden in de vorm van 1 bouwlaag met een kap, 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met een kap. Op een enkele plek zullen appartementen gebouwd gaan worden die hoger zullen zijn.

Deze wijziging betekent een grote toename van de bebouwingsmogelijkheden en een verstening van het gebied. Zichtlijnen zullen worden beperkt. Waar een groot deel van de risicogevoelige objecten voorheen aan de rand van het dorp woonde zullen deze woningen na het mogelijk maken van het plan midden in een woongebied wonen.

8.3 Conclusie van de vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime

Het nieuwe gebruik volgens de nieuw vast te stellen bestemming “Wonen” betekent een planologische verslechtering ten opzichte van het gebruik voor de vigerende bestemming “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden”. In het volgende hoofdstuk zal nader worden ingegaan in hoeverre de planologisch nadeliger situatie ook daadwerkelijk tot planschade leidt.

9. Beoordeling risicogevoelige objecten

9.1 Afweging schadefactoren

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij een (eventuele) planologische verslechtering voor woningen onder meer de onderstaande schadefactoren betrokken moeten worden. Het gaat hierbij om een aantasting van het woongenot.

9.1.1 Privacy

In het voorgaande is al ingegaan op een aantasting van de privacy. Gelet op de onderlinge afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen woningen, zijn de afstanden van dien aard dat in de meeste gevallen geen sprake is van een verlies aan privacy. In een aantal gevallen zijn de afstanden tussen de bestaande en nieuwe woningen (vaak in de tuinen van de bestaande woningen) wel van dien aard kort dat sprake kan zijn van een verlies aan privacy.

9.1.2 Uitzicht

Bij een groot aantal van de risicogevoelige objecten is sprake van een verlies van uitzicht door het nieuwe plan. In de voorgaande situatie was sprake van een open agrarisch landschap, hoewel in beperkte mate bebouwing in de vorm van een opstal van maximaal 50 m² per bestemmingsvlak of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waren toegestaan. Dergelijke voorzieningen doen echter niets af aan het open agrarisch landschap. In de nieuwe situatie komen er circa 566 woningen in diverse vormen, van appartementen, rijenwoningen tot vrijstaande woningen. Grosso modo vindt de bebouwing plaats in 1 bouwlaag met kap, 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met kap en op een enkele plek gestapelde bouw met een grotere hoogte.

Voor een deel van de risicogevoelige objecten kan worden gesteld dat er sprake is van een aantasting van zichtlijnen en het uitzicht door het nieuwe plan. Als gevolg van de toename van bebouwingsmogelijkheden kan er sprake zijn van verstening. De omgeving zal een andere uitstraling krijgen dan voorheen. Deze aantasting van het uitzicht kan een schadeoorzaak zijn.

9.1.3 Liggingswaarde (situeringswaarde)

Er zal naar verwachting naar aanleiding van het onderhavige plan een aantasting van de liggingswaarde optreden van met name de woningen die thans aan de rand van de bestaande bebouwing zijn gelegen. In plaats van een ligging aan de rand van het dorp met vrij uitzicht komen een groot aantal woningen thans te liggen naast een nieuwe woonwijk.

De nieuwe woningen kunnen ook een aantasting met zich mee brengen als gevolg van schaduwwerking. Gelet op de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen, kan zich dat met name voordoen in de middag en avond.

9.1.4 Hinder

Als gevolg van het nieuwe plan kan voor de risicogevoelige objecten hinder ontstaan, welke diverse vormen kan hebben. Deze hinder kan bestaan uit geluidsoverlast door het gebruik van de woningen, geluidsoverlast en hinder van verkeer en parkeren en mogelijk hinder van het bouwen.

9.1.4.1 Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan ontstaan door het gebruik van de nieuw te realiseren woningen. Waar mensen wonen is geluid door het gebruik van de woningen en de daarbij behorende tuinen. Naast de geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de woningen kan geluidsoverlast ontstaan als gevolg van verkeer. Als gevolg van het nieuweplan worden nieuwe wegen aangelegd, wellicht nieuwe fietspaden en nieuwe aansluiting op bestaande

wegen. Tevens worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Bestaande woningen die nabij of grenzen aan deze nieuwe wegen, fietspaden en parkeerplaatsen kunnen hinder daarvan ondervinden.

Hoewel bij het huidige gebruik in beperkte mate rekening moet worden gehouden met overlast door het bewerken van agrarische gronden zal dit door de nieuwbouw van woningen beduidend toenemen.

9.1.4.2 Lichthinder

De bewoners in de omgeving van het onderhavige nieuwbouwplan zullen naar verwachting ook hinder gaan ondervinden door licht. In de oude situatie was het niet aannemelijk dat de betreffende agrarische gronden verlicht zouden kunnen zijn. Naast licht vanuit de nieuwe woningen en tuinen dient rekening te worden gehouden dat er ook extra licht zal kunnen zijn door de plaatsing van lichtmasten bij de nieuwe infrastructuur zoals wegen, fiets- en voetpaden.

9.1.4.3 Hinder door trillingen, stank etc.

Mogelijk dat als gevolg van de bouw hinder in de vorm van trillingen en stank etc. kan ontstaan, dat is echter geen planschade, maar is schade als gevolg van het bouwen zelf.

9.1.5 Effect bestaand groen

In een aantal gevallen ligt er tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen een strook met de bestemming “Groen”. Het gaat dan om woningen aan de Reigershof, de Uilenhof, de Havikenhof, de Oude Doetichemseweg, de Doetinchemseweg en De Zicht. Bij deze woningen wordt geen rekening gehouden met een afschermende werking van de bestemming “Groen” omdat het binnen deze bestemming gaat om groenvoorzieningen en plantsoenen en niet om planologische verankerde hoog opgaande begroeiing welke een afschermende werking heeft en zichtlijnen reeds kunnen beperken. Het feit dat ter plaatse bomen staan is een feitelijke situatie die ook weer aangepast kan worden. Een en ander is anders bij het stuk grond aan de Rusthuisweg die planologisch is bestemd als “Bos” en als zodanig ook is ingetekend in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. .

9.1.6 Positieve effecten en verevening van voor- en nadelen

Op grond van jurisprudentie mogen planologische voor- en nadelen die een gevolg zijn van eenzelfde planologische wijziging met elkaar worden verevenend. In de oude situatie hadden de gronden een agrarische bestemming. Bij een dergelijke bestemming dient rekening te worden gehouden met de overlast die kan ontstaan bij het bewerken van de gronden. Het gaat om die geval meer specifiek om geluids- en stankoverlast. Het verval daarvan heeft enig positief effect en is om die reden meegewogen in de beoordeling.

9.2 Normaal maatschappelijk risico

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. 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.

Welke schade exact onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden begrepen, wordt door met name de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraken uitgemaakt[1]. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat de vraag of en zo ja, in hoeverre schade tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde

[1] Overzichtsuitspraak: AbRvS 28 september 2016, ECLI: NL: RVS:2016:2583

omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond er geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt volgens de Raad van State ook betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid past.

Hoewel het gelet op de huidige omstandigheden, een groot tekort aan woningen in Nederland en daardoor de noodzaak om woningen te bouwen op veelal aan bestaande kernen grenzende gebieden, zou het zo kunnen zijn dat een schadebeoordelingscommissie van oordeel kan zijn dat het normaal maatschappelijk risico hoger moet zijn dan het wettelijk minimum percentage van 2%.

Kortom, op grond van het bovenstaande dient rekening te worden gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 2%. Naast deze 2% kunnen zich omstandigheden voordoen die de conclusie rechtvaardigen dat de schade voor rekening van de aanvragers dient te blijven.

9.3 Voorzienbaarheid

In artikel 6.3 Wro wordt voorgeschreven dat bij de beoordeling van planschadeclaims in elk geval de voorzienbaarheid van de oorzaak van de planschade dient te worden betrokken. Voorzienbaarheid' draait om de vraag: had je ten tijde van de aankoop – van bijvoorbeeld de woning – rekening kunnen houden met de nieuwe plannen in de omgeving? Als je daar ten tijde van de koop van de woning al rekening mee had kunnen houden, dan moet de planschade na verwezenlijking van die plannen voor eigen rekening komen. De gedachte daarachter is logisch: als je rekening had kunnen houden met planschade, dan is het niet fair om die planschade vervolgens te laten vergoeden met gemeenschapsgeld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak in zaken waarin het draait om planschadevergoedingen. Standaard overwegingen over de voorzienbaarheid luiden:

"Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard."

"De voorzienbaarheid van een planologische wijziging moet beoordeeld worden aan de hand van het antwoord op de vraag of een in hoeverre ten tijde van de investeringsbeslissing, in dit geval ten tijde van de aankoop van de woning, 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 veranderen. Daarbij moet rekening worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft."

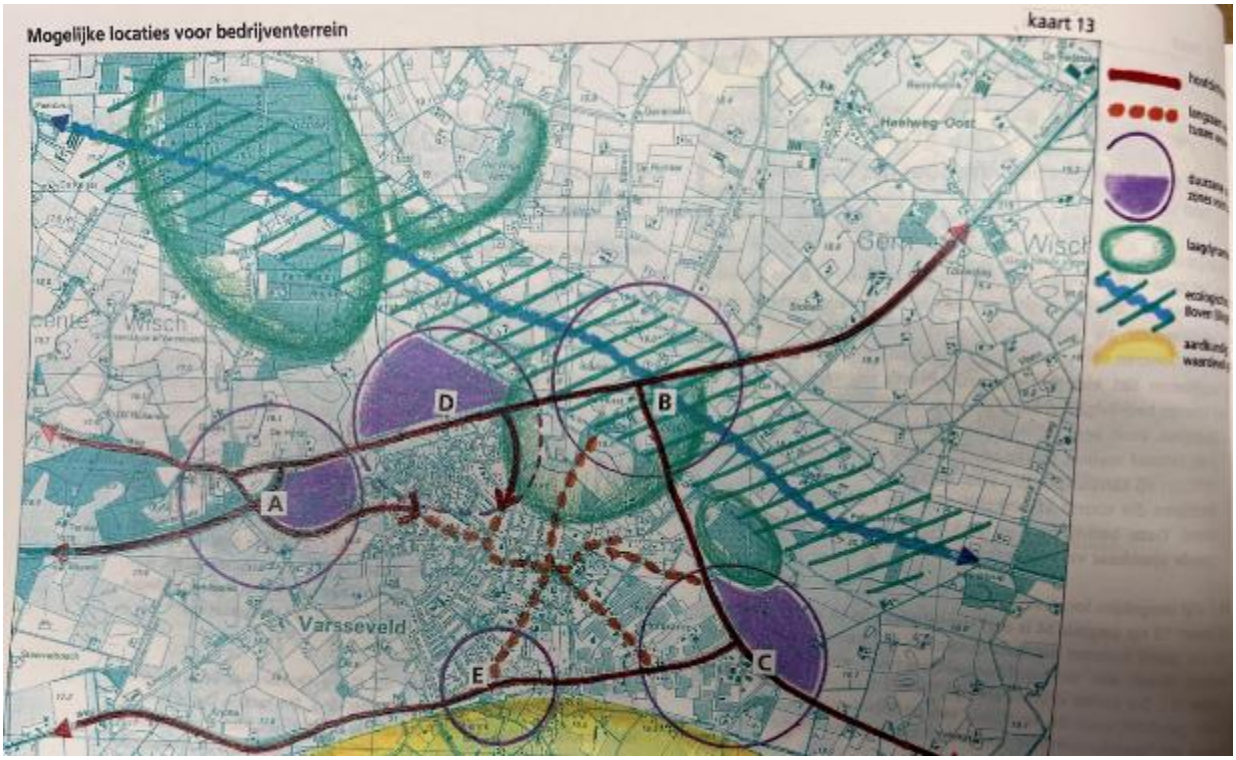
"Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen."

Voorzienbaarheid heeft dus alles te maken met een 'concreet beleidsvoornemen'. Of sprake is van een concreet beleidsvoornemen, blijft afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In deze risicoanalyse wordt ingegaan op de eventuele voorzienbaarheid van de schade.

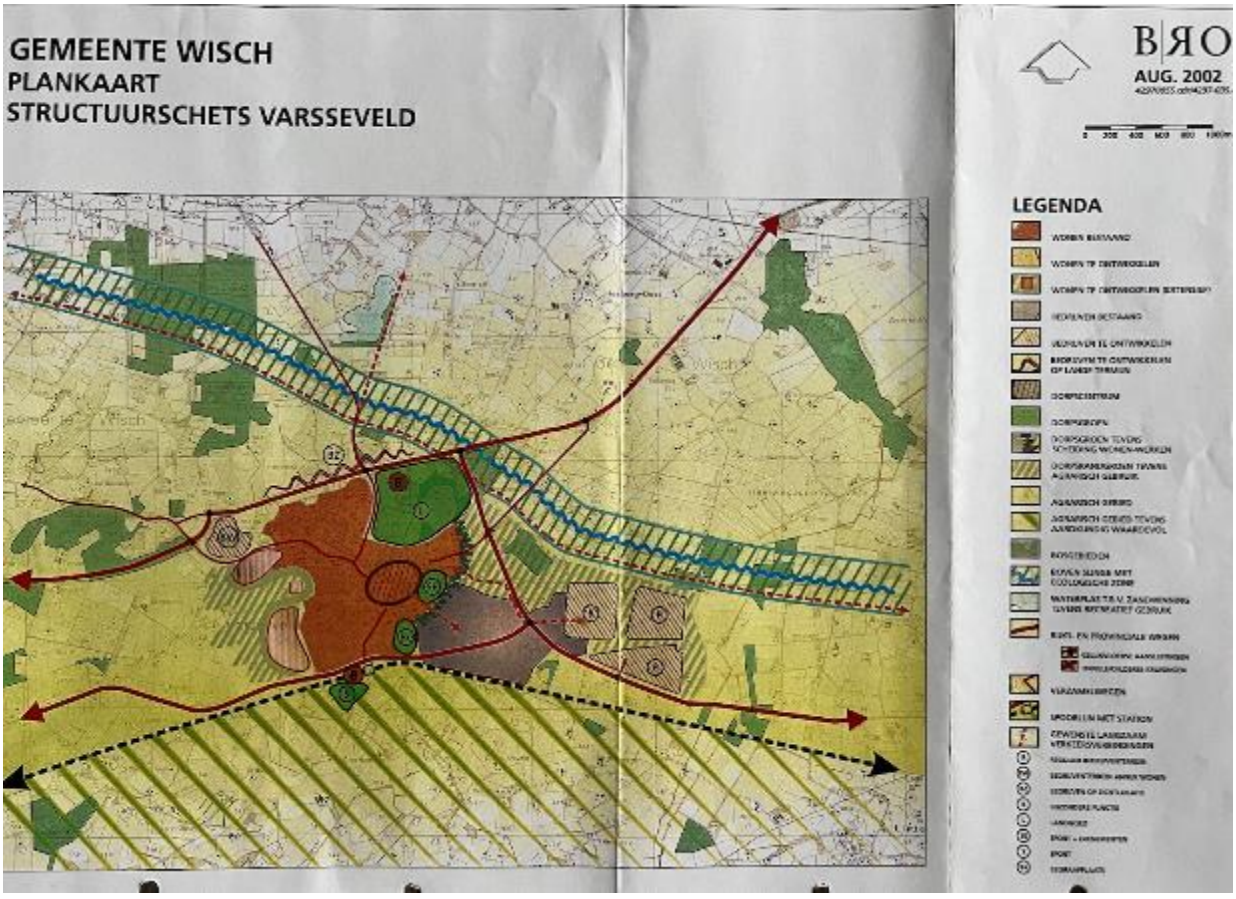
9.3.1 Structuurschets Varsseveld

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 oktober 2002 de Structuurschets Varsseveld vastgesteld. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Wisch heeft deze Structuurschets op 12 december 2002 vastgesteld.

In de structuurschets is opgenomen dat alleen het kwadrant rondom de Oude Doetinchemseweg blijvend voor ontwikkeling in aanmerking komt. De locatie ligt dicht bij het bevolkingsaanbod. Dat maakt de locatie geschikt voor (weinig milieubelastende) bedrijven met weinig transport en veel werknemers uit de kern. Het betreffende gebied is op onderstaande kaart aangegeven met “A”.



Omdat er voldoende inbreidingslocaties waren en op dat moment het contingent 21 woningen per jaar was, was een verdere uitbreiding van de kern niet aan de orde. In de Structuurschets staat wel dat als op termijn het contingent wordt verhoogd er gezocht moet worden naar nieuwe ruimte. Een uitbreiding van de woongebieden aan de westkant lag dan het meest voor de hand. In de Structuurschets wordt voorgesteld om de bestaande woonwijken in westelijke richting uit te breiden met een groene wig daartussen. De Tuitstraat vormt in zijn huidige vorm de uiterste westgrens. De totale uitbreiding, zoals aangegeven op de structuurschetskaart, beslaat een oppervlakte van circa 30 ha. Bij een gemiddelde woningdichtheid van 25 wo/ha is er ruimte voor 750 woningen. Op de plankaart behorende bij de structuurschets zijn een aantal gebieden opgenomen waar op termijn mogelijk een ontwikkeling kan plaatsvinden.



Op de kaart is het gebied tussen de N18 en Doetinchemseweg, het noordelijke deel van de ontwikkeling De Tuit, aangeduid als:

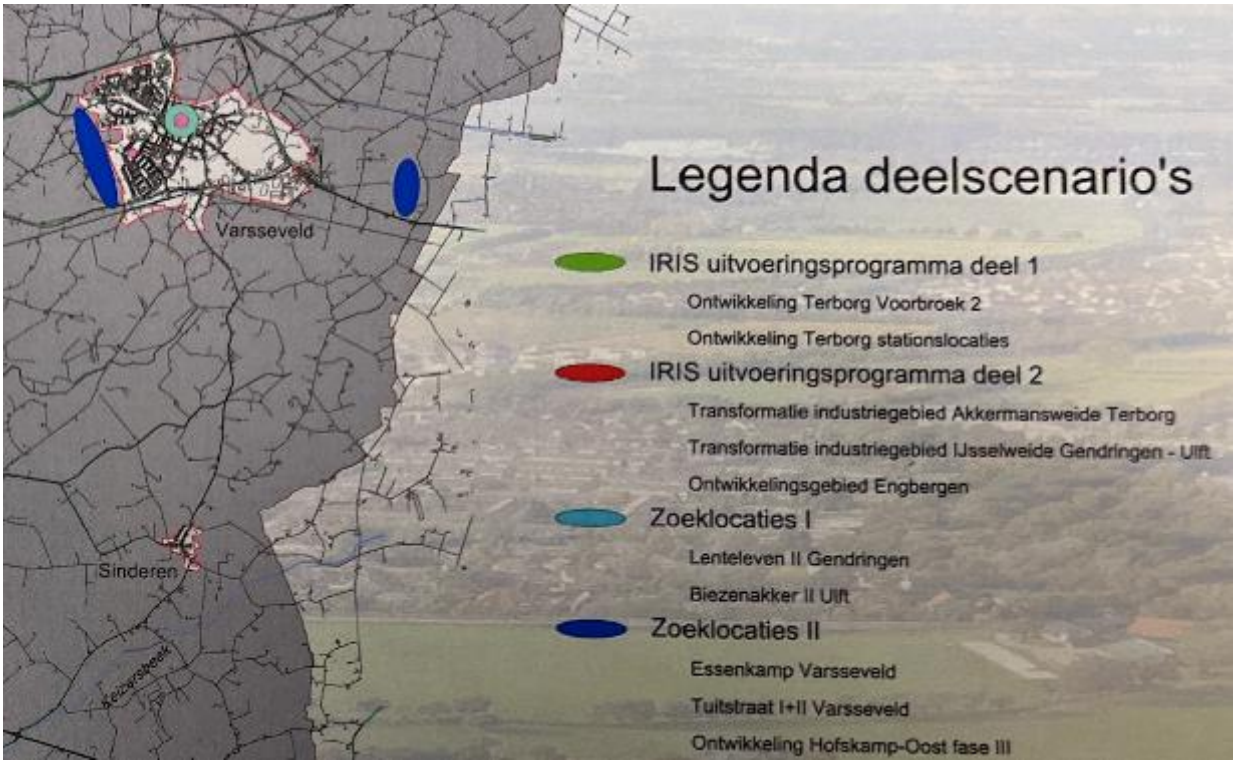
- bedrijven te ontwikkelen
- bedrijventerrein annex wonen (BW)

Het zuidelijke deel van de huidige voorgestane ontwikkeling De Tuit, het gebied tussen de Doetinchemseweg en de Tuitstraat is aangeduid als:

- wonen te ontwikkelen

9.3.2 Ontwikkelingsprogramma “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (krachtig in verscheidenheid)

Tevens is er het ontwikkelingsprogramma “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (krachtig in verscheidenheid)”. Dit Ontwikkelingsprogramma is besproken in de commissie Ruimte en Groen d.d. 9 januari 2006. Het is niet zeker in hoeverre dit Ontwikkelingsprogramma verder is vastgesteld. In het Ontwikkelingsprogramma is opgenomen dat Varsseveld e.o. zich vooral in economisch opzicht met de daarbij behorende woningbouw gaat ontwikkelen. In de omgeving van Varsseveld vindt een extra economische ontwikkeling met bijbehorende woningbouw plaats. De zoeklocaties voor woningbouw in Oude IJsselstreek zijn afgestemd met de zoeklocaties zoals in de Regiovisie zijn weergegeven. Varsseveld Tuitstraat (de langgerekte blauwe vlek aan de westzijde van Varsseveld op de onderstaande kaart) is als zoeklocatie aangewezen.



9.3.3 Voorzienbaarheid

Het bovenstaande brengt met zich mee dat er signalen zouden kunnen zijn op basis waarvan gesteld kan worden dat er sprake is van een beleidsvoornemen dat de gronden waarop De Tuit wordt gerealiseerd al langer in beeld waren als ontwikkelingslocatie. Een definitief oordeel is echter aan een planschade beoordelingscommissie of de betreffende visies als een zodanig concreet beleidsvoornemen zijn aan te merken op basis waarvan de planschade als voorzienbaar kan worden aangemerkt.

De gemeente heeft van een aantal risicogevoelige objecten het jaar van aankoop aangegeven. Indien op basis van voorgaande voorzienbaarheid kan worden aangenomen dan zou deze vanaf 2003 aangenomen kunnen worden omdat de Structuurschets eind 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Indien met deze datum rekening wordt gehouden dan kan het totaalbedrag aan planschade neerwaarts worden bijgesteld. Het is echter aan een planschade beoordelingscommissie om daar een definitief antwoord op te geven.

9.4 Eigendom van gronden in het plangebied

Om de ontwikkeling van het plan “Varsseveld De Tuit” mogelijk te maken heeft de gemeente gronden nodig die in het plangebied zijn gelegen. De gemeente zal deze gronden moeten kopen van de betreffende eigenaren dan wel de betreffende eigenaren kunnen zich beroepen op zelfrealisatie. Bij een eventuele aankoop van deze gronden door de gemeente mag worden verwacht dat in de aankoop van de gronden de eventuele planschade wordt opgenomen. Indien en voor zover sprake is van een beroep op zelfrealisatie dan is voor planschade geen ruimte omdat verwacht mag worden dat voor die eigenaren de waarde van de gronden na de planologische wijziging hoger zal zijn dan de huidige gebruikswaarde van de gronden.

In onderstaande tabel is aangegeven van welke risicogevoelige objecten de eigenaar tevens gronden in het plangebied heeft en waarvan derhalve geen planschade is te verwachten.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Zicht	17	Vrijstaande woning						Eigenaar van gronden in het plangebied
De Zicht	25	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Oude Doetinchemseweg	9	Vrijstaande woning	Licht	Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	6	Twee onder een kap/boerderij	Licht	Zwaar	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	8	Twee onder een kap/boerderij		Middel	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	10	Boerderij		Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied

9.5 Huurwoningen

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 woningwaarderingsstelsel 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.

9.6 Beoordeling risicogevoelige objecten

Onderstaand zal nader worden ingegaan op de beoordeling van de risicogevoelige objecten.

9.6.1 Woningen Reigershof 42 tot en met 58

Ten aanzien van deze woningen kan worden gesteld dat er geen zichtlijnen bestaan naar de nieuwe woningen.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Reigershof	42	Hoekwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	44	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	46	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	48	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	50	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	52	Hoekwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	54	Hoekwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	56	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	58	Tussenwoning						Geen zichtlijnen

9.6.2 Woningen Reigershof 60 tot en met 76

Deze woningen hebben grotendeels zicht op het plangebied met de nieuwe woningen. De afstand van bebouwing tot bebouwing is grosso modo circa 55 meter. De woningen 74 en 76 worden geacht geen schade te hebben omdat tussen deze woningen en het plangebied reeds bestaande bebouwing is gelegen. Voor de woningen Reigershof 60 tot en met 76 wordt het totaal aan planschade ingeschat op € 60.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Reigershof	60	Hoekwoning	Licht	Licht tot middel	Licht	Niet in lijn met verwachtingen	Ja	Lichte schade

Reigershof	62	Hoekwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	64	Tussenwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	66	Tussenwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	68	Hoekwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	70	Hoekwoning	Licht	Licht tot middel	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Reigershof	72	Tussenwoning	Licht	Licht	Licht	Nee	Ja	Schade binnen NMR
Reigershof	74	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	76	Hoekwoning						Geen zichtlijnen

9.6.3 Uilenhof 1 tot en met 7

Ten aanzien van deze woningen kan worden gesteld dat deze in feite geen rechtstreekse zichtlijnen hebben op het plangebied en worden afgeschermd door de reeds aanwezige andere woningen.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Uilenhof	1	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Uilenhof	3	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Uilenhof	5	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Uilenhof	7	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen

9.6.4 Uilenhof 9 tot en met 27

Deze woningen grenzen aan het plangebied en de afstand van bebouwing tot bebouwing wordt ingeschat op circa 50 meter. Voor deze woningen wordt het totaal aan planschade ingeschat op € 126.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Uilenhof	9	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	11	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	13	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	15	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	17	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	19	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	21	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	23	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	25	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	27	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade

9.6.5 Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18

Een deel van de woningen heeft geen rechtstreeks zicht op het plangebied. Een ander deel heeft weliswaar geen zicht op het plangebied maar krijgt te maken met extra verkeer van en naar het plangebied. Voor deze woningen wordt het totaal aan planschade ingeschat op € 160.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Havikenhof	5	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Havikenhof	7	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen

Havikenhof	9	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Havikenhof	11	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Havikenhof	13	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Middel		Lichte schade
Havikenhof	15	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	17	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	19	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	21	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	23	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	25	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	14	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Havikenhof	16	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Havikenhof	18	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen

9.6.6 Oude Doetichemseweg

Deze woningen zijn gelegen aan de Oude Doetinchemseweg en komen deels te liggen binnen de nieuwe bebouwing (nummer 12 en 14). Naast zichtlijnen, privacy krijgen deze woningen ook te maken met een toename van het verkeersaanbod. De totale schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 156.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Oude Doetinchemseweg	2	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Oude Doetinchemseweg	4	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Oude Doetinchemseweg	12	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Zwaar	Middel	Ja	Zware schade
Oude Doetinchemseweg	14	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Oude Doetinchemseweg	1	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Oude Doetinchemseweg	3	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Oude Doetinchemseweg	5	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Oude Doetinchemseweg	7	Bedrijf						Bedrijf
Oude Doetinchemseweg	9	Vrijstaande woning	Licht	Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Oude Doetinchemseweg	11	Vrijstaande woning	Licht	Middel	Zwaar	Middel	Ja	Middelmatige schade
Oude Doetinchemseweg	13	Twee onder een kap	Licht	Middel	Zwaar	Licht tot middel	Ja	Middelmatige schade
Oude Doetinchemseweg	15	Twee onder een kap	Licht	Middel	Zwaar	Middel	Ja	Middelmatige schade

Oude Doetinchemseweg	19	Vrijstaande woning						Leegstaande woning
Oude Doetinchemseweg	21	Bedrijf						Bedrijf

9.6.7 Doetinchemseweg

Deze drie woningen zijn gelegen aan de Doetinchemseweg. Deze woningen hebben zicht op de nieuwe bebouwing dan wel grenzen er direct aan. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 69.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Doetinchemseweg	97	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Doetinchemseweg	101	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Doetinchemseweg	103	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Middel tot zwaar	Ja	Zware schade

9.6.8 Leeuwerikstraat

Deze woningen zijn gelegen aan de rotonde met de Doetichemseweg en hebben zicht op de nieuwe bebouwing. Voor zover er al schade is wordt deze geacht te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Leeuwerikstraat	74	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Leeuwerikstraat	76	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Leeuwerikstraat	83	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR

9.6.9 De Vloglanden

Deze woningen grenzen aan het plangebied en hebben grotendeels rechtsreeks zicht op de nieuwe bebouwing. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 66.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Vloglanden	34	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Vloglanden	36	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
De Vloglanden	38	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Licht tot middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
De Vloglanden	40	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Licht tot middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
De Vloglanden	42	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Licht tot middel	Licht	Ja	Middelmatige schade

9.6.10 Het Haam en het Strik

Deze woningen grenzen aan het plangebied en hebben rechtsreeks zicht op de nieuwe bebouwing. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 103.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Het Haam	1	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Haam	3	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Strik	2	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Strik	4	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Strik	6	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade

9.6.11 De Zicht

Voor een deel van de woningen geldt dat ze grenzen aan het plangebied en zichtlijnen hebben. Voor een deel geldt dat het erop lijkt dat een deel van de nieuwe woningen worden ontsloten via De Zicht en dit extra verkeersbewegingen met zich mee brengt. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 42.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Zicht	13	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Zicht	15	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Zicht	17	Vrijstaande woning						Eigenaar van gronden in het plangebied
De Zicht	19	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Zicht	21	Vrijstaande woning		Licht tot middel	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	23	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Lichte schade
De Zicht	25	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
De Zicht	27	Twee onder een kap		Licht	Licht tot middel		Ja	Lichte schade

De Zicht	29	Twee onder een kap		Licht	Licht tot middel		Ja	Lichte schade
De Zicht	31	Hoekwoning	Licht	Middel	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
De Zicht	33	Tussenwoning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	35	Tussenwoning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	37	Tussenwoning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	39	Hoekwoning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
De Zicht	41	Hoekwoning				Middel	Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	43	Tussenwoning				Middel	Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	45	Tussenwoning				Middel	Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	47	Tussenwoning		Licht	Licht	Middel	Ja	Lichte schade
De Zicht	49	Hoekwoning	Licht	Licht tot middel	Licht	Zwaar	Ja	Middelmatige schade

9.6.12 De Egge en Laege Es

In principe hebben deze woningen geen echte zichtlijnen of liggen ze te ver weg. Een aantal woningen zal wel zicht hebben maar daarbij geldt ten dele dat eventuele schade wordt geacht te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico. De schade wordt in totaal ingeschat op € 6.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Egge	7	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	9	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	11	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	13	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
De Egge	15	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
De Egge	17	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	14	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Laege Es	30	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Laege Es	31	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Lichte schade
Laege Es	32	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Laege Es	34	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Laege Es	35	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen

9.6.13 Woningen buitengebied

Deze woningen zijn gelegen in het buitengebied en worden grotendeels omgeven door de nieuwe woningen. De schade wordt in totaal ingeschat op € 122.000.



Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Buulsdijk	1	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	3	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	5	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	2	Vrijstaande woning		Middel	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Buulsdijk	2a	Bedrijf						Bedrijf
Buulsdijk	4	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Buulsdijk	4a	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	4b	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Rusthuisweg	7	Boerderij	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Smoddedijk	5	Vrijstaande woning		Middel	Middel	Licht	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	7	Vrijstaande woning		Middel	Middel	Middel	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	9	Vrijstaande woning		Middel	Middel	Middel	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	6	Twee onder een kap/boerderij	Licht	Zwaar	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	8	Twee onder een kap/boerderij		Middel	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	10	Boerderij		Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	12	Vrijstaande woning/boerderij		Middel	Middel	Licht	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	12 001			Middel	Middel	Licht	Ja	Lichte schade

9.7 Conclusie

Het totale bedrag aan begrote planschade bedraagt dan:

Adressen	Bedrag aan planschade
Reigershof 42 tot en met 58	€ 0
Reigershof 60 tot en met 76	€ 60.000
Uilenhof 1 tot en met 7	€ 0
Uilenhof 9 tot en met 27	€ 126.000
Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18	€ 160.000
Oude Doetinchemseweg	€ 156.000
Doetinchemseweg	€ 69.000
Leeuwerikstraat	€ 0
De Vloglanden	€ 66.000
Het Haam en het Strik	€ 103.000
De Zicht	€ 42.000
De Egge en Lage Es	€ 6.000
Woningen buitengebied	€ 122.000

TOTAAL	***€ 910.000***

Indien aangetoond kan worden dat er sprake is van voorzienbaarheid vanaf 2003 dan is het totale bedrag:

Adressen	Bedrag aan planschade
Reigershof 42 tot en met 58	€ 0
Reigershof 60 tot en met 76	€ 13.000
Uilenhof 1 tot en met 7	€ 0
Uilenhof 9 tot en met 27	€ 34.000
Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18	€ 63.000
Oude Doetinchemseweg	€ 97.000
Doetinchemseweg	€ 46.000
Leeuwerikstraat	€ 0
De Vloglanden	€ 38.000
Het Haam en het Strik	€ 103.000
De Zicht	€ 42.000
De Egge en Lage Es	€ 0.000
Woningen buitengebied	€ 41.000
TOTAAL	***€ 477.000***