

## Memo

Datum : 29 februari 2012

Onderwerp : actualisatie planschaderisicoanalyse Bedrijvenpark A1

---

### Inleiding

In 2009 heeft adviesbureau Oranjewoud een risicoanalyse planschade vervaardigd ten behoeve van het ontwerpbestemmings- en ontwerpexploitatieplan Bedrijvenpark A1. Dit bestemmings- en exploitatieplan is op 18 november 2009 vastgesteld door het college van B&W van Deventer. Inmiddels is het bestemmingsplan – met uitzondering van de z.g. kantorendriehoek – onherroepelijk. Het exploitatieplan is door de Raad van State vernietigd.

### Planherziening

Momenteel ligt de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan voor en een nieuw exploitatieplan. Voor de planschaderisicoanalyse kan de door Oranjewoud opgestelde rapportage als basis dienen, geactualiseerd naar 2012. Dit komt erop neer dat de planvergelijking van het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 versus de vorige bestemmingsplannen van Gorssel e.d. van kracht blijft (immers tot vijf jaren na onherroepelijk worden van een bestemmingsplan kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend) en daarnaast dient een planvergelijking te worden gemaakt tussen de eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en het (moeder)bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 voor het oostelijk deel. Deze herziening betreft voornamelijk het herbestemmen van de z.g. kantorendriehoek in de noord-westhoek in een bestemming bedrijven met een wijzigingsmogelijkheid tot hotel. Deze laatste wijziging zal o.i. geen risico vormen voor het indienen van een planschadeclaim, omdat in de nabijheid van deze locatie geen objecten zijn gelegen.

### Actualisatie

In de rapportage van adviesbureau Oranjewoud dienen de volgende zaken te worden geactualiseerd naar de situatie 1 januari 2012:

- het vigerende bestemmingsplan is nu Bedrijvenpark A1 (blz. 6), maar blijft de planvergelijking van Bedrijvenpark A1 met de in de tijd gezien hiervoor geldige planologische regimes wel van kracht;
- in de voorgenomen ontwikkeling (blz. 10) is realisatie van een voetbalstadion niet meer aan de orde. Ook de hier genoemde kantoren zullen niet worden ontwikkeld;
- aan de illustratie van de plankaart (blz. 11) moet toegevoegd worden de plankaart behorende bij de eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 voor het oostelijk deel;
- de beschrijving “kantoor” (blz. 13) is niet meer van toepassing voor de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1;
- de planologische vergelijking (blz. 17) is nog wel van toepassing maar dient te worden gelezen als tussen het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en de voorafgaande planologische regimes. En hieraan dient te worden toegevoegd de vergelijking tussen de eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en het vigerende (moeder)bestemmingsplan Bedrijvenpark A1. Deze herziening betreft voornamelijk het herbestemmen van de z.g. kantorendriehoek in de noord-westhoek in een bestemming bedrijven met een wijzigingsmogelijkheid tot hotel;
- de ontsluiting ten behoeve van een voetbalstadion (blz. 18) is niet meer aan de orde;
- de parkeerbehoefte van voetbalstadion en kantoren (blz. 19) is niet meer aan de orde;
- de nummering van Deventerweg 7a (blz. 20) moet zijn 1A. Het onroerend goed is inmiddels door de gemeente aangekocht;
- object Molbergsteeg 1 (blz. 21) kan vervallen, aangezien er tussen de gemeente en de eigenaar een koopovereenkomst is gesloten;
- objecten Dortherweg 13-19 moet zijn 13-17. Deze 3 objecten zijn inmiddels eigendom van de

- gemeente. Dortherweg 19 betreft een perceel weiland hetgeen geen schade zal lijden door planwijziging in bedrijven;
- object Olthoflaan 27, alsmede 10, 12 en 29 (blz. 23) zijn inmiddels eigendom van de gemeente;
  - object Waterdijk 1 (blz. 25) is geen eigendom van NBM Amstelland maar van J.H.A. van Schooten;

### **Planschade**

Onderstaand de objecten die een risico vormen ten aanzien van te lijden planschade met het geschatte schadebedrag. Hierbij wordt het door adviesbureau Oranjewoud gehanteerde prijspeil 2009 aangehouden. Het zou kunnen dat door de economische recessie het bedrag aan planschade enigszins naar beneden kan worden bijgesteld, maar dit is niet substantieel. In de genoemde bedragen is rekening gehouden met de aftrek van 2% van de totale waarde van het onroerend goed, welke voor rekening van de eigenaar blijft (normaal maatschappelijk risico).

Deventerweg 97-105, Braamweg 1	€ 50.000
Dortherweg 9, 11 en 4	€ 220.000
Olthoflaan 25	€ 30.000
Dortherweg 21	€ 10.000
Dortherweg 23-25	€ 10.000
	-----
Totaal	€ 320.000

Als gevolg van de aankoop van diverse objecten door de gemeente Deventer is het totaalbedrag aan eventueel toe te kennen planschadeclaims verminderd, van € 400.000 in 2009 naar € 320.000 anno 2012.