

BIJLAGE VIII

PLANSCHADERISICOANALYSE

BIJLAGE BEHORENDE BIJ TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WEGRESTAURANT MAAS EN WAALWEG AFFERDEN

NL.IMRO.0225.BPaffwegrestaurant-1202

DESKUNDIGENADVIES

Ondergetekenden:

mr. G.F.M. Bakkers, jurist, en
mw. bc. A.M.G. van Hooft-van Kuijk, taxateur,
beiden verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

verklaren hiermede, op verzoek van 3span Bouwbureau B.V., te hebben vastgesteld een
planschaderisicoanalyse,

t.w.

onder de gemeente Druten

INHOUDSOPGAVE

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Algemene uitgangspunten.....	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	5
2.1.	Planologische vergelijking	5
2.1.1.	Vigerende bestemming.....	5
2.1.2.	Nieuwe bestemming	5
2.2.	Peildatum.....	7
2.3.	Planologische wijzigingen	7
2.4.	Conclusie.....	8
3.	Bijlagen	9

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij mail van 7 juli 2009 is door 3span Bouwbureau B.V., Hogestraat 15c, 6651 BE Druten, opdracht verstrekt om een risicoanalyse te maken van de schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) ten behoeve van de besluitvorming ten aanzien van het concept ontwerpbestemmingsplan "Wegrestaurant Maas en Waalweg Afferden".

Bij emailberichten van 24 juni 2009, 8 juli 2009 en 30 november 2009 hebben ondergetekenden de benodigde gegevens ontvangen teneinde te komen tot een risicoanalyse.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte risicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt er toe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van verzoekers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

1.2. Algemene uitgangspunten

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, 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. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten welke mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de planschadebeoordeling onder artikel 49 WRO (oud) is de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten. Dit houdt in dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen. Dit gegeven zal ook een rol spelen bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime.

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen bestemmingsplan omvat de uitbreiding van een tankstation aan de Maas en Waalweg 2, 6654 KK Afferden met een wegrestaurant met parkeergelegenheid en een vrachtwagenparkeerplaats. De te ontwikkelen locatie is gelegen aan de Maas en Waalweg in de gemeente Druten. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Druten, sectie D nummers 1246, 1247, 1598 en 1600.

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

In deze paragraaf zal een opsomming gegeven worden van de objecten welke in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat hij/zij bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan geven.

Bij het bespreken van de objecten welke in de beoordeling betrokken worden, beperken ondergetekenden zich tot die objecten welke in meer of mindere mate rechtstreeks hinder (bijvoorbeeld visuele hinder) kunnen ondervinden door de wijziging van de planologische situatie.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Kooistraat 1/1A;
- Laarstraat 7;
- Bloesemstraat 13;
- Schriksestraat 26;
- De Tolboom 1-3-5-7;
- Schriksestraat 45;
- De Laren 52.

Het object Maas en Waalweg 2 (motorbrandstofverkooppunt), eigendom van de Firma Croonen, is in de beoordeling buiten beschouwing gelaten. Daar de Firma Croonen tevens ontwikkelaar is van het onderhavige project gaan ondergetekenden ervan uit dat zij de voor- en nadelen van het project van tevoren tegen elkaar af hebben gewogen en de eventueel nadelige gevolgen voor haar eigen motorbrandstofverkooppunt te hebben aanvaard.

2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

2.1.1. Vigerende bestemming

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2003", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Druten op 16 oktober 2003, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 mei 2004 en inmiddels onherroepelijk geworden.

De planlocatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied". Het perceel is niet voorzien van de aanduiding "agrarisch bouwperceel". Op de bestemming "Agrarisch gebied" is artikel 7 van de planvoorschriften van toepassing. De voorschriften luiden, voor zover in het kader van deze analyse van belang, als volgt. In lid 1 sub a van voornoemd artikel is aangegeven dat de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Aan dit deel van lid 1 is echter goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Voorts zijn op basis van artikel 7 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" de gronden met voornoemde bestemming "Agrarisch gebied" bestemd voor watergangen ten behoeve van de waterhuishouding en extensieve dagrecreatie.

Over de onderhavige planlocatie lopen hoogspanningsleidingen. Een hoogspanningsmast staat buiten de planlocatie. Een gedeelte van de planlocatie valt binnen de LPG-zone van het motorbrandstofverkooppunt. Het deel van het plangebied waarop het wegrestaurant is geprojecteerd valt buiten de LPG-zone.

2.1.2. Nieuwe bestemming

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het concept ontwerpbestemmingsplan "Wegrestaurant Maas en Waalweg Afferden", opgesteld door het Bureau Peutz, Postbus 66, 6585 ZH Mook, onder rapportnummer 0 203-1 d.d. 18 augustus 2009. De concept verbeelding behorende bij het voornoemde plan heeft de datum 18 augustus 2009.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van invulling van de locatie met de volgende bestemmingen: "Horeca", "Verkeer", "Groen", "Water" en de volgende dubbelbestemmingen: "Leiding-hoogspanningsverbinding" en "Waarde-archeologie". Men is voornemens op de locatie een wegrestaurant met bijbehorend parkeerterrein, alsmede een vrachtwagenparkeerterrein te realiseren.



Figuur 1 tekening behorende bij ontwerpbestemmingsplan "Wegrestaurant Maas en Waalweg Afferden"

Ter plaatse van de gronden met de bestemming "Horeca" mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd ten behoeve van horeca categorie 1 met een maximale bouwhoogte van 12 m¹. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%. Gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per bouwperceel.

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5 m¹ bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 m¹ hoog mogen zijn.

Binnen de bestemming "Verkeer" mogen gebouwen ten dienste van de bestemming binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m¹.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de hoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5 m¹ bedragen;
- kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 8 m¹ hoog zijn.

Ter plaatse van de bestemming "Groen" mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 m¹ bedragen;
- kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 5 m¹ hoog zijn.

Ter plaatse van de bestemming "Water" mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.

De voor “Leiding-hoogspanningsverbinding” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van elektriciteit door een bovengrondse hoogspanningsverbinding en de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoofdtransportleidingen.

Er mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, met uitzondering van:

- hoogspanningsmasten ten behoeve van de aangeduide hoogspanningsleiding, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 60 m¹;
- bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van verkeer, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m¹;
- terreinafscheidingen, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m¹.

De voor “Waarde-archeologie” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Het voorgenomen bouwplan gebaseerd op het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld door 3span Bouwbureau B.V.. Dit bouwplan voorziet in de bouw van een wegrestaurant met parkeerterrein. Het in het noordoostelijke kwadrant gesitueerde wegrestaurant bestaat uit een T-vormig gebouw in 1½ bouwlaag met een kaplaag. De goothoogte is 5 m¹ en de nokhoogte is 10,12 m¹, de vloeroppervlakte is circa 440 m². Het bij het restaurant behorende parkeerterrein ligt zuidelijk vóór en westelijk naast het restaurant. Het vrachtwagenparkeerterrein ligt in het noordwestelijke kwadrant van de locatie.

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (waaronder de uitspraken van 15 januari 2003 inzake Heerde en Tynaarlo, onder meer gepubliceerd in BR 2003, pag. 237 en AB 2003,121) wordt voor schade als bedoeld in artikel 49 WRO (oud) de peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Dit zal naar verwachting niet anders zijn onder de Wro.

Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 9 juli 2009.

2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Situeringswaarde

Bij de beoordeling van de onderhavige situatie gaan wij uit van de maximale mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan en niet van het op basis hiervan opgestelde bouwplan.

Het ontwerpbestemmingsplan brengt een functionele wijziging met zich. Aan het gebruik voor agrarische doeleinden is goedkeuring onthouden.

Die functiewijziging ziet op het gebruik van de gronden voor waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie naar het gebruik voor horecadoeleinden met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen waarbij een hotel met parkeerterrein in beginsel niet uitgesloten is. Ondergetekenden zijn echter van mening dat een (weg)restaurant gezien de verkeersaantrekkende werking hiervan mogelijk meer overlast zal veroorzaken dan de eveneens mogelijke hotelfunctie. Door de wijziging van het gebruik zal er een grotere inbreuk op het woongenot ontstaan welke zich hoofdzakelijk zal laten bemerken in de vorm van geluidsoverlast. Opgemerkt moet worden dat de planlocatie is gelegen aan een druk bereden provinciale weg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast een toename van de bouwmassa tot gevolg, waardoor ruimtelijk gezien een gewijzigde planologische situatie ontstaat.

De toename van de bouwmassa laat zich zien door onder andere het bouwvlak voor gebouwen ten behoeve van horeca categorie 1 met een maximale bouwhoogte van 12 m¹ daar waar onder het geldende planologische regime binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" geen agrarisch bouwperceel was geprojecteerd. Voor de eigenaren/gebruikers van omliggende objecten zal dit mogelijk als een beperking van het woongenot worden ervaren en zich voornamelijk uiten in uitzichtbeperking.

De hiervoor onder 1.4 genoemde objecten Kooistraat 1/1A, Laarstraat 7, Bloesemstraat 13 en Schriksestraat 26 zijn alle agrarische objecten en staan op een afstand van 150 à 200 m¹ of zelfs aanzienlijk meer van de voorgenomen bouwlocatie verwijderd. Ondergetekenden gaan in het kader van deze analyse ervan uit dat de betreffende objecten niet op enigerlei gehinderd zullen worden door de aanwezigheid van een verblijfsfunctie binnen de hindercirkel behorende bij het bedrijf. Van het object Laarstraat 7 staat het woonhuis met de achtergevel naar de bouwlocatie gericht. De andere objecten staan met de daartoe behorende bedrijfsgebouwen naar de bouwlocatie gericht.

De eveneens genoemde objecten De Tolboom 1, Schriksestraat 45 en De Laren 52 zijn grondgebonden woonhuizen (Schriksestraat tevens kantoor). Zij zijn op een afstand van 150 m¹ of meer van de planlocatie verwijderd.

Door voornoemde grote afstand van de objecten tot de planlocatie, zijn ondergetekenden van mening dat de wijziging van de planologische situatie en de voornoemde effecten hiervan niet zal leiden tot een planologisch nadelige situatie.

2.4. Conclusie

Ondergetekenden zijn van mening dat er geen reële kans bestaat op een tegemoetkoming in eventuele schade als gevolg van het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan.

Aldus gedaan ter plaatse in de maand december 2009.

de taxateurs,

A.M.G. van Hooft-van Kuijk

G.F.M. Bakkers

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

3. Bijlagen

1. Foto's
2. Plankaart vigerend bestemmingsplan
3. Toekomstige situatie