

Bestemmingsplan

Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin

bijlage 11 - Risico-inventarisatie planschade 2010



Bestemmingsplan

Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin - 2013

Bijlage 11 - Risico-inventarisatie planschade 2010

Risico-inventarisatie planschade

inzake de realisatie van Vakantiepark
en Recreatieve Poort Herperduin

projectnr. 202661
revisie 01
10 september 2010

Opdrachtgever

Gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA Oss

Vakantiepark Herperduin
Schaijkseweg 12
5373 KL Herpen

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
10 september 2010	definitief	M. van der Made	A.E. Hoogeveen

	Inhoud	Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundige	2
3	Opname ter plaatse	2
4	De overgelegde documenten	2
5	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
6	De locatie	4
7	Het vigerende planologische regime	5
8	De voorgenomen ontwikkeling	7
9	Planologische vergelijking	9
10	Eindoordeel	15

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een risico-inventarisatie planschade. De risico-inventarisatie heeft betrekking op de voorgenomen realisatie van Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin te Herpen. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. M. van der Made werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 Opname ter plaatse

Op 2 augustus 2010 is het plangebied en de nabije omgeving daarvan bezichtigd.

4 De overgelegde documenten

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

- uittreksel bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Ravenstein;
- uittreksel bestemmingsplan "Buitengebied 1999" van de voormalige gemeente Ravenstein;
- startnotitie m.e.r. "Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin e.o.";
- presentatie "Integrale visie op Recreatieve Poort en Vakantiepark Herperduin".

5 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 inkomensderiving 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.

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 Wro 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.

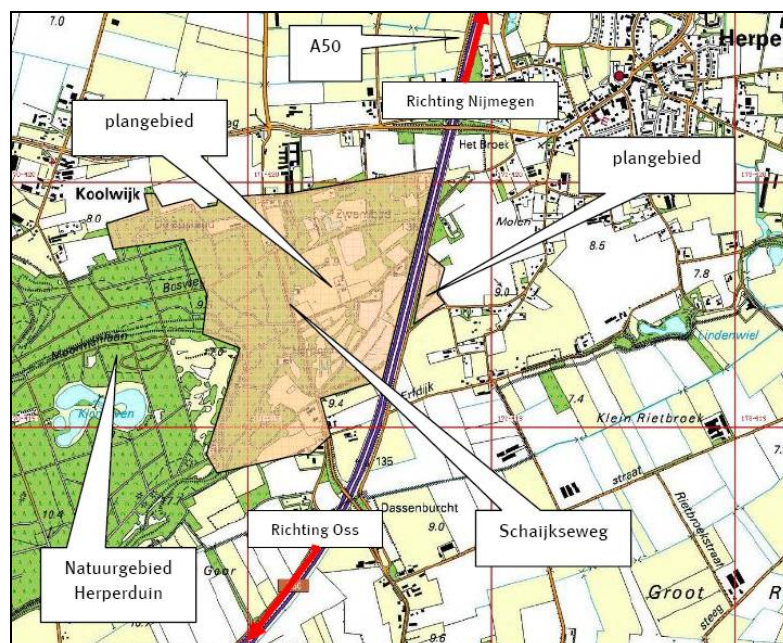
De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die 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.

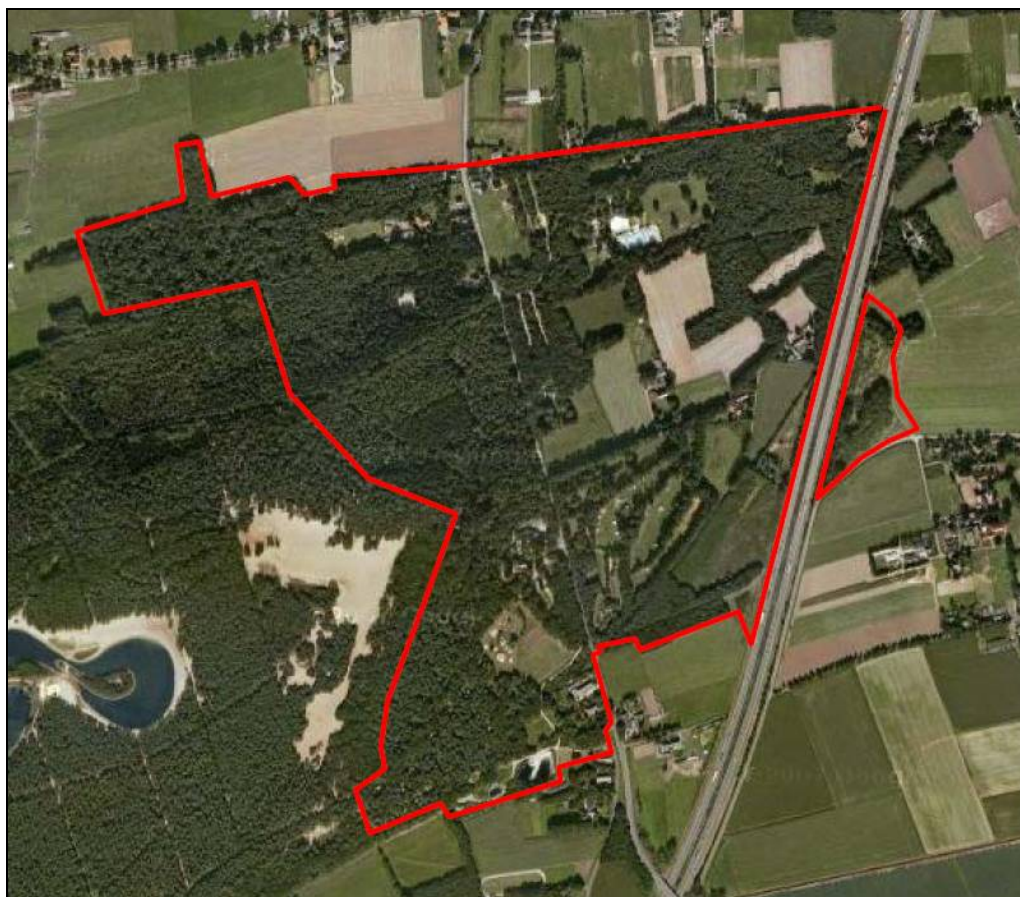
Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld 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.

6 De locatie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het dorp Herpen tussen de A50 en het natuurgebied Herperduin. De Schaijkseweg, een gebiedsontsluitingsweg tussen de kernen Herpen en Berghem (in noordelijke richting) en Schaijk (in zuidelijke richting) verdeelt het plangebied in twee delen. Het plangebied wordt begrensd door de A50 aan de oostzijde, met uitzondering van een klein gedeelte dat ten oosten van de A50 ligt. Het natuurgebied Herperduin vormt de westelijke grens van het plangebied. Het plangebied wordt in het noorden en in het zuiden begrensd door weiland. Het plangebied beslaat circa 75 ha. De afbeeldingen 1 en 2 geven de ligging van de locatie en een luchtfoto van het plangebied weer.



Afbeelding 1: plangebied en directe omgeving



Afbeelding 2: luchtfoto projectgebied

7 Het vigerende planologische regime

Voor het plangebied is deels het bestemmingsplan "Buitengebied" en deels het bestemmingsplan "Buitengebied 1999" van toepassing.

	Buitengebied	Buitengebied 1999
Vaststelling gemeenteraad	29-4-1977	4-5-1999
Goedkeuring Gedeputeerde Staten	8-8-1979	9-5-2000
Besluit Kroon / Raad van State	4-8-1983	3-4-2002
Inwerkingtreding	27-3-1980	19-7-2000
Onherroepelijk worden	4-8-1983	3-4-2002

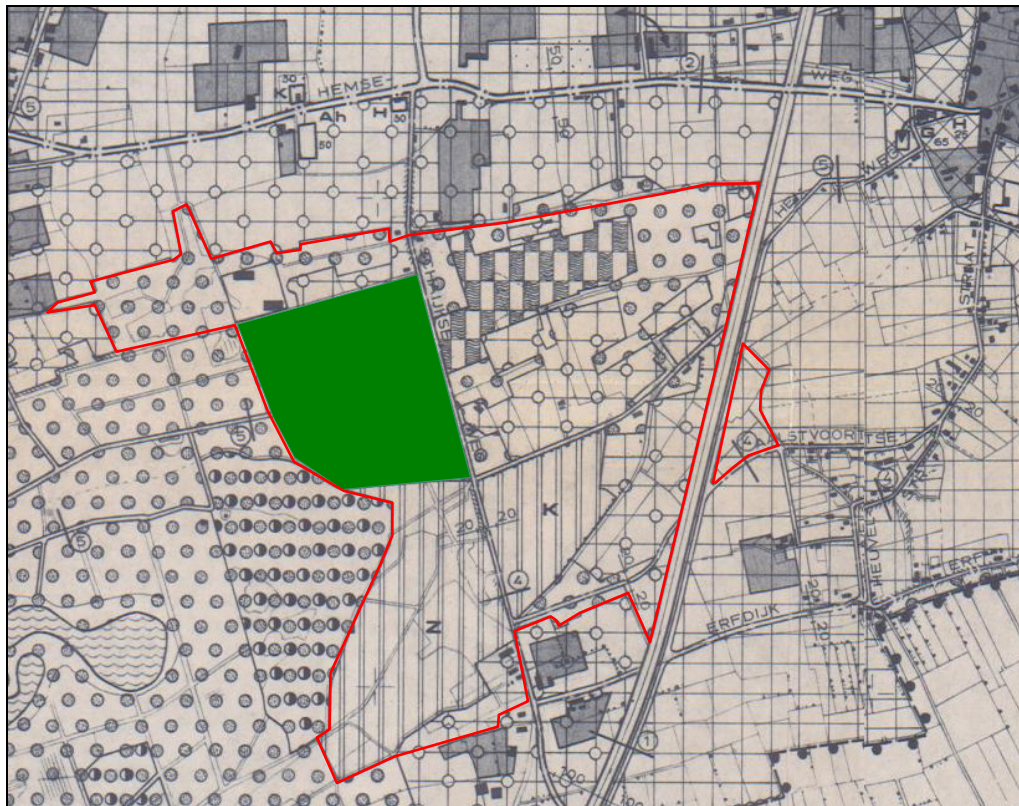
Voor de gronden van het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" de volgende relevante bestemmingen (zie afbeelding 3):

- "Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde";
- "Natuurgebied";
- "Terrein voor verblijfsrecreatie";
- "Zwembad".

Voor een deel van de gronden van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 1999" de bestemming "Bosgebied". In afbeelding 3 is dit deel groen gearceerd.

Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde

Op de gronden binnen het plangebied met deze bestemming zijn uitsluitend "andere bouwwerken, zoals terreinomheiningen" van maximaal 2 m hoog toegestaan.



Afbeelding 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied"

Natuurgebied

De gronden van het plangebied met de bestemming "Natuurgebied" mogen uitsluitend worden bebouwd met een gebouw ten behoeve van de bestemming bij een beheersgebied van minimaal 200 ha, zoals een houtschuur annex materiaalberging. Dit gebouw mag maximaal 50 m² groot zijn en maximaal 4 m hoog. Bouwwerken, zoals terreinomheiningen, van maximaal 2 m hoog en een brandtoren van maximaal 20 m hoog zijn eveneens toegestaan.

Terrein voor verblijfsrecreatie

Op de gronden met deze bestemming en de categorie "kampeerterrein" ("K") is uitsluitend de volgende bebouwing toegestaan:

- een toiletgebouw van maximaal 300 m² en 3,5 m hoog, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 12 m dient te bedragen;
- andere bouwwerken, zoals terreinomheiningen en speelwerktuigen, van maximaal 2 m hoog;
- niet meer dan 31 stacaravans van maximaal 3,5 m hoog en een maximum oppervlak van 35 m², waarbij een onderlinge afstand van minimaal 10 m geldt.

Op de gronden met deze bestemming en de categorie "zomerhuisjesterrein" ("Z") is uitsluitend de volgende bebouwing toegestaan:

- niet meer dan 77 zomerhuisjes van maximaal 3,5 m hoog en een maximum oppervlak van 65 m², waarbij een onderlinge afstand van minimaal 15 m geldt en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;

- een hoofdgebouw van maximaal 400 m² en 8 m hoog, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- een wasserette van maximaal 50 m² en 4 m hoog, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- een kampwinkel van maximaal 200 m² en 6 m hoog, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 12 m dient te bedragen;
- een magazijn van maximaal 100 m² en 4 m hoog, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- een toiletgebouwtje van maximaal 25 m² en 3 m hoog, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- andere bouwwerken, zoals terreinomheiningen en speelwerktuigen, van maximaal 2 m hoog.

Zwembad

Binnen de gronden met de bestemming "Zwembad" is uitsluitend de volgende bebouwing toegestaan:

- gebouwen ten behoeve van de bestemming, zoals kleedgebouwen en een uitkijkpost, van maximaal 5 m hoog en een maximum bebouwingspercentage van 5%, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m dient te bedragen;
- zwembassins die niet hoger zijn dan 1 m;
- andere bouwwerken, zoals terreinomheiningen, van maximaal 2 m hoog.

Bosgebied

De gronden die zijn aangewezen als "Bosgebied" zijn bestemd voor bosbouw en extensief recreatief medegebruik. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van:

- natuurwaarden en bosgroeiplaatsen;
- landschappelijke waarden in het algemeen en aardkundige waarden in het bijzonder;
- cultuurhistorisch waardevolle paden.

De tot "Bosgebied" bestemde grond mag niet worden bebouwd.

8 De voorgenomen ontwikkeling

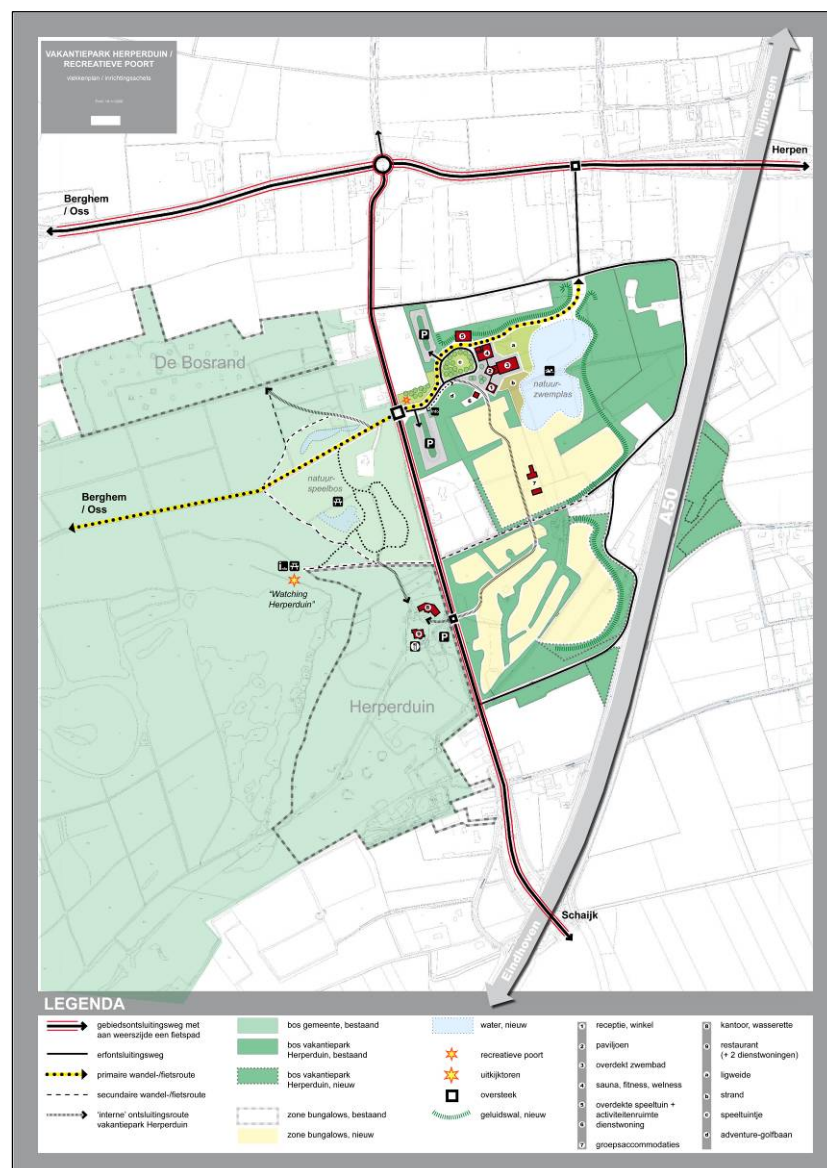
Vakantiepark Herperduin en de gemeente Oss zijn voornemens de Recreatieve Poort van Herperduin te ontwikkelen in combinatie met de doorontwikkeling van het vakantiepark. Het vakantiepark zal worden uitgebreid met 208 nieuwe bungalows, recreatieve centrumvoorzieningen, een natuurzwemplas van circa 3,5 ha en andere infrastructuurgerelateerde voorzieningen (zoals parkeren en een geluidswal). De zwemplas krijgt zowel een recreatieve- als een natuurfunctie. Daarnaast is de gemeente Oss voornemens een natuurspeelbos van circa 9,6 ha aan te leggen in het plangebied. De netto ontwikkeling van het natuurspeelbos bedraagt circa 3 ha. Binnen ongeveer een kwart van het plangebied zijn ontwikkelingen voorzien. De geplande ontwikkelingen zijn opgenomen in tabel 1.

Voornamelijk op de woensdagmiddagen, de weekenden en in de vakantieperiodes zullen kinderen met ouders in het natuurspeelbos aanwezig zijn. Er wordt rekening gehouden met 20.000 tot 30.000 extra bezoekers per jaar. Het natuurspeelbos kan met behoud van de natuurfunctie deze 30.000 bezoekers per jaar (op piekdagen is het maximaal aantal bezoekers circa 2.000 per dag) verwerken. Door het Vakantiepark Herperduin is berekend dat circa 59.140 extra bezoekers per jaar een realistisch maximum weergeeft. Daarnaast wordt ook gerekend op maximaal 10% extra bezoekers door de nieuwe centrumfuncties.

Om bovengenoemde ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken zal uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Onderdeel	Beschrijving en globale inschatting oppervlak recreatie	Globale inschatting maximaal extra bezoekers / jaar
Natuurspeelbos	circa 9,6 ha	30.000 extra
Uitbreiding Vakantiepark Herperduin	208 bungalows: • 50 4-persoons á 75 m ² • 108 6-persoons á 87,5 m ² • 50 8-persoons á 100 m ² Natuurzwemplas (inclusief strand) Centrumvoorzieningen Wegen, riolering, kabels, leidingen, geluidswallen (2.800 meter, 5 meter hoogte) Mogelijk aanleggen extra parkeerterruimte bij bestaande parkeerplaatsen	2,3 ha (inclusief terrein) 3,5 ha 1,25 ha 2 ha 0,2 ha circa 65.055 extra
Totaal	Circa 18,85 ha	Circa 95.055 extra

Tabel 1: onderdelen van voorgenomen activiteit

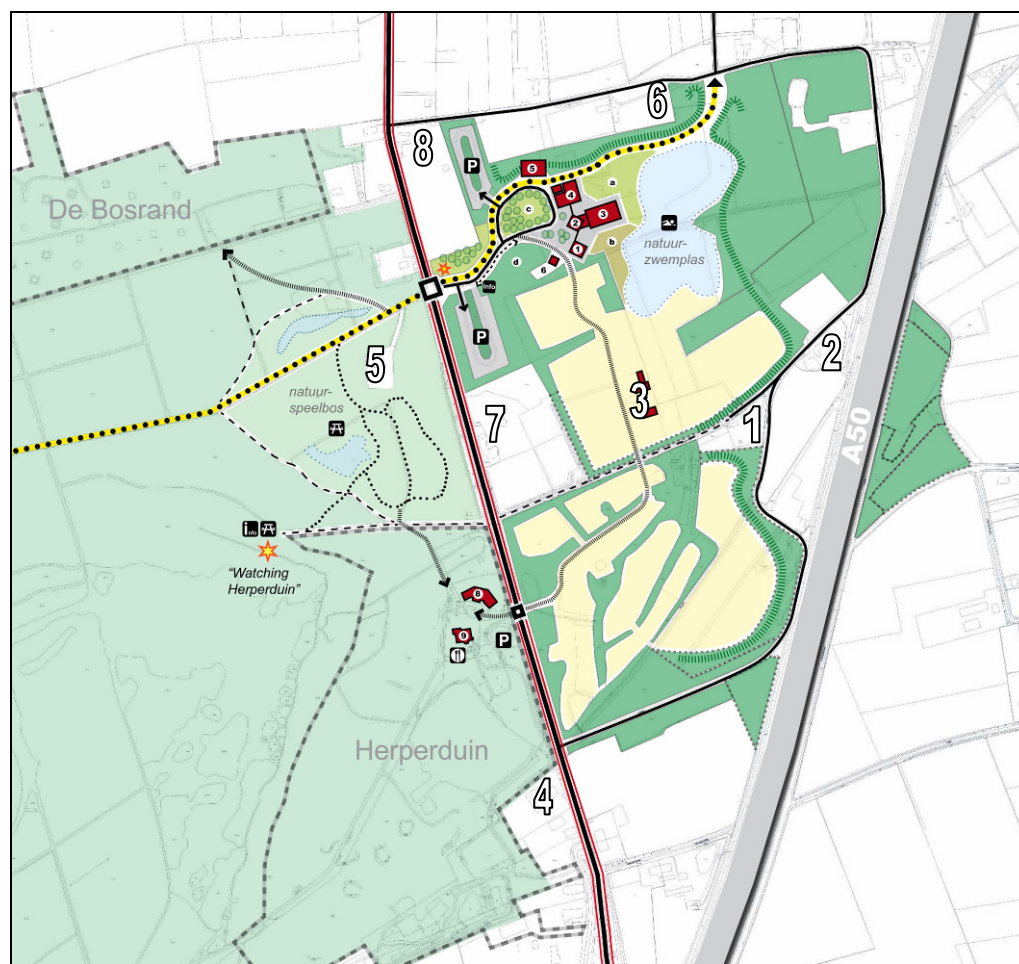


Afbeelding 4: situeringtekening beoogde situatie

9 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.

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. Ten behoeve van de duidelijkheid zal de planologische vergelijking uitgevoerd worden per (in afbeelding 5 genummerd) omliggend object.



Afbeelding 5: omliggende objecten

1: Heesche Baan 2

In het oosten van het plangebied is aan de Heesche Baan 2 een woning gelegen van waaruit voornamelijk een relatie bestaat met gronden met de bestemmingen "Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde" en "Natuurgebied". Direct nabij de woning zijn slechts bouwwerken, zoals terreinomheiningen, van maximaal 2 m hoog en een brandtoren van maximaal 20 m hoog toegestaan. Ten zuidwesten van de woning zijn gronden met de bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie" gelegen, waarop binnen de categorie "kampeertrein" ("K") onder meer 31 stacaravans zijn toegestaan.

In de nieuwe situatie worden op een afstand van circa 50 m geluidswallen aangelegd. Daarachter komt een recreatieve bestemming te liggen op basis waarvan vakantiebungalows worden toegestaan. Het gedeelte tussen de woning en geluidswal wordt ingevuld door een groen-/natuurbestemming.



Afbeelding 6: Heesche Baan 2

Van belang is dat ten noorden en ten zuiden van de woning op een afstand van iets meer dan 50 m een intensieve recreatiebestemming zal komen waar voorheen slechts een extensief gebruik van de gronden was toegestaan. Dit zal, ondanks de plaatsing van de geluidswallen, een toename van de geluidhinder kunnen opleveren. Door het intensievere en meer permanente gebruik van de omliggende gronden kan bovendien de verkeerhinder vanaf de Heesche Baan toenemen. Daarnaast zal het karakter van de omgeving worden gewijzigd van een natuurfunctie met recreatief medegebruik naar overwegend een recreatiefunctie. Van een lichte uitzichtverslechtering ten gevolge van de aanleg van de geluidswallen zal eveneens sprake zijn. De woning komt daarbij meer ingesloten te liggen. Omdat de Heesche Baan, gelet op de toename van het aantal bezoekers, drukker bezocht zal worden door wandelende en fietsende mensen, kan ten slotte sprake zijn van enige privacyhinder.

Wij zijn van mening dat de woning Heesche Baan 2 door de voorgenomen planologische maatregel per saldo in een planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren. Wij schatten de waardevermindering van deze woning op een bedrag van:

€ 5.000,-

2: Heesche Baan 4



Afbeelding 7: Heesche Baan 4

Ten oosten van de woning Heesche Baan 2 is op een afstand van circa 100 m de woning Heesche Baan 4 gesitueerd. Voor deze woning geldt grotendeels hetzelfde als voor het hierboven besproken object. Echter, gelet op de ligging van deze woning (op een grotere

afstand van de beoogde ontwikkelingen) en de planologische vergelijking, zijn wij van mening dat zich per saldo een planologisch nadeel zal voordoen dat zich zal vertalen in een waardedaling van deze woning, die binnen het forfait van 2% zal blijven.

3: Heesche Baan 1

Aan de Heesche Baan 1 is een object gelegen die in eigendom is van Vakantiepark Herperduin. Ter plekke zullen groepsaccommodaties worden ingericht. Omdat het vakantiepark mede-initiatiefnemer is van de beoogde ontwikkeling, verwachten wij niet dat er sprake is van schade die ingevolge artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.



Afbeelding 8: Heesche Baan 1

4: Schaijkseweg 14

Aan de Schaijkseweg 14 is in het zuiden van het plangebied een object gelegen dat gebruikt wordt als begeleide woonvorm voor gehandicapten. Deze nieuwe functie is planologisch mogelijk gemaakt op basis van een kort geleden genomen projectbesluit. De waarde van een object met een dergelijke maatschappelijke bestemming is niet gevoelig voor de voorgenomen ontwikkeling.



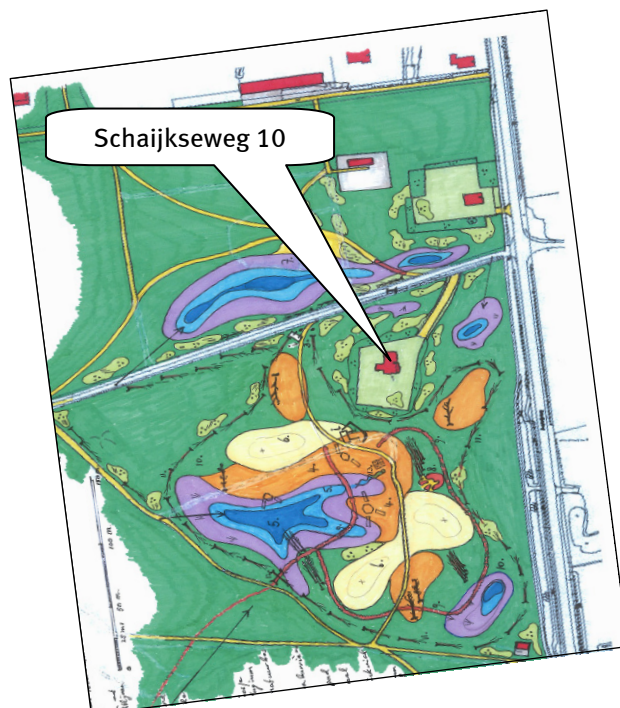
Afbeelding 9: Schaijkseweg 14

5: Schaijkseweg 10

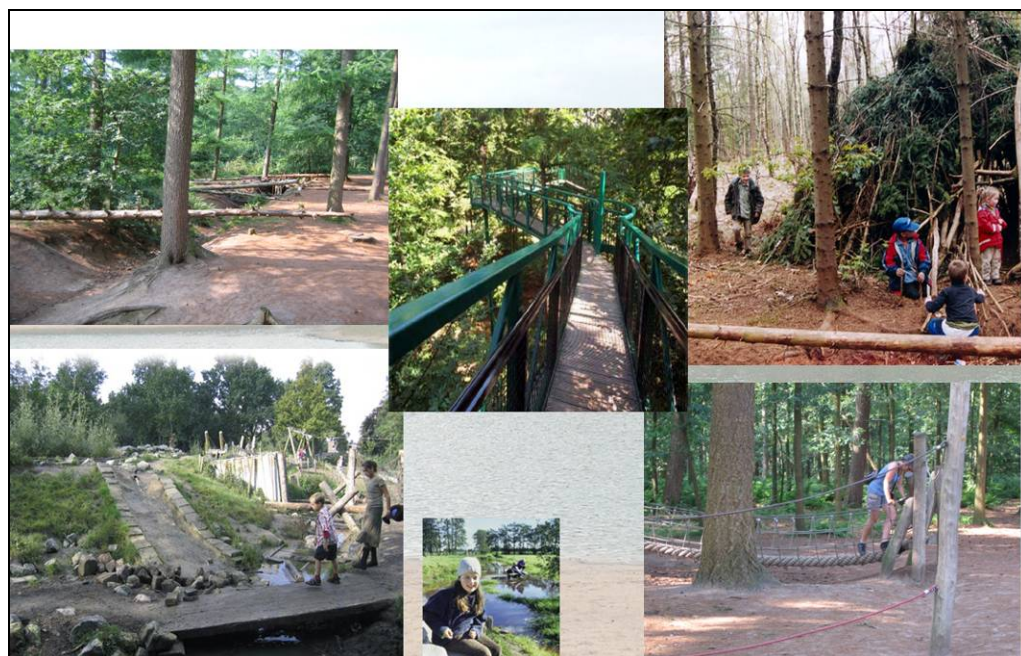
Het object Schaijkseweg 10 is gelegen in het westen van het plangebied op een afstand van circa 50 m van de beoogde grens van het natuurspeelbos. Deze gronden hebben op basis van het vigerende planologische regime de bestemming "Bosgebied", waardoor deze een extensieve functie hebben waar niet op mag worden gebouwd.

In de nieuwe situatie zal rondom de woning een natuurspeelbos worden gerealiseerd. Door deze ontwikkeling zullen circa 30.000 extra bezoekers per jaar worden getrokken. De intensivering van het gebruik van deze gronden zal een toename van de geluidhinder

ten gevolge van spelende kinderen opleveren. Een toename van de verkeershinder in verband met de hoeveelheid bezoekers is gelet op de situering van de parkeerplaats aan de overzijde van de Schaijkseweg achten wij uitgesloten. Enige privacyhinder valt te verwachten door het vaker aanwezig zijn van meer personen in de directe omgeving.



Afbeelding 10: principeschets natuurspeelbos



Afbeelding 11: impressie natuurspeelbos

Terwijl er momenteel op de betreffende gronden geen bebouwing mogelijk is, zullen in de nieuwe situatie met name enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van speelattracties worden opgericht. Gelet op de bosrijke omgeving en de verwachte situering van deze bouwwerken op een aanzienlijke afstand van de woning, zijn wij van mening dat dit geen wezenlijke verslechtering van het uitzicht inhoudt. Overwogen wordt

om een wal aan te leggen op circa 50 m afstand van de woning om eventuele geluidhinder te voorkomen, dan wel te verminderen. Deze geluidswal houdt een lichte verslechtering van het uitzicht in ten opzichte van de huidige planologische situatie.

In het kader van de geplande ontwikkeling zal een zestigtal parkeerplaatsen direct ten noordwesten van de woning in de zichtbare open plek in het bos (ontsluiting voorlangs de woning) worden verwijderd. Deze parkeervoorzieningen zullen worden ondergebracht aan de oostzijde van de Schaijkseweg. Dit houdt, indien de mogelijkheid om ter plekke parkeerplaatsen aan te leggen in het nieuwe bestemmingsplan zal worden uitgesloten, een planologisch voordeel in.

Wij verwachten dat voor de woning Schaijkseweg 10, gelet op de planologische vergelijking, de ligging in een bosrijke omgeving en de afstand en oriëntatie tot de voorgenomen ontwikkelingen, geen planologische nadeel zal optreden dat zich zal vertalen in een waardedaling van deze woning, dan wel dat deze daling binnen het forfait van 2% blijft.

6: Heide 4

In het noorden van het plangebied is aan de Heide 4 een object gelegen binnen de bestemming "Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde" en ten noorden van de bestemming "Zwembad". Dit houdt in dat op 2 m afstand van de perceelsgrens onder andere kleedgebouwen en een uitkijkpost kunnen worden gebouwd van 5 m hoog. Grenzend aan het perceel Heide 4 is een groot zwembad toegestaan. In de nieuwe situatie zal een grotere afstand tot de natuurzwemplas (circa 50 m) worden aangehouden. In verband met mogelijke geluidhinder houdt dit een planologisch voordeel in. Direct ten zuiden van het perceel zal een geluidswal worden aangelegd. In vergelijking tot de huidige bouw mogelijkheden houdt dit, gelet op de bouwhoogte van een dergelijke wal, eveneens een planologisch voordeel in.



Afbeelding 12: Heide 4

Wij verwachten dat voor deze woning, gelet op de planologische vergelijking en de afstand en oriëntatie tot het gebied, geen planologische nadeel zal optreden dat zich zal vertalen in een waardedaling van deze woning, dan wel dat deze daling binnen het forfait van 2% blijft.

7: Schaijkseweg 5

In het centrum van het plangebied is de woning Schaijkseweg 5 gesitueerd. Ten oosten van deze woning worden op een afstand van circa 100 m een zone met bungalows gerealiseerd. Op deze locatie vigeren momenteel de bestemmingen "Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde" en "Natuurgebied". Net als bij de woning Heesche Baan 2 kan sprake zijn van een toename van de verkeer- en geluidhinder. Daarnaast komt

de woning meer ingesloten te liggen. Een zeer beperkt uitzichtverlies, gelet op de forse afstand tot de bungalows, is niet uitgesloten.



Afbeelding 13: Schaijkseweg 5

De beoogde parkeerplaatsen ten noorden van de woning Schaijkseweg 5 zullen worden gesitueerd ter plekke van de huidige bestemming "Zwembad". Deze parkeerplaatsen zijn in de huidige planologische situatie reeds mogelijk. Wel zal deze parkeervoorziening, gezien de toename van het aantal bezoekers, intensiever gebruikt gaan worden. Wij gaan ervan uit dat de vigerende bouw mogelijkheden ter plekke in de nieuwe situatie niet zullen worden toegestaan. Dit houdt een planologisch voordeel in.

Wij verwachten dat voor deze woning, gelet op de planologische vergelijking, de ligging binnen een bosrijke omgeving en de afstand en oriëntatie tot het gebied, per saldo geen planologische nadeel zal optreden dat zich zal vertalen in een waardedaling van deze woning, dan wel dat deze daling binnen het forfait van 2% blijft.

8: Schaijkseweg 3

In het noorden van het plangebied is de woning Schaijkseweg 3 gelegen. Evenals voor de woning Schaijkseweg 5 geldt dat de aangrenzende gronden met de bestemming "Zwembad", ten zuiden én ten oosten van deze woning, als parkeerplaats zullen worden ingericht. Enerzijds is deze functie op basis van het vigerende planologische regime reeds toegestaan zullen de huidige bouw mogelijkheden op 2 m afstand van de perceelsgrens verdwijnen. Anderzijds wordt van de parkeerlocatie een intensiever gebruikt verwacht.



Afbeelding 14: Schaijkseweg 3

Wij zijn van mening dat de voorgenomen ontwikkeling per saldo niet zal leiden tot een planologisch nadeel dat voor een tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Overige objecten

Wij verwachten dat voor de overige om het plangebied gelegen objecten, gelet op de planologische vergelijking en de afstand en oriëntatie tot het gebied, geen planologisch nadeel zal optreden dat zich zal vertalen in de waardedaling van deze objecten, dan wel dat deze waardedaling binnen het forfait van 2% blijft.

10 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. Zoals gezegd is op dit bedrag het 2% forfait reeds toegepast. De voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade ten aanzien van de in deze risicoanalyse betrokken objecten schatten wij, naar prijspeil datum opname, op in totaal:

€ 5.000,-

Oosterhout, 10 september 2010,

Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal,

mr. M. van der Made
adviseur