

Risicoanalyse planschade

inzake het ontwikkelen van het Bedrijvenpark
A1 te Deventer

projectnr. 200528
revisie 02
7 september 2009

Opdrachtgever

Gemeente Deventer
Mevrouw Ing. F.K. de Jong-van Popta
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave

3 september 2009

beschrijving revisie 02

definitief

goedkeuring

I. Nikkels

vrijgave

F. Prerkens

	Inhoud	Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	2
5	Overgelegde documenten	3
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	3
7	Locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	6
9	De voorgenomen ontwikkeling	10
10	Planologische vergelijking	17
11	Eindoordeel	26

1 Opdracht

Opdrachtgever gemeente Deventer heer Oranjewoud per brief van 19 januari 2004 verzocht een risico-inventarisatie planschade op te stellen voor het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 te Deventer.

In juni 2009 is besloten tot een actualisatie. Dit rapport is aangepast naar de veranderingen die de nieuwe Wro heeft gebracht. Belangrijkste wijziging is de invoering van het normaal maatschappelijk risico. Het normaal maatschappelijk risico heeft tot gevolg dat tenminste 2% van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. In dit rapport is hiermee rekening gehouden.

2 Deskundigen

Als deskundige is opgetreden de heer mr. J.H.M. van Iersel, vastgoedjurist en registrertaxateur bij Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

De actualisatie in juni 2009 is uitgevoerd door mevrouw mr. I. Nikkels, als vastgoedadviseurs werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 Overleg

Op 9 maart 2004 is het dossier besproken met mevrouw Ing. F.K. de Jong-van Popta en de heer F.L. Hulleman van de gemeente Deventer. Afsproken is dat de door de gemeente te verwerven gronden in het kader van de risico-inventarisatie buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Met betrekking tot de woning Olthofaan 27 is afgesproken dat deze in het bestemmingsplan voor woondoeleinden zal worden bestemd. Zulks in afwijking van de stukken zoals deze ons ter hand zijn gesteld.

Nadat opdrachtgever op 7 april 2004 het concept heeft ontvangen, heeft mevrouw F. de Jong-van Popta namens opdrachtgever per email van 14 juni 2004 kenbaar gemaakt dat met de opzet en inhoud akkoord kan worden gegaan. Voorts werd verzocht om de positie van het object Waterdijk 5 te beoordelen voor de situatie dat dit object voor woondoeleinden zal worden bestemd. Het rapport is overeenkomstig de wens van de gemeente aangepast. Dit heeft overigens niet geleid tot een andere conclusie.

4 Opname ter plaatse

Eveneens op 9 maart 2004 heeft deskundige de betreffende locatie en de nabije omgeving bezichtigd.

Op 26 juni 2009 heeft mevrouw I. Nikkels de betreffende locatie en nabije omgeving wederom bezichtigd.

5 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

Een uittreksel van de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Deventer, Buitengebied Gorssel, Buitengebied Gorssel, herziening 1990, Rijksweg Noord, Woonwagenerf en Kruklandsweg;

- Een exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 d.d. 14 mei 2003;
- Een kaart waarop de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied zijn aangegeven alsmede de aanduidingen actief verwerven, passief verwerven of niet verwerven;
- Het onderzoek van Oranjewoud *Luchtkwaliteit Bredrijvenpark A1* van juni 2003;
- Het akoestisch onderzoek *Bedrijvenpark A1, verkeer westelijke ontsluiting* van Oranjewoud d.d. juni 2003.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een Inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. 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, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse - ten aanzien van indirecte schade - niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

7 Locatie

Het plangebied, met een oppervlak van ca. 120 hectare is gelegen ten zuiden van de Rijksweg A1, zuidelijk van het stedelijk gebied van Deventer. De onderhavige gronden worden globaal gezien aan de noordzijde begrensd door de Rijksweg en aan de oostzijde door de spoorlijn Deventer-Zutphen. De zuidgrens loopt min of meer parallel aan de Dortherweg welke overgaat in de Kruklandsweg. De westelijke begrenzing ten slotte bestaat uit de Deventerweg (N348).

De rijksweg vormt een belangrijke verbinding tussen Amsterdam-Apeldoorn-Deventer-Hengelo en verder richting Duitsland. De ten noorden van de rijksweg gelegen Zutphenseweg (N348) vormt de voornaamste verbinding richting Deventer. Ten zuiden van de rijksweg gaat de Zutphenseweg over in de Deventerweg (N348), een weg met een relatief hoge verkeersintensiteit. Door het plangebied zelf loopt thans een aantal ondergeschikte wegen zoals de Molbergsteeg, parallel aan de rijksweg van oost naar west, ongeveer centraal in het plangebied buigt deze weg af naar het zuiden en sluit aan op de Dortherweg. De Dortherweg loopt langs de zuidelijke rand van het plangebied en sluit aan op de Deventerweg. In het westen wordt het gebied aan de zuidzijde begrensd door de Kruklandsweg. Ongeveer halverwege het plangebied loopt vanaf de Deventerweg de Waterdijk schuin in zuidelijke richting om aan te takken op de Kruklandsweg.

Ten zuidwesten van het plangebied is de kern Epse gelegen.

De locatie is op dit moment voornamelijk in gebruik als agrarisch productiegebied (gras- en akkerbouw waaronder maïsteelt). Binnen de begrenzingen van het plangebied bevinden zich thans acht burgerwoningen en zeven agrarische bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een uitloper van de kern Epse, een woonwijk plaatselijk bekend Het Diekman en Klein Azink. Voorts is ten oosten van deze woonwijk sprake van een bosachtige omgeving, waar aan de Olthoflaan en de Klembergerweg ruime vrijstaande villa's gelegen zijn. Aan de oostzijde Deventerweg bevinden zich afwisselend burgerwoningen en agrarische bouwpercelen en een tweetal horecagelegenheden, het Chinees restaurant De Rozentuin en het wegrestaurant De Smid. Aan de Deventerweg 7A bevindt zich een woonwagenlocatie. Aan de overzijde van de Deventerweg zijn met name burgerwoningen gelegen.

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich de watergang de Schipbeek welke overgaat in de Dortherbeek, in het midden van het plangebied is de Pessinkwatergang gelegen.

De hoogteligging van het plangebied is wisselend en varieert tussen N.A.P. + 5 m¹ en N.A.P. + 7 m¹. Plaatselijk komen in het oosten hogere gedeelten voor van ca. N.A.P. + 8 m¹. In het westelijke gedeelte is het maaiveld overwegend laag.



Figuur 1, de noordoosthoek van het plangebied gezien vanuit de lucht.

8 Het vigerende planologische regime

Voor het plangebied vigeren thans nog een zestal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 2000, Buitengebied 1987 (Gorssel), Buitengebied Gorssel, herziening 1990, Rijksweg Noord, Woonwagenerf en Kruklandsweg. In het hiernavolgende zullen wij per bestemmingsplan afzonderlijk aangeven wat de planologische mogelijkheden zijn.

Bestemmingsplan Deventer 2000

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 januari 2003 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 2 september 2003. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemming van de gronden gelegen tussen de rijksweg, de spoorlijn en de Dortherbeek. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, Bos multifunctioneel en Water*.

Ingevolge artikel 4 van de planvoorschriften zijn de voor agrarisch gebied met landschappelijke waarden aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, boomteelt, het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede voor kleinschalig kampeerterrein op of nabij het agrarisch bouwperceel, recreatief nachtverblijf in de agrarische bebouwing en extensief recreatief medegebruik. Nu voor deze gronden geen bouwperceel is opgenomen, mag daar niet noemenswaardig worden gebouwd.

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor bos multifunctioneel aangewezen gronden bestemd voor multifunctioneel bos, natuurbeheer, extensief recreatief medegebruik en houtproductie alsmede voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De bestemming water heeft betrekking op de Dortherbeek. Artikel 13 van de planvoorschriften bestemt de als zodanig aangewezen gronden voor waterberging en waterhuishouding met de daarbij behorende oevers en voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Bestemmingsplan Buitengebied 1987 (Gorsse)

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 augustus 1987 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 19 april 1988. Het plan werd onherroepelijk van kracht bij Koninklijk Besluit van 12 november 1990. Het bestemmingsplan is in 1990 herzien. De herziening is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 1990, welk besluit door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd op 9 november 1990. De herziening werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemmingen van het overgrote deel van de gronden binnen het plangebied. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor Agrarisch gebied met visueel ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden.

De gronden gelegen ten westen van de Molbergsteeg zijn blijkens de aanduiding A(v) bestemd voor het agrarisch bedrijf alsmede de bescherming van landschapswaarden met de nadere aanduiding *rust en/of het onverharde karakter van wegen*.

De gronden gelegen ten oosten van de Molbergsteeg zijn blijkens de aanduiding N(bhv) bestemd voor de bescherming van landschapswaarden alsmede het agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding *bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting, hoogteverschillen en rust en/of het onverharde karakter van wegen*.

Het gebied tussen Kruklandsweg en Waterdijk is bestemd voor Agrarisch gebied inhoudende dat deze gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Ingevolge artikel 5 van de planvoorschriften zijn de voor A(v) dan wel N(bhv) aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, voor zover aanwezig ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan, alsmede voor de bescherming van landschapswaarden. Uitsluitend de volgende bebouwing is binnen het agrarisch bouwperceel toegestaan:

- bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 10 m¹ en een maximale goothoogte van 5,50 m¹;
- een bedrijfswoning met een maximale hoogte van 9 m¹ en een maximale goothoogte van 6,50 m¹;
- één windturbine met een maximale hoogte van 15 m¹;
- andere bouwwerken, waaronder sleuf- en mestsilo's met een maximale hoogte van 6 m¹.

Buiten het bouwperceel kunnen andere bouwwerken, waaronder terreinomheiningen worden opgericht met een maximale hoogte van 2 m¹.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 15 WRO ten behoeve van:

- een maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen van 12 m¹;
- de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- een maximale hoogte ten behoeve van hooibergingen, voedersilo's en de windturbine tot maximaal 20 m¹;
- de bouw van melkstallen en schuilgelegenheden buiten het agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 75 m² en een maximale hoogte van 4,5 m¹ en een maximale goothoogte van 3 m¹;
- de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel voor een strook met een diepte van maximaal 15 m¹.

Ingevolge artikel 4 van de planvoorschriften zijn de voor Agrarisch gebied aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, voor zover aanwezig ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan. Uitsluitend de volgende bebouwing is binnen het agrarisch bouwperceel toegestaan:

- bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 10 m¹ en een maximale goothoogte van 5,50 m¹;
- een bedrijfswoning met een maximale hoogte van 9 m¹ en een maximale goothoogte van 6,50 m¹;
- één windturbine met een maximale hoogte van 15 m¹;
- andere bouwwerken, waaronder sleuf- en mestsilos met een maximale hoogte van 6 m¹.

Buiten het bouwperceel kunnen andere bouwwerken, waaronder terreinomheiningen worden opgericht met een maximale hoogte van 2 m¹.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 15 WRO ten behoeve van:

- een maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen van 12 m¹;
- de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- een maximale hoogte ten behoeve van hooibergingen, voedersilo's en de windturbine tot maximaal 20 m¹;
- de bouw van melkstallen en schuilgelegenheden buiten het agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 75 m² en een maximale hoogte van 4,5 m¹ en een maximale goothoogte van 3 m¹;
- de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel voor een strook met een diepte van maximaal 15 m¹.

Bestemmingsplan Rijksweg Noord

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 31 januari 1980 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 13 oktober 1980. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemmingen van de gronden gelegen aan, ten oosten van, de Deventerweg. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Agrarisch gebied, Woningbouw LO, Woningbouw E en Groene ruimte*.

Ingevolge artikel 9 van de planvoorschriften zijn de voor agraris gebied aangewezen gronden bestemd voor het agrarisch bedrijf met noodzakelijke bebouwing en terrein. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bestemmingsgebonden andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2 m¹. Vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van een agrarisch bedrijfsgebouw van lichte constructie met een maximum bebouwd oppervlak van 50 m² en een maximale hoogte van 4 m¹, indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is.

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor Woningbouw LO aangewezen gronden bestemd voor lage eengezinswoningen (maximale goothoogte 3,5 m¹) met bijbehorende bebouwing en tuinen en de voor woningbouw E aangewezen gronden bestemd voor eengezinswoningen (maximale hoogte 9 à 10 m¹, maximale goothoogte 5,5 à 4 m¹) met bijbehorende bebouwing en tuinen.

Ingevolge artikel 11 van de planvoorschriften zijn de voor groene ruimte aangewezen gronden bestemd voor onbebouwde grond in de vorm van moestuin, boomgaard, akker- en weiland. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bestemmingsgebonden andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m¹. Het betreft hier een strook grond gelegen direct ten noordwesten van, en aangrenzend aan, de woonwagendstandplaats aan de Deventerweg.

Bestemmingsplan Woonwagenerf

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 7 september 1982 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 10 juni 1983. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemming van de woonwagendstandplaats aan de oostzijde van de Deventerweg, kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie A, nummer 2193. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Woonwagenerf, Groensingel en Weg*.

Ingevolge artikel 5 van de planvoorschriften zijn de voor woonwagenerf aangewezen gronden bestemd voor standplaats voor één woonwagen met bijbehorende bebouwing en erf. Binnen het bebouwingsoppervlak mag afgezien van de woonwagen één gebouw als garage en/of berging en één gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden geplaatst tot een maximaal oppervlak van 45 m². De maximale goot- en nokhoogte van de bebouwing bedraagt 3 m¹. Voorts mag een t.v.-antenne mast tot een hoogte van 10 m¹ en een lichtmast tot een hoogte van 8 m¹ op het terrein worden geplaatst. Dit bestemmingsvlak wordt grotendeels omgeven door gronden met de bestemming groensingel. Voorts is het terrein via een weg (ook als zodanig bestemd) ontsloten op de Waterdijk.

Bestemmingsplan Kruklansweg

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 31 augustus 1990 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 30 oktober 1990. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemming van één perceel plaatselijk bekend Deventerweg 52, naast Deventerweg 54. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Woningbouw EV*.

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor woningbouw EV aangewezen gronden bestemd voor een ééngesinswoning met bijbehorende bebouwing en tuinen. De woning dient te worden geplaatst binnen het bebouwingsoppervlak. De maximale goothoogte bedraagt 4 m¹, de maximale nokhoogte bedraagt 10 m¹. Het perceel heeft een lengte van ca. 100 m¹, bij een breedte van ca. 22 m¹. Het bouwvlak bevindt zich in het midden van het bestemmingsvlak, naast de woning Deventerweg 54.

Het vorenstaande samenvattende kan het plangebied het best worden beschreven als een hoofdzakelijk open gebied met een agrarische inrichting.

9 De voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Deventer kampt met een tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Reeds in 1994 is in het structuurplan "Deventer Visie, perspectief voor stad en regio" de onderhavige locatie aangeduid als "werkgelegenheidsgebied buiten gemeentegrens". Voorts is de gemeente Deventer sinds 1995 op zoek naar een nieuwe locatie voor een nieuw te realiseren stadion voor voetbalclub Go Ahead Eagles. Ook daarvoor is deze locatie als zeer geschikt in beeld gekomen.

Tot voor kort waren de onderhavige gronden overigens nog binnen de gemeentegrenzen van de (voormalige) Gorssel gelegen. Door de gemeentelijke herindeling is dit gebied sinds 1 januari 2000 toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Deventer.

Het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 maakt de realisatie van het bedrijvenpark, alsmede een voetbalstadion mogelijk. De thans aanwezige bebouwing zal grotendeels worden geamoveerd, maar enkele binnen het plangebied aanwezige woningen zullen worden gehandhaafd. Het gebied is primair bedoeld voor hoogwaardige kantoren en bedrijvigheid.

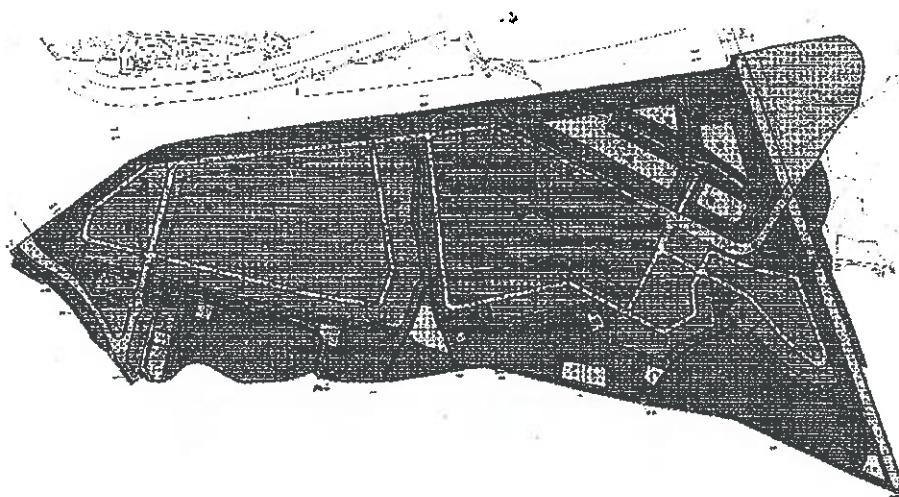
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ca. 60 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Voorts zijn relatief veel groene elementen opgenomen, onder meer de bufferzone tussen Epse en het bedrijventerrein.

Om omgevingshinder van het bedrijventerrein te voorkomen wordt het bedrijventerrein inwaarts gezoneerd. Gezien de nabijheid van Epse en de verspreide bebouwing in de groene bufferzone worden aan de zuidzijde van het bedrijventerrein maximaal bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan. In de rest van het plangebied kunnen zich bedrijven vestigen die tot maximaal milieucategorie 3 behoren of eventueel milieucategorie 4 indien bedrijven kunnen aantonen dat ze voldoen aan de milieueisen voor categorie 3 bedrijven.

Bij de realisatie van het stadion dient uitgegaan te worden van een ruimtebeslag van ca. 2,5 hectaren (180 x 140 m). De capaciteit van het stadion zal tussen de 10.000 à 13.500 toeschouwers liggen. De parkeerbehoefte van het stadion wordt gecombineerd met de collectieve parkeervoorzieningen voor kantoren en bedrijven. Oefenvelden zullen elders, buiten het plangebied worden gerealliseerd. Het stadion zal gecombineerd worden met voorzieningen voor zakelijke dienstverlening.

Om een en ander planologisch in te passen is een voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 opgesteld. Dit plan wijst de onderhavige gronden aan voor *bedrijven, wonen, verkeersdoeleinden, spoorwegdoeleinden, groen en water met landschaps- en natuurwaarden, groen met landschapswaarden en water.*

In april 2009 is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw vastgesteld en zijn enkele (ondergeschikte) aanpassingen gedaan. Het bestemmingsplan wijst de onderhavige gronden aan voor *Bedrijventerrein, Groen, Kantoor, Verkeer, Verkeer - Railverkeer, Water, Wonen, Wonen - Woonwagenstandplaats en Waarde-Archeologie.* Onderstaande planbeschrijving is aangepast naar aanleiding van het meest recente ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 2, uitsnede van de plankaart zoals deze hoort bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark A1". Globaal kent het bestemmingsplan de volgende bestemmingen: de paars gekleurde vlakken zijn bestemd voor "Bedrijventerrein", de gele vlakken voor "Wonen", de groene vlakken voor "Groen", de grijze vlakken voor "Verkeer" en de roze vlakken voor "Kantoor".

Bedrijventerrein

Het betreft hier de omvangrijkste bestemming in het bestemmingsplan. Globaal gezien is sprake van twee grote vlekken met een bedrijfsbestemming in het plangebied, één ten oosten en één ten westen van de Molbergsteeg; deze bestemming wordt echter in planologisch opzicht grotendeels van haar directe omgeving afgeschermd door middel van groenvoorzieningen.

Ingevolge artikel 3 van de regels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor:

- bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, 2 of 3, ten hoogste één distributie- en opslagbedrijf en facilitaire voorzieningen in de vorm van een bedrijventerrein ondersteunende kantoren en dienstverlening, waaronder begrepen ontvangst-, presentatie-, instructie- en vergaderaccommodatie, kinderopvang, fitness- en sportvoorzieningen en horeca (II en IIb);
- kantoren, met dien verstande dat uitsluitend kantoren zijn toegestaan, bij en gebonden aan bedrijven, bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf en kantoren met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m² zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - bevi";

- wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute" of binnen een afstand van 50 m tot die aanduiding;
- fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen
- watergangen en waterpartijen;
- groenvoorzieningen, en
- bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Uitgesloten zijn detailhandelsbedrijven en inrichtingen genoemd in de Bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder.

Op deze gronden mogen worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafschelingen, technische installaties en lichtmasten.

Bebouwing dient te worden opgericht op een afstand van ten minste 5m tot wegen met bijbehorende paden en bermen, 3m tot de zijdelingse perceelsgrens en binnen een bouwvlak, in bestemmingsvlakken waarin een bouwvlak is aangeduid. Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil niet minder dan 50% en meer dan 75% bedragen of, in geval het bebouwingspercentage is aangeduid, ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage" aangegeven percentage. Op de plankaart is de maximale hoogtemaat aangegeven.

De maximale hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag voor licht- en andere masten en technische installaties niet meer bedragen dan 15 m, voor luifels en pergola's 5 m, voor erf- of perceelafschelingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1,5 m en voor overige erf- of perceelafschelingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan 2 m.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 18 (Algemene procedureregels), nadere eisen te stellen, inhoudende het bepalen van de zijdelingse perceelsgrens als bedoeld in sublid 3.2.2 onder b.2, ter bewerkstelling van een goede ruimtelijke inpassing en toegankelijkheid van de bebouwing op het perceel, ook in relatie tot de bebouwing en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende percelen.

Burgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd van de bouw- en gebruiksregels ontheffing te verlenen.

Als laatste hebben burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - distributie en opslag" te vervangen door de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Bovenstaande bevoegdheden behoeven in het kader van deze risicoanalyse verder geen uitwerking omdat deze onder de Wro als zelfstandige schadeoorzaak zijn aangewezen.

Groen

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 4 van de regels, bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. agrarische doeleinden en agrarisch medegebruik
- c. groenvoorzieningen met landschaps- en natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden"
- d. water, waaronder begrepen een beek, in combinatie met groenvoorzieningen en overstroken, ter plaatse van de aanduiding "water"
- e. afschermdende beplanting in de vorm van een houtsingel op een grondwal, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "houtsingel/grondwal"
- f. een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer langzaamverkeersroute" of binnen een afstand van 50 m tot die aanduiding,
- g. oeverstroken, watergangen en waterpartijen
- h. extensieve dagrecreatie, zoals pauzeren in de buitenlucht, wandelen en fietsen,
- i. in- en uitritten, en
- j. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

Deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende bouwwerken, zoals bruggen, duikers, erf- of perceelafschelingen en nutsgebouwen van beperkte omvang, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Kantoor

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 5 van de regels, bestemd voor:

- a. kantoren
- b. één hotel- en congresaccommodatie
- c. wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van kantoren en voorzieningen
- d. parkeervoorzieningen
- e. watergangen en waterpartijen, en
- f. groen- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen, waaronder begrepen kantoren en hotel- en congresaccommodatie en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafschelingen, technische installaties en lichtmasten worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt voor deze gronden, boven peil, 100%. De bouwhoogte van gebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale bouwhoogte", behoudens gebouwde parkeervoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag in geval van licht- en andere masten en technische installaties maximaal 15 m' bedragen, bij luifels en pergola's is de maximale bouwhoogte 5 m' en voor erf- of perceelafschelingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, 2 m'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voorzover geen behoefte blijkt te bestaan aan het vestigen van kantoren, de bestemming "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein" met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1".

Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 6 van de regels, bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven:
 - wegen met de functie van hoofdontsluiting, met één of meer al of niet gescheiden rijbanen en met vier of meer rijstroken, op- en afritten en hellingbanen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 1",
 - wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting, met één rijbaan met een breedte van ten minste 7 m¹, en aan- of vrijliggende fiets- en voetpaden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 2",
 - wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting, met één rijbaan met een breedte van ten minste 7 m¹, en een of meer aanliggende voetpaden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 3",
 - wegen met de functie van ontsluiting en langzaamverkeersroute, met één rijbaan met een breedte van ten minste 3 m¹, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 4";
- b. ter plaatse van de aanduiding "brug", voor de doeleinden als bedoeld in artikel 8 (Water)", met overeenkomstige toepassing van dat artikel;
- c. voorzieningen ten behoeve van een voorstadhalte en transferruimte;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bermen en andere groenvoorzieningen;
- g. watergangen en waterpartijen, en
- h. overige, bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen bushaltes en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen worden gebouwd. Daarnaast bruggen, tunnels, duikers en bijbehorende voorzieningen, en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair, beeldende kunstwerken en erf- of perceelafscheidings.

De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m¹, de maximale bouwhoogte voor bruggen, viaducten en tunnels bedraagt 8 m¹, voor lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken, 15 m¹, voor erf- of perceelafscheidings maximaal 2,5 m¹ en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 3,5 m¹.

Deze bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied aanwezige gedeelten van de Waterdijk, de Dortherweg en Molbergsteeg en voorts op de nieuw aan te leggen infrastructuur. De nieuwe infrastructuur zal bestaan uit een hoofdweg en één daaraan ondergeschikte weg. De aan te leggen wegenstructuur wordt aan de westzijde ontsloten op de Deventerweg, juist ten noorden van het object Deventerweg 62. De bestaande weg zal wellicht dienen te worden aangepast, waardoor sprake kan zijn van een reconstructie als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Aan de oostzijde wordt de structuur ontsloten op het over de spoorlijn te bouwen viaduct, van waar de rijksweg kan worden bereikt.

Verkeer - Railverkeer

De voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 7 van de regels, bestemd voor:

- a. spoorwegen met daarbij behorende voorzieningen, bermen, paden en sloten, en
- b. bovendien, naar gelang de feitelijke situatie ter plaatse van de aanduiding "brug", voor de doeleinden als bedoeld in artikel 6 (Verkeer) of in artikel 8 (Water)", met overeenkomstige toepassing van het desbetreffende artikel,
- c. voorzieningen ten behoeve van een voorstadhalte en transferruimte, en
- d. bovendien, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - spoorwegovergang", voor de doeleinden als bedoeld in artikel 6 (Verkeer), met overeenkomstige toepassing van dat artikel.

Op deze gronden mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen ten behoeve van spoorweg- en nutsvoorzieningen, bruggen, viaducten, duikers en bijbehorende voorzieningen, en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bovenleiding-, sein- en andere technische constructies en installaties, verkeerstekens en erf- of perceelafscheidings worden gebouwd.

De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m¹, de maximale bouwhoogte voor bruggen, viaducten en tunnels bedraagt 8 m¹, voor lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken, 15 m¹, voor erf- of perceelafscheidings maximaal 2,5 m¹ en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, gemeten vanaf bovenkant Spoorstaaf, bedraagt de maximale bouwhoogte 15 m¹.

Het betreft hier het meest noordelijk gelegen gedeelte van de spoorlijn, voor zover nog gelegen binnen het plangebied. Deze bestemming beslaat een traject van ca. 185 m¹.

Water

De voor "Water" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 8 van de regels, bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken,
- b. waterhuishouding, en
- c. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen en nutsgebouwen van beperkte omvang, worden bebouwd. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m¹ bedragen.

Wonen

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven. Op deze gronden mogen in de eerste plaats uitsluitend woningen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Hiernaast andere bouwwerken, zoals erf- en perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

In elk bestemmingsvlak wordt, door middel van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", aangegeven hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande plaats, en tot de bestaande goothoogte, bouwhoogte en inhoud. In afwijking van het voorgaande, mag in het bestemmingsvlak waarin een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot een goothoogte van 6,5 m¹ en een hoogte van 9 m.

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning, op ten hoogste 25 m¹ afstand van de woning. De gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 75 m² bedragen. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer dan 3 m¹ respectievelijk 4,5 m¹ bedragen. De maximale hoogte van andere bouwwerken bedraagt voor pergola's, 3 m¹, voor erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, 2 m¹, voor overige erf- of perceelafscheidings 1 m¹ en voor overige andere bouwwerken bedraagt de maximale bouwhoogte, 5 m¹.

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroepsactiviteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning, de daarbij behorende bijgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een maximum van 50 m².

Deze bestemmingen hebben alle betrekking op zuidelijk in het plangebied gelegen percelen:

- Deventerweg 52 en 54;
- Molbergsteeg 1 en 2;
- Dortherweg 9 en 11;
- Dortherweg 21.

Bovendien gaan wij op verzoek van de gemeente uit van de situatie dat ook het object Olthoffaan 27 voor woondoeleinden zal worden bestemd.

Wonen - Woonwagenstandplaats

De voor "Wonen - Woonwagenstandplaats" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 10 van de regels, bestemd voor een woonwagencentrum met ten hoogste drie standplaatsen.

Op deze gronden mogen uitsluitend standplaatsen voor woonwagens, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bergingen, en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair worden gebouwd.

Op elke standplaats mag ten hoogste één niet voor bewoning bestemd gebouw worden gebouwd, met een oppervlakte van niet meer dan 15 m². De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag in geval van woonwagens niet meer bedragen dan 3,5 m¹ respectievelijk 4,5 m¹. De bouwhoogte voor niet voor bewoning bestemde gebouwen bedraagt 3 m¹, voor erf- of perceelafscheidings, 2,5 m¹ en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 5 m¹.

Waarde - Archeologie

Ingevolge artikel 11 van de regels zijn de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en in voorkomend geval bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

10 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is evident. Waar op grond van het geldende planologische regime de onderhavige gronden grotendeels zijn aangewezen voor agrarisch productiegebied, wordt met het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1" voorzien in een bedrijventerrein. Daarmee neemt de intensiteit van het ter plaatse toegestane gebruik toe. Bovendien zal in ruimere mate bebouwing kunnen worden opgericht.

In het hiernavolgende zal worden bezien in hoeverre daardoor de omgeving, maar ook enige binnen het plangebied gelegen objecten, in een planologisch verslechterde positie zullen kunnen worden gebracht. Daarbij hanteren wij het onderscheid tussen de planologische gevolgen van de veranderde gebruiksmogelijkheden en de planologische gevolgen van de veranderde bebouwingsmogelijkheden. Van belang is nog op te merken dat het voldoen aan wettelijke eisen en/of aanbevelingen nog niet hoeft te betekenen dat objecten daardoor geen planologisch nadeel kunnen ondervinden. Zo zijn de regels met betrekking tot milieuhinder opgesteld om te voorkomen dat een onaanvaardbare mate van hinder voor daarvoor gevoelige objecten ontstaat. Het feit dat de te verwachten mate van hinder de grenzen van onaanvaardbaarheid niet overschrijdt betekent dus nog niet dat de situatie er voor omliggende objecten niet slechter op zal worden in vergelijking met het thans nog geldende planologische regime.

Gebruiksmogelijkheden

Met de voorgestane gebruiksverandering zal in de eerste plaats het thans nog grotendeels open, en landschappelijke karakter van dit gebied worden doorbroken en zal sprake zijn van een verstening van de omgeving. Deze aantasting van de omgevingskarakteristiek kan daarvoor gevoelige objecten zoals woningen in een planologisch nadeliger positie brengen. Overigens is in het plan wel rekening gehouden met de overgang naar de omgeving. Zo is veelal sprake van een groene buffer tussen woningen en bedrijvigheid.

De mate waarin sprake zal zijn van een aantasting van het karakter van de omgeving is dan ook sterk afhankelijk van de afstand tot, en situering van een object ten opzichte van, de binnen het plangebied te realiseren bedrijvigheid.

Zoals eerder aangegeven zal de beoogde bedrijvigheid leiden tot een intensivering van het ter plaatse toegestane gebruik. In aanmerking genomen de toegestane milieucategorieën zal daarvan een zekere mate van hinder op de omgeving kunnen uitgaan. Daarbij kan in het bijzonder worden gedacht aan geluid, geur en stofhinder. In het plan is hiermee rekening gehouden door uit te gaan van een inwaartse zonering. In de opzet van het bestemmingsplan zijn de aanbevelingen uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering in acht genomen. Zoals we eerder hebben aangegeven hoeft dit er echter niet aan in de weg te staan dat omliggende objecten in een planologisch nadeliger positie worden gebracht doordat zij in met een hogere mate van milieuhinder worden geconfronteerd dan op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Een en ander hangt sterk samen met de afstand tot, en situering van een object ten opzichte van, de binnen het plangebied te realiseren bedrijvigheid. Overigens kan ook nu al enige mate van geluid en geurhinder worden ondervonden van de aanwezigheid van de Rijksweg A1 en de spoorlijn.

Afhankelijk van de afstand van woningen tot de nieuwe bedrijfsfuncties, zal er sprake kunnen zijn van een verlies van privacy doordat vanaf het bedrijfsterrein wellicht inblikmogelijkheden in de tuin en/of woning van omliggende objecten zullen ontstaan, dan wel dat dit het gevolg is van aan bedrijven te relateren verkeersbewegingen. Op basis van het thans geldende planologische regime is er voor de binnen het plangebied aanwezige verkeersstructuur sprake van een zeer lage verkeersintensiteit en de agrarische gronden hebben een lage verblijfsintensiteit waardoor sprake is van een zekere gewaarborgde privacy.

Ten aanzien van het aspect overlast door verkeer constateren wij dat in verkeersontsluitingen wordt voorzien op de Deventerweg aan de westzijde van het plangebied en voorts over de bestaande spoorlijn in het noordoosten van het plangebied, daar waar dat ingevolge het huidige planologische regime niet, althans in mindere mate, mogelijk is. Nu dit bovendien geschiedt ter ontsluiting van een grootschalig bedrijventerrein en een voetbalstadion in plaats van agrarische gronden, heeft dit onmiskenbaar een toename van het aantal verkeersbewegingen op deze wegen tot gevolg, zodat ook wat dit aspect betreft, in beginsel nadeel kan ontstaan. Daarbij kan worden gedacht aan geluid-, geur- (uitlaatgassen) en lichthinder (koplampen). De overlast zal zich met name voordoen waar de westelijke ontsluiting op de Deventerweg zal worden gerealiseerd. Overigens is het wel de verwachting dat het verkeer in belangrijke mate gebruik zal gaan maken van de oostelijke ontsluiting. Uit onderzoek¹ is evenwel gebleken dat als gevolg van de reconstructie van de Deventerweg en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg de voorkeursgrenswaarden voor een aantal woningen aan deze weg zullen worden overschreden. Dit betekent dat voor een aantal omliggende objecten een hogere waarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder zal moeten worden aangevraagd. Overigens zal het geluidniveau binnen de woningen niet meer mogen bedragen dan 35 dB(A). Zo nodig moeten daarvoor maatregelen worden getroffen.

1. ¹ Oranjewoud, Akoestisch onderzoek Bedrijvenpark A1, verkeer westelijke ontsluiting, juni 2003

Er zijn maatregelen denkbaar (bijvoorbeeld de toepassing van geluidsreducerend asfalt) op grond waarvan geen sprake meer zou zijn van een reconstructie als bedoeld in de Wet Geluidhinder, zodat het aantal objecten waarvoor een hogere waarde dient te worden aangevraagd, kan worden teruggebracht. Op dit moment bestaat nog geen zekerheid over de maatregelen welke zullen worden toegepast. De gevelbelasting van de objecten aan de Deventerweg in de nieuwe situatie zijn dus nog onbekend. Het is echter zeer aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein zal leiden tot een zodanige toename van het verkeer, dat daardoor voor omliggende objecten de geluidssituatie in negatieve zin zal veranderen. Bovendien zal zeer waarschijnlijk in toenemende mate geurhinder worden ondervonden wegens de uitstoot van schadelijke stoffen. In dit verband verwijzen wij naar het onderzoek van Oranjewoud Luchtqualiteit Bedrijvenpark A1 van juni 2003, waarbij onder andere de conclusie werd getrokken dat de 24-uursgrenswaarde voor fijn stof zal worden overschreden.

Nu zal worden voorzien in een aansluiting op de Deventerweg op een plaats waar dit ingevolge het vigerende planologische regime niet mogelijk is, zal voor omliggende objecten tevens lichthinder kunnen worden ondervonden als gevolg van naar binnen schijnende koplampen.

Bovendien zal de te verwachten verkeersintensiteit op de aan te leggen infrastructuur *binnen* het plangebied voor nabij gelegen objecten leiden tot extra overlast.

Wat betreft het aspect parkeren en de mogelijk daaruit voortvloeiende overlast voor de nabije omgeving, hebben wij geconstateerd dat in de opzet van het plangebied in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor de te ontwikkelen functies zodat dit aspect omwonenden niet in een planologisch nadeliger positie zal brengen. Overigens zal naar verwachting 70 % van de parkeerbehoefte ontstaan in het oostelijke gedeelte van het plangebied waar het voetbalstadion en de kantoren zijn gedacht, en de westelijke eenheid zal in ca. 30 % van de parkeerbehoefte voorzien.

Bebouwingsmogelijkheden

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in ruime mate in de oprichting van bebouwing, waarbij bovendien tot grote hoogte zal kunnen worden gebouwd (plaatselijk 60 m¹). Nu het plangebied in de oude situatie in veel mindere mate kon worden bebouwd, zal door het oprichten van bebouwing op plaatsen waar dat voorheen niet mogelijk was zicht kunnen worden weggenomen en de zonlichttoetreding verminderen, waardoor tevens extra schaduwwerking kan optreden. Wat deze aspecten betreft, kan dus in beginsel nadeel ontstaan. Van belang is wel te vermelden dat zich aan de noordzijde van het plangebied (de voor schaduw meest gevoelige zijde) geen gevoelige objecten bevinden. In aanmerking genomen voorts de afstanden van de op te richten bebouwing tot omliggende objecten en de situering van de bebouwing ten opzichte van die objecten, zal slechts voor de meest nabij gelegen objecten schaduwhinder kunnen ontstaan. Met name de beperking van het zicht is hier dan ook het aspect waardoor omliggende objecten in een planologisch nadeliger positie worden gebracht.

Samenvattend zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling voor de omgeving zal kunnen leiden tot planologisch nadeel in de zin van een aantasting van het karakter van de omgeving, een verlies van privacy, een toename van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder, een toename van de aan het verkeer te relateren vormen van hinder, het optreden van schaduwhinder en een beperking van het uitzicht.

In het hiernavolgende zullen wij de planologische gevolgen per object, of cluster van objecten beoordelen en bezien in hoeverre deze gevolgen effect hebben op de waarde van deze objecten.

In de bedragen die hieronder genoemd zijn is rekening gehouden met aftrek van het normaal maatschappelijk risico, dat wil zeggen met aftrek van 2% van de totale waarde van het onroerend goed, welke voor rekening van de eigenaar blijft.

Deventerweg 7a

Naar wij hebben begrepen zal dit object door de gemeente actief worden verworven zodat dit in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Deventerweg 97-105, Braamweg 1

Deze zes eengezinswoningen uit de eerste helft van de vorige eeuw, bevinden zich ten westen van het plangebied, direct aan de overzijde van de Deventerweg, op een afstand van ca. 35 tot ca. 70 m² van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De woningen zijn met de voorgevel op het plangebied gericht. De Deventerweg kent ook nu al een hoge verkeersintensiteit. De minimale afstand tot de meest nabij op te richten bedrijvigheid bedraagt ca. 70 m².

Bezien vanuit deze objecten zal in meer of mindere mate sprake zijn van een beperkte aantasting van de omgevingskarakteristiek, een beperking van het uitzicht en een toename van de aan verkeer te relateren vormen van hinder worden ondervonden (licht, geur en geluid).

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woningen door de voorgenomen planologische maatregel per saldo in een zodanig planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, dat wij een waardedaling van deze woningen aannemelijk achten. De waardevermindering van deze zes objecten schatten wij in zijn totaliteit op een bedrag in de orde van grootte van

€ 50.000,-

Deventerweg 62

Naar wij hebben begrepen is dit object in eigendom bij de gemeente Deventer zodat dit in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Deventerweg 52-60

Naar wij hebben begrepen zijn deze objecten eigendom van de gemeente (nrs. 52 en 54), dan wel zullen ze door de gemeente actief worden verworven (nrs. 56-60) zodat ze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Deventerweg 50

Het betreft hier het wegrestaurant De Smid. Dit object ontleent haar hoogst waarde aan de mogelijkheid om het als zodanig te exploiteren. Deze exploitatiemogelijkheden zullen door de voorgenomen ontwikkeling eerder toe- dan afnemen zodat dit object niet in een planologisch nadeliger positie zal worden gebracht. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Deventerweg 48

Voor deze vrijstaande woning geldt dat ten noorden van de Kruklandsweg nog in een groene buffer zal worden voorzien, ter afscherming van het bedrijventerrein. De minimale afstand tot de op te richten bedrijvigheid bedraagt ca. 150 m². Bezien vanuit dit object zal slechts in noordelijke richting de planologische verandering worden ondervonden. Hoewel we niet uitsluiten dat de bewoners van dit object de omgevingsverandering als negatief zullen ervaren, verwachten wij niet dat, in aanmerking genomen de minimaal resterende afstand tot de bestemming bedrijven, de overige situering ten opzichte van de agrarische omgeving en de ligging ten opzichte van de Deventerweg, dat dit object een waardedaling zal ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Deventerweg 40, 42, 44, Dortherweg 1a, 1 en 3

Deze objecten zijn gelegen ten zuidwesten van het plangebied, in de hoek tussen de Deventerweg en de Dortherweg. De minimale afstand tot de daadwerkelijk binnen het bedrijventerrein te vestigen bedrijven bedraagt 200 m² en meer. Voor deze objecten geldt dat ze ook nadat de voorgenomen ontwikkeling zal zijn gerealiseerd, zullen zijn gelegen in een omgeving die wordt gekenmerkt door het open, landschappelijke karakter. Wij verwachten dan ook niet dat deze objecten een waardedaling zullen ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Waterdijk 7, Dortherweg 2 en de woonwijk Klein Azink en het Diekman

Onder verwijzing naar hetgeen wij hierboven hebben opgemerkt met betrekking tot de vorige cluster, zijn wij van mening dat ook deze objecten in een te verwijderd verband staan tot de voorgenomen ontwikkeling, om als gevolg daarvan een waardedaling te kunnen ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Molbergsteeg 1

Deze vrijstaande woning is gelegen binnen de begrenzingen van het plangebied en zal ook als zodanig worden bestemd. Aan weerszijden van de Molbergsteeg zal op een afstand van ca. 150 m² een bedrijventerrein verrijzen.

Bezien vanuit deze woning zal sprake zijn van een aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal uitzicht worden ontnomen en enige mate van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 50.000,-

Molbergsteeg 2

Naar wij hebben begrepen is dit object in eigendom bij de gemeente Deventer zodat dit in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Dortherweg 9, 11 en 4

Deze objecten bevinden in, dan wel ten zuiden van, het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Voor deze drie vrijstaande woningen geldt dat twee objecten (nrs. 9 en 11) zijn gelegen aan de noordzijde van de Dortherweg en derhalve met de achtergevel zijn gericht op de toekomstige bestemming bedrijven. Op een afstand van ca. 80 tot 100 m¹ zullen bedrijven tot een hoogte van 15 à 20 m¹ kunnen worden opgericht. Voor het derde object geldt dat het is gelegen aan de overzijde van de Dortherweg en met de voorgevel op het plangebied gericht. De afstand van dit object tot de meest nabij te realiseren bedrijven bedraagt ca. 135 m¹.

Bezien vanuit deze objecten zal sprake zijn van een forse aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal uitzicht worden ontnomen en enige mate van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woningen door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van deze objecten schatten wij in zijn totaliteit op een bedrag in de orde van grootte van

€ 220.000,--.

Olthoflaan 25

Deze vrijstaande woning is gelegen in een bosachtige omgeving, ten zuiden van het plangebied, juist ten zuiden van de Dortherweg en ten westen van de Olthoflaan. Het ruime perceel is zijdelings op het plangebied gericht. De afstand van de woning tot de meest nabij te realiseren bedrijven bedraagt ca. 150 m¹, die van het perceel tot de bedrijven ca. 100 m¹.

Bezien vanuit dit object zal de omgevingskarakteristiek verslechteren, zal zicht worden ontnomen en enige mate van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 30.000,--.

Dortherweg 13-19

Naar wij hebben begrepen zullen deze objecten door de gemeente actief worden verworven zodat deze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Olthoflaan 27

Deze vrijstaande woning is gelegen binnen de begrenzingen van het plangebied maar niet conform het feitelijke gebruik bestemd. Deze gronden en de nabije omgeving zijn in het voorontwerp bestemmingsplan aangewezen voor *groen met landschapswaarden*. In overleg met opdrachtgever is besloten om in het kader van dit onderzoek toch vanuit te gaan dat dit object positief zal worden bestemd. Op een afstand van ca. 20 m² ten noorden van dit object zullen bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht met een maximale hoogte van ca. 15 m¹.

Bezien vanuit dit object zal de omgevingskarakteristiek verslechteren, zal zicht worden ontnomen en aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden. In aanmerking genomen de afstand tot de bestemming bedrijven beoordelen wij de planologische inbreuk als zeer zwaar.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 30.000,--

Olthoflaan 10, 12, 29

Naar wij hebben begrepen zullen deze objecten door de gemeente actief worden verworven zodat deze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Olthoflaan 8, 21a, 23, Kleumbergerweg 2-22, Dortherweg 6-10

Deze woningen op ruime kavels zijn gelegen ten zuidoosten van het plangebied, in een bosachtige omgeving. De minimale afstand tot de daadwerkelijk binnen het bedrijventerrein te vestigen bedrijven bedraagt 200 m¹ en meer. De afstand tot de binnen het plangebied aan te leggen verkeersstructuur bedraagt ca. 500 m¹ en meer. Voor deze objecten geldt dat ze ook nadat de voorgenomen ontwikkeling zal zijn gerealiseerd, zullen zijn gelegen in een omgeving die wordt gekenmerkt door een bosrijke uitstraling. Juist aan deze ligging ontleen deze objecten naar ons oordeel hun hoogste waarde. Wij verwachten dan ook niet dat deze objecten als gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein een waardedaling zullen ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Dortherweg 21

Dit object is nog juist gelegen binnen de begrenzingen van het plangebied, in de uiterste zuidoosthoek, tussen de Dortherweg en de spoorlijn Deventer-Zutphen. De woning is in het bestemmingsplan als burgerwoning bestemd. Gezien de ongunstige ligging ten opzichte van de spoorlijn, ontleent dit object naar ons oordeel haar hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van het ten noordwesten van dit object gelegen grotendeels onbebouwde, agrarische gebied. Het is juist hier dat op een minimale afstand van ca. 180 m¹ van de woning, bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 15 m² zal kunnen worden opgericht.

Bezien vanuit dit object zal de planologische verandering leiden tot een aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal zicht worden ontnomen en zullen aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden. Daarbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de nabijheid van de spoorlijn.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 10.000,--

Dortherweg 23-25

Deze twee vrijstaande woningen bevinden zich ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de spoorlijn. Als zodanig zijn ze juist meer gericht op het achterliggende gebied. Op een minimale afstand van ca. 130 m² (nr. 23) respectievelijk 225 m² (nr. 21) van de woning zal bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 15 m² kunnen worden opgericht.

Bezien vanuit deze objecten zal de planologische verandering leiden tot een aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal zicht worden ontnomen en zullen aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden. Daarbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de nabijheid van de spoorlijn en de afstand tot de bedrijfsbestemming.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat uitsluitend het object nummer 23 door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat deze daardoor een waardedaling zal ondergaan. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 10.000,--

Waterdijk 2 en 3

Naar wij hebben begrepen zijn deze objecten in eigendom bij de gemeente Deventer zodat ze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Waterdijk 5

Naar wij hebben begrepen is dit object (agrarisch bouwperceel) in eigendom bij projectontwikkelingsmaatschappij Epse. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit perceel aangewezen voor burgerbewoning met bijbehorend erf, tuin en groenvoorzieningen. Voor zover de agrarische dienstwoning wordt bestemd voor burgerbewoning met tuin en erf zal dit een positief effect hebben op de waarde. Het gedeelte dat echter zal worden bestemd voor groenvoorzieningen zal echter in waarde dalen. Ten slotte zal het bedrijventerrein een negatief effect hebben op het woongenot zoals dit in de woning wordt beleefd, waardoor dit object weer een planologisch nadeel ondervindt.

Van belang is de positie die de projectontwikkelingsmaatschappij inneemt in het plangebied. Dienaangaande hebben wij geconstateerd dat deze partij een aanzienlijke grondpositie heeft. Nog afgezien van de vraag of deze partij niet actief in deze ontwikkeling zal deelnemen, kan reeds op voorhand worden gesteld dat de verruiming van de planologische mogelijkheden (waar sprake is van agrarisch gebied naar bedrijventerrein en dus in de onderhavige situatie van agrarische dienstwoning naar burgerwoning), ruimschoots zal opwegen tegen de beperking van de planologische mogelijkheden (van agrarisch gebied naar groen).

Het voorgaande in aanmerking nemende, verwachten wij niet dat de planologische positie van deze eigenaar per saldo in zodanige mate zal verslechteren, dat daaruit een op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade uit zal voortvloeien. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Waterdijk 1

Naar wij hebben begrepen is dit object in eigendom bij NBM Amstelland. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt dit perceel aangewezen voor bedrijfsdoeleinden. De huidige bestemming is agrarisch. Daarmee zal dit object naar ons oordeel in elk geval geen waardevermindering ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

De objecten gelegen ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de rijksweg

Het betreft hier de zuidelijke grens van de bebouwde kom van Deventer. Tussen deze objecten en het plangebied is de rijksweg A 1 gelegen. Deze weg bevindt zich op een talud waardoor het plangebied voor deze objecten thans niet zichtbaar is. Het is heel goed mogelijk dat delen van de beoogde bebouwing uiteindelijk wel zichtbaar zal blijken te zijn. De afstand tot die bebouwing bedraagt echter minimaal 260 m¹. In aanmerking genomen voorts de nadrukkelijke aanwezigheid van de rijksweg tussen deze objecten en het plangebied, verwachten wij niet dat er een waardedaling zal optreden. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

De overige om het plangebied gelegen woningen zijn zodanig gesitueerd, gelet op de afstand tot en oriëntatie op het projectgebied, dat wij van mening zijn dat deze objecten in vergelijking met de bestaande planologische mogelijkheid geen planologisch nadeel zullen ondervinden welke voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

11 Eindoordeel

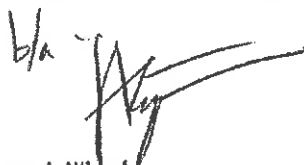
Wij verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen. De voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade ten aanzien van de in deze risicoanalyse betrokken objecten schatten wij, naar prijspeil datum opname, in totaal op:

€ 400.000,-

In woorden: vierhonderdduizend euro

Deventer, 7 september 2009

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Vastgoed, Economie & Legal



mr. I. Nikkels
Juridisch adviseur

