

RISICOTOETS PLANSCHADE

met betrekking tot de ontwikkeling van het
recreatiegebied Oortjespad te Woerden.

CONCLUSIE

Het planschaderisico taxeren wij op nihil.

Opdracht:	3238300
Datum:	januari 2013
Adviseur:	drs. P.A.J.M. van Bragt
Referentie:	2012-09 (omgeving)

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
2	PLANGEBIED	5
3	KADASTRALE GEGEVENS	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	RELEVANTE ASPECTEN	11
7	BEOORDELING	14
8	CONCLUSIE	16

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 20 november 2012 heeft de heer H. van Paassen van Amer Ruimtelijke Ontwikkeling de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicotoets planschade uit te brengen met betrekking tot de ontwikkeling van het recreatiegebied 't Oortjespad te Woerden.

Het project bestaat uit het toevoegen van diverse functies en bouwwerken aan het bestaande recreatieterrein, zoals:

- 1) Een pannenkoekenrestaurant.
- 2) Een midgetgolfbaan.
- 3) Enkele (gratis) speelvoorzieningen op en aan het water.
- 4) Een touwparcours in de bomen (low rope parcours).
- 5) Een wandelpad rondom de plas met een vogelobservatiepost.

Tevens behelzen de voorgenomen plannen een wijziging van de gebruiksvoorschriften van het recreatiepark Kameryck, bestaande uit een restaurant, overnachtingsfaciliteiten, congrescentrum en feestzalen c.a.

Ten behoeve van het opstellen van deze risicotoets planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Tekening bestaande situatie.
- Tekening nieuwe situatie.
- Toelichting ontwikkeling Oortjespad.
- Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld.

1.2 Telefonisch overleg

De heer drs. P.A.J.M. van Bragt, senior-adviseur van SAOZ te Rotterdam, heeft de ontvangen gegevens bij diverse gelegenheden besproken met opdrachtgever.

Hierbij is onder meer gesproken over de reikwijdte van de opdracht, de voorgenomen ontwikkelingen en de huidige planologie.

1.3 Reikwijdte advisering

De betrokken adviseur heeft geen financiële belangen bij de in dit advies te beoordelen problematiek en is niet betrokken bij aan het plangebied gerelateerde transacties. Dit advies wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het doel van deze risicotoets, welke met name bestaat uit het voor eigen gebruik inzichtelijk maken van het maximale planschaderisico. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het advies is gebaseerd op de ten tijde van het samenstellen van dit advies beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

2 PLANGEBIED

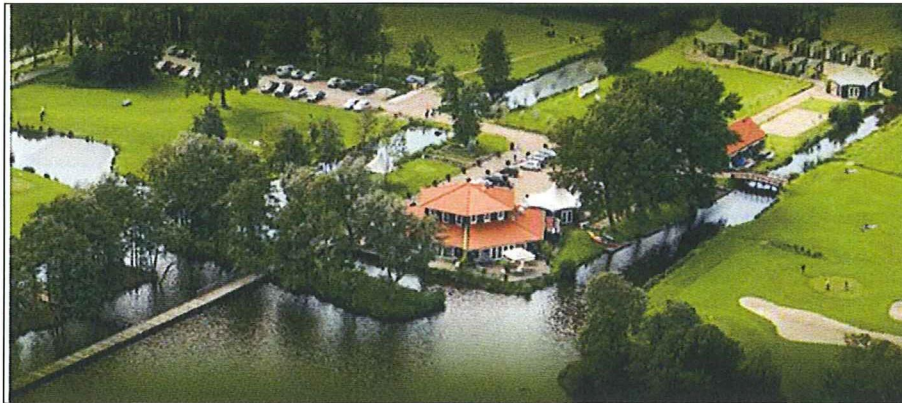
Het plangebied omschrijven wij aan de hand van de ontvangen gegevens. De medewerker van SAOZ heeft de situatie niet ter plaatse opgenomen en heeft niet met eigenaren en/of bewoners van nabij het plangebied gelegen onroerende zaken gesproken over de ontwikkeling.

De te beoordelen gronden betreffen het zogenoemde recreatiepark Kameryck, zijnde een recreatiegebied gelegen tussen Utrecht en Amsterdam in het Groene Hart aan het Oortjespad 3 te Kamerik, gemeente Woerden.



Op het terrein zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig, zoals een restaurant, congres- en evenementenfaciliteiten, voorzieningen voor groepsovernachtingen in vorm van zogenaamde veldhuisjes, met bijbehorend sanitairgebouw, een pitch en put golfbaan, een kinderboerderij, een recreatieplas en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het gebied wordt ontsloten via het Oortjespad die aansluit op een rotonde met de N212.

Het gebied wordt hoofdzakelijk omsloten door diverse weilanden, met ten zuidoosten van het gebied, ter hoogte van de rotonde, enkele vrijstaande burgerwoningen.



3 KADASTRALE GEGEVENS

Het plangebied is kadastraal bekend als

Gemeente	Sectie	Nummer
Kamerik	L	557
Kamerik	L	476
Kamerik	L	543
Kamerik	L	505
Kamerik	L	541
Kamerik	L	542

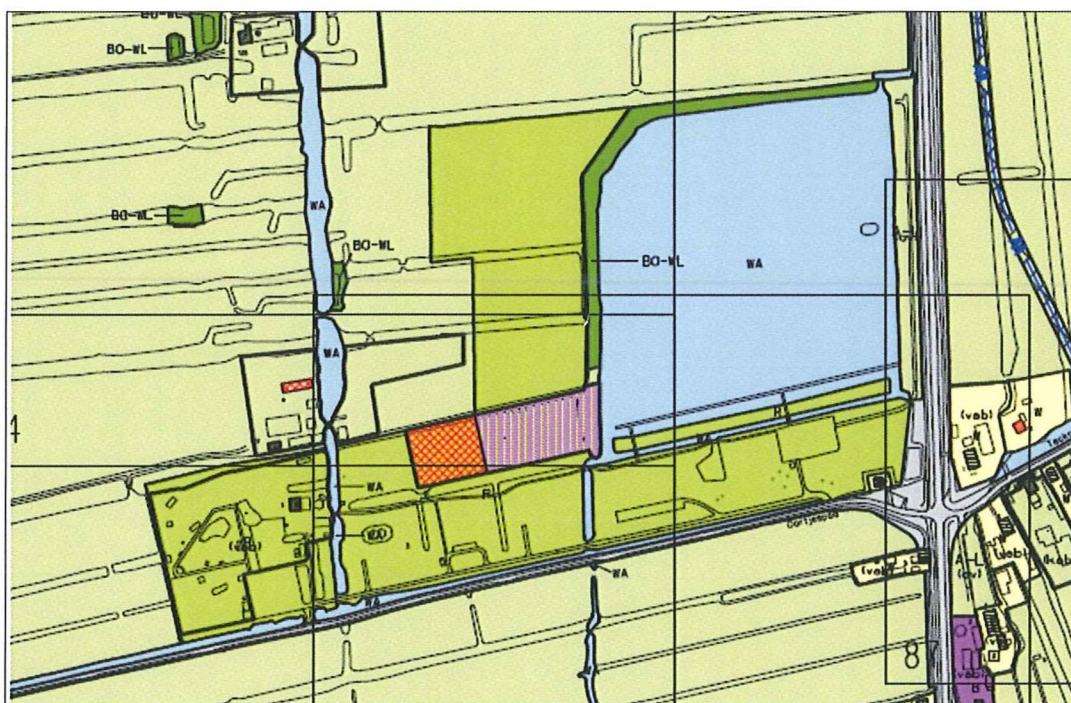


Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 mei 2008.

Ingevolge de bepalingen van het bestemmingsplan hebben de gronden, voor zover relevant de bestemming "Recreatie", zoals hieronder zakelijk is beschreven.



Onderdeel	Omschrijving
Bestemming	Recreatie , deels met aanduiding bedrijfswoning en recreatief nachtverblijf toegestaan
Bebouwing	• Toegestaan binnen de aangegeven bebouwingsvlakken tot maximaal oppervlakte van 1.600 m² (natuurrecreatiecentrum) en 400 m² (kinderboerderij) • goothoogte maximaal 3 meter • bouwhoogte maximaal 6 meter
Gebruik	Recreatieve voorzieningen, natuurrecreatiecentrum met pitch en putt en Verblifsrecreatie, kinderboerderij, horeca toegestaan.

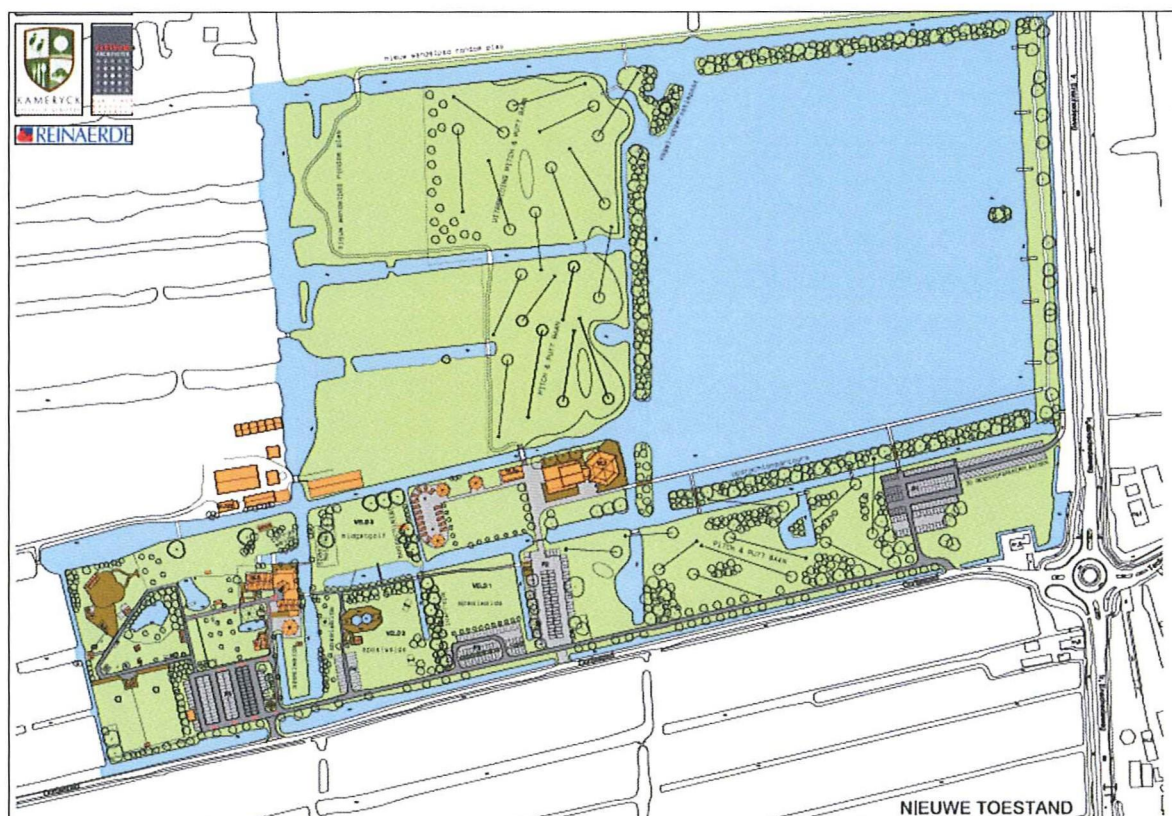
5 NIEUWE PLANOLOGIE

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zullen de volgende functies/voorzieningen worden toegevoegd aan het recreatiecentrum:

De volgende voorzieningen worden toegevoegd:

1. Een pannenkoekenrestaurant nabij de kinderboerderij.
2. Een uitbreiding van het recreatiecentrum Kameryck.
2. Een midgetgolfbaan.
3. Enkele (gratis) speelvoorzieningen op en aan het water.
4. Een touwparcours in de bomen (low rope parcours).
5. Een wandelpad rondom de plas met een vogelobservatiepost.
6. Uitbreiding parkeervoorzieningen.



Ad Pannenkoekenrestaurant:

Het pannenkoekenrestaurant zal worden gebouwd, aansluitend aan de bestaande kinderboerderij.

Ad uitbreiding recreatiecentrum:

De uitbreiding van het recreatiecentrum zal aan de westzijde worden gerealiseerd, heeft op een oppervlakte van 400 m².

Ad midgetgolfbaan:

Eén van de bestaande speelvelden zal worden heringericht ten behoeve van een midgetgolfbaan.

Ad gratis speelvoorzieningen:

Het betreft hier trekpontjes en andere avontuurlijke oversteken over het water in de omgeving van de kinderboerderij en bij het zwembadje.

Ad touwparcours in de bomen (low rope parcours).

Dit is een touwparcours dat uitsluitend onder leiding van een instructeur afgelegd kan worden.

Ad wandelpad rondom de plas met een vogelobservatiepost.

Het pad rondom de plas heeft een lengte van 1,7 km en zal worden voorzien van een vogelobservatiepost.

Ad natuurontwikkeling:

In de noordwesthoek van de plas zal een doorsteek gemaakt worden in de oever. Op het weiland daarachter, dat eigendom van Kameryck is, zal een grote waterpartij gegraven worden met een eiland daarin. Rondom deze nieuwe waterpartij zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd met rietkragen. In het ondiepe water zullen velden met waterlelies worden aangepland.

Ad parkeervoorzieningen:

Ten behoeve van de nieuwe en uitgebreide functies zullen de parkeervoorzieningen worden uitgebreid tot een totaal van 350 parkeerplaatsen en 80 reserveparkeerplaatsen. Thans zijn er circa 315 parkeerplaatsen beschikbaar.

6 RELEVANTE ASPECTEN

Gewijzigde/toegevoegde functies

Op basis van de thans bekende feiten en omstandigheden hebben wij vastgesteld dat vanwege de voorgenomen ontwikkelingen er sprake zal zijn van een **feitelijke toename** van de aanwezige bebouwing en zullen **feitelijk** een aantal voorzieningen en functies worden toegevoegd.

Ten aanzien van de toe te voegen functies, zoals een midgetgolfbaan, enkele (gratis) speelvoorzieningen op en aan het water, een touwparcours in de bomen (low rope parcours) en een wandelpad rondom de plas met een vogelobservatiepost merken wij op dat deze functies en voorzieningen, onverminderd de omstandigheden dat zij feitelijk aan het huidige gebruik worden toegevoegd, naar ons oordeel allen reeds in planologische zin passen binnen de bestaande doeleindenomschrijving van de geldende recreatieve bestemmingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden Kamerik Zegveld.

Ook de uitbreiding van de parkeervoorzieningen is weliswaar feitelijk een verandering, doch gegeven de doeleindenomschrijving van artikel 16 van het vigerende bestemmingsplan, reeds planologisch toegestaan.

Binnen het stelsel van planschade is niet de wijziging van het feitelijk gebruik relevant, doch de eventuele wijziging van hetgeen voorheen planologisch reeds was toegestaan.

Op basis van alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van oordeel dat het toevoegen van deze nieuwe functies niet zal leiden tot een wijziging van de planologische aanwendingsmogelijkheden, zodat deze aspecten, wat er feitelijk ook van zal zijn, niet zullen leiden tot een ten titel van planschade voor vergoeding in aanmerking komend nadeel bij eventueel in de omgeving van het recreatiegebied liggende woningen.

Uitbreiding bebouwing recreatiecentrum Kameryck

Wat betreft de uitbreiding van de bebouwing van het recreatiecentrum Kameryck hebben wij het volgende overwogen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 16 van het geldende bestemmingsplan is in planologische zin ten behoeve van het recreatiecentrum, binnen het aangegeven bouwvlak, de oprichting van bebouwing tot een oppervlakte van 1.600 m² toegestaan.

Thans is reeds een oppervlakte van circa 625 m² gerealiseerd.

Dit betekent dat in planologische zin nog een oppervlakte van circa 975 m² resteert.

De voorgenomen uitbreiding van het recreatiecentrum Kameryck beslaat circa 400 m².

Ten slotte hebben wij vastgesteld dat de te realiseren uitbreiding eveneens niet hoger zal worden dan de reeds toegestane bouwhoogte van 6 meter.

Op basis van het bovenstaande kan derhalve worden vastgesteld dat de voorgenomen uitbreiding van het recreatiecentrum past binnen de vigerende planologische regelingen, zodat van een planologische wijziging geen sprake zal zijn.

Uitbreiding bebouwing boerderij ten behoeve van pannenkoekenrestaurant

Wat betreft de uitbreiding van de bebouwing van de boerderij (ten behoeve van het pannenkoekenrestaurant) hebben wij het volgende overwogen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 16 van het geldende bestemmingsplan is ten behoeve van het recreatiecentrum, binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, de oprichting van bebouwing tot een oppervlakte van 400 m² toegestaan.

Thans is reeds een oppervlakte van circa 360 m² gerealiseerd.

Dit betekent dat in planologische zin nog een oppervlakte van circa 40 m² resteert.

De voorgenomen uitbreiding van de boerderij beslaat circa 150 m², hetgeen meer is dan planologisch is toegestaan. Tevens is de uitbreiding bedoeld voor de realisatie van een pannenkoekenrestaurant, zijnde een horeca-functie, hetgeen op basis van de huidige regeling niet is toegestaan.

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat in het bouwvlak van de "kinderboerderij" in planologische zin sprake zal zijn van een uitbreiding van de planologische bebouwingsmogelijkheden en een wijziging van de functie ten behoeve van horeca.

Dit onderdeel van de ontwikkeling heeft derhalve in beginsel een nadelig effect op de volgende planologisch relevante aspecten:

Aspect	Toelichting
Karakter van de bestemming	Toegenomen bebouwing en intensivering gebruik
Zicht	Toegenomen bebouwing
Hinder	Intensivering gebruik
Verkeersbewegingen	Intensivering gebruik

Dit onderdeel van de ontwikkeling heeft geen positieve of neutrale effecten op de planologisch relevante aspecten.

De overige onderdelen van de ontwikkeling hebben, zoals hierboven besproken, geen negatieve, positieve of neutrale effecten op de planologisch relevante aspecten.

In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan sprake zijn van een per saldo nadelig effect. In het volgende hoofdstuk zullen wij hier nader op in gaan.

7 BEOORDELING

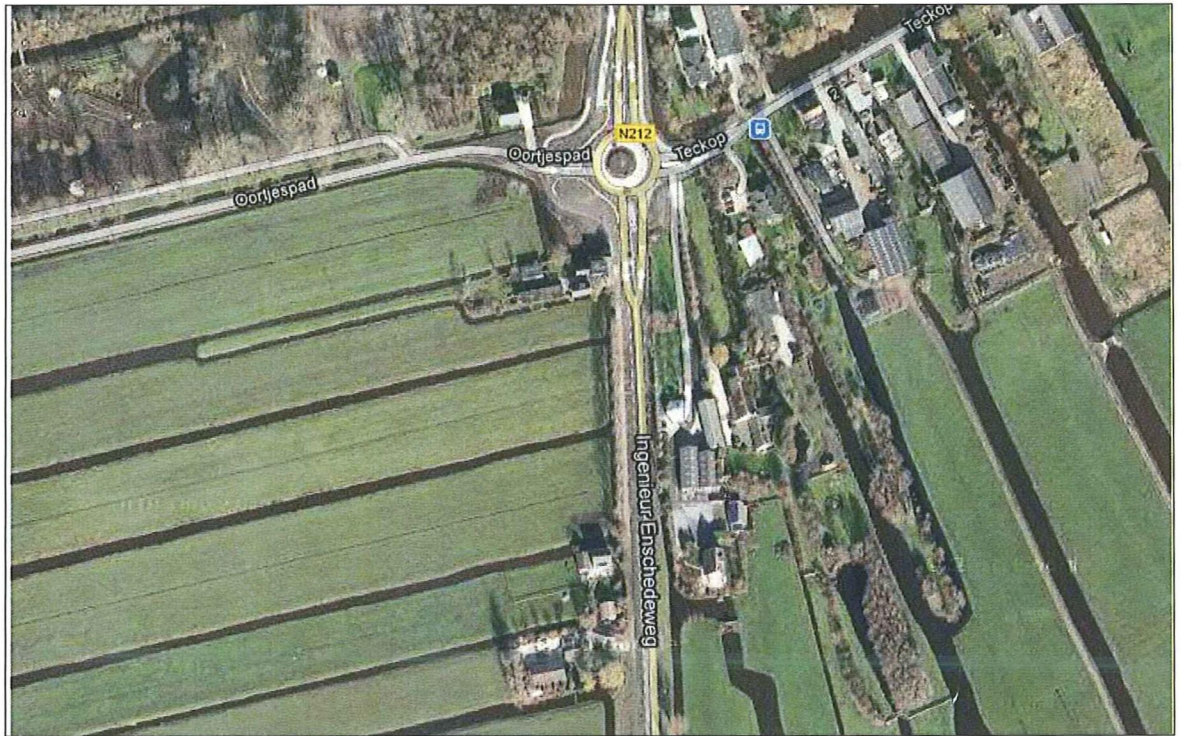
In deze risicotoets beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied, althans met het deel van het plangebied waarbinnen de voorgenomen planologische ontwikkeling een in beginsel nadelig effect op de omgeving kan hebben.

Op basis van de verstrekte informatie en rekening houdende met de relevante feiten en omstandigheden hebben wij vastgesteld dat voor wat betreft de aspecten “karakter van de omgeving” en “zicht” binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling ten aanzien van het pannenkoekenrestaurant zich geen, voor een waardevermindering in het kader van het planschaderecht vatbare, onroerende zaken, bevinden.

Wat betreft de aspecten “hinder en overlast” en “verkeersbewegingen” hebben wij vastgesteld dat op grotere afstand van de bij dit onderdeel betrokken gronden, zich enkele onroerende zaken bevinden, waarvan in beginsel de waarde beïnvloed zou kunnen worden door dit specifieke onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling.

Adres	Soort object
Ir. Enschedeweg 1A	Burgerwoning
Ir. Enschedeweg 1	Burgerwoning
Ir. Enschedeweg 5	Burgerwoning
Teckop 1	Burgerwoning
Teckop 1A	Burgerwoning
Teckop 6	Burgerwoning
Teckop 12	Burgerwoning

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.



De relevante aspecten en de planologische gevolgen daarvan

De relevante aspecten bestaan uitsluitend uit de aan het pannenkoekenrestaurant toe te rekenen toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Hierbij benadrukken wij dat ook de andere feitelijke ontwikkelingen, die dus reeds planologisch mogelijk waren, zullen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor de hinder en overlast voor deze objecten kan toenemen. Echter de toename die aan deze ontwikkelingen moet worden toegerekend kan binnen het stelsel van planschade niet leiden tot een toerekenbare waardevermindering. Immers, deze ontwikkelingen en de gevolgen daarvan zijn reeds op basis van het huidige bestemmingsplan toegestaan. Wij zijn dan ook van oordeel dat slechts een klein gedeelte van de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen in planologische zin kan worden toegerekend aan het planologisch mogelijk maken van het pannenkoekenrestaurant.

Gezien het vorenstaande zijn we van mening, dat de omvang van het planologisch nadeel voor de genoemde objecten **zeer gering** is. Het financiële nadeel ten gevolge van de planologische mutatie is duidelijk kleiner dan de omvang van het maatschappelijk risico, **zodat er voor deze objecten geen planschaderisico resteert**.

Een taxatie van het nadeel is dan ook niet noodzakelijk.

8 CONCLUSIE

Op basis van artikel 6.1 Wro taxeren wij het planschaderisico op nihil.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur