

Planschaderisicoanalyse inclusief
aanvulling
(Gloudemans)

CONCEPT 15-5-2009

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 Mol en Roubos, te hebben vastgesteld een planschaderisicoanalyse

t.w.

onder de gemeente Werkendam

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	6
2.2.	Peildatum.....	7
2.3.	Planologische wijzigingen.....	7
2.4.	Planologische wijziging - per object.....	8
2.4.1.	Buitendijk 8	8
2.4.2.	Buitendijk 3	8
2.4.3.	Rijksweg 73.....	8
2.5.	Conclusie.....	8
3.	Bijlagen.....	10

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 2 april 2009 is door Mol en Roubos Makelaardij, 't Rond 14, 4285 DE Woudrichem, namens de heer P. van Vugt, Buitendijk 2, 4255 GV Nieuwendijk, 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 een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro voor de bouw van drie vrijstaande woningen aan de Buitendijk te Nieuwendijk (gemeente Werkendam).

Bij e-mailbericht van 25 maart 2009, respectievelijk bij brief van 16 april 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 project omvat de bouw van drie vrijstaande woningen. De te ontwikkelen locatie is gelegen aan de Buitendijk in de gemeente Werkendam tussen de bestaande vrijstaande panden Buitendijk 2 en 6.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Werkendam, sectie T nummers 2546 en 1519 gedeeltelijk. De bouwlocatie bestaat deels uit een boomgaard/speelweide en deels uit een met een hekwerk afgesloten verhard terrein als toegang naar een achtergelegen bedrijfsgebouw bestaande uit damwandprofielen en een golfplatendak. Verder staat op de bouwlocatie direct naast het woonhuis Buitendijk 6 een oude schuur met een halfroond golfplatendak.

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:

- Buitendijk 8;
- Buitendijk 3;
- Rijksweg 73.

Het object Buitendijk 2 is in eigendom van opdrachtgever, de heer P. van Vugt. Gezien het feit dat betrokkene tevens de ontwikkelaar van het voorgenomen bouwproject is, dient hij de voor- en nadelen van het project van te voren tegen elkaar afgewogen te hebben en de nadelige gevolgen voor zijn eigen woning te hebben aanvaard. In de beoordeling zal dit object buiten beschouwing gelaten worden. Aan ondergetekenden is te kennen gegeven dat opdrachtgever in verband met het voorgenomen bouwproject de volgende percelen heeft aangekocht: het perceel kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie T nummer 1519, met het daarop staande woonhuis Buitendijk 6 en het bijbehorende achtergelegen bedrijfsgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie T nummer 2056 alsmede de onbebouwde percelen kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie T nummers 2058, 2417, 2419 en 2421. In de beoordeling zullen ook deze objecten buiten beschouwing gelaten worden.

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 "Kern Nieuwendijk", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam op 30 september 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 januari 1998, alsmede van het bestemmingsplan "Buitengebied", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam op 19 juni 2007, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2008. De beoogde bouwlocatie ligt niet in het gedeelte van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden. Zowel het bestemmingsplan "Kern Nieuwendijk" als het goedgekeurde gedeelte van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn inmiddels onherroepelijk.

Bestemmingsplan "Kern Nieuwendijk".

Voor zover de voorgenomen bouwlocatie is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Nieuwendijk" heeft deze op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden -W-" met aanduiding "Tuin onbebouwd" en "Tuin bebouwd", alsmede de medebestemming "Waterkering".

De gronden met de bestemming "Woondoeleinden -W-" zijn blijkens artikel 7 van de planvoorschriften bestemd voor wonen, alsmede voor behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische waarden ten aanzien van op de plankaart aangegeven 'gemeentelijke monumenten' of 'beeldbepalende bouwwerken'. Deze tweede doelstelling is in het voorliggende geval niet aan de orde.

Op gronden met gemelde bestemming zijn toegelaten een hoofdgebouw (woning), bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en tuinen/erven, in-/uitritten, ontsluitingspaden en brandgangen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen'. In de voorliggende situatie ligt op de beoogde bouwlocatie als zodanig geen bouwvlak. Op de voorgenomen bouwlocatie mogen derhalve geen hoofdgebouwen worden gesticht.

Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'tuin bebouwd' en binnen de aanduiding 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen'. Het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van het oppervlak van het bouwperceel bedragen. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen binnen de aanduiding 'tuin bebouwd' mag per bouwperceel met inachtneming van gemelde 50% niet meer dan 45 m² bedragen; de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 3 m¹ bedragen. Op de gronden met de aanduiding 'tuin onbebouwd' mag uitsluitend per woning één portaal of erker worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 6 m².

De gronden met de medebestemming "Waterkering", bestaande uit de waterkering en een waterkeringszone zijn medebestemd voor waterkeringsdoeleinden. Waar een hoofdbestemming samenvalt met een medebestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de medebestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de medebestemming. In principe mogen op de gronden met deze medebestemming gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, noodzakelijk en ten dienste van de waterkering worden gebouwd. Oppervlakte per gebouw ten hoogste 50 m²; bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 4 m¹ en van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 8 m¹.

Bestemmingsplan "Buitengebied".

Voor zover de voorgenomen bouwlocatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft deze op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden -Alca-", differentiatie "Waterkering" en medebestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" met de aanduiding -B20-.

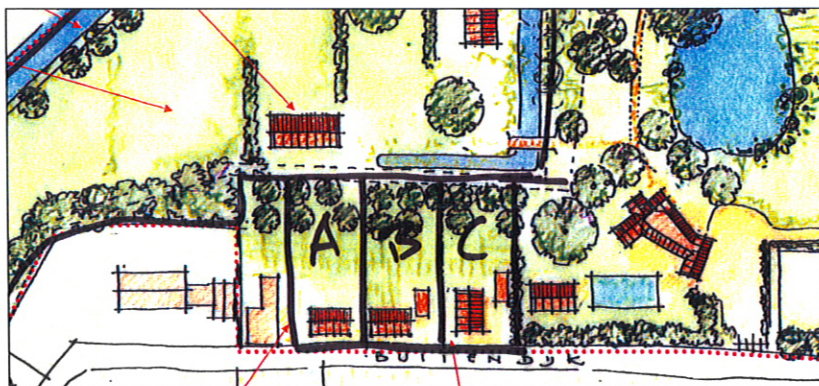
De gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden -Alca-", zijn blijkens artikel 7 van de planvoorschriften bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering, voor instandhouding van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, en voor extensief recreatief medegebruik. Op de desbetreffende gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie. Sleufsilo's, mestsilo's, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m¹ bedragen. Door de bouw c.q. aanwezigheid van bedoelde bouwwerken dan wel als gevolg van het te verwachten gebruik mogen de landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Daar ten aanzien van de differentiatie "Waterkering" geen vertaling in de voorschriften is opgenomen, hebben ondergetekenden op advies van de gemeente hierna aangehouden de vertaling van de differentiatie "Waterkering", zoals opgenomen onder de bestemming "Agrarisch gebied" (artikel 8), te weten; deze gebieden zijn mede bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen en ten behoeve van de waterkering.

De gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" en aanduiding -B20- zijn bestemd voor uitoefening van een bedrijf gericht op opslag goederen. Tevens zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte grondgebonden agrarische activiteiten. Op zodanige gronden zijn toegelaten bedrijfsgebouwen en blijkens de aanduiding op detailplankaart nummer 52 één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen. Voorts zijn toegelaten bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven en groenvoorzieningen, verhardingen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen te worden gebouwd binnen het op de detailplankaart aangegeven bouwvlak. De maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt blijkens de detailplankaart in het onderhavige geval 710 m²; de goot- en nokhoogte bedragen maximaal 6 en 9 m¹. Het maximale bebouwingsoppervlak is niet van toepassing op de bedrijfswoning. De inhoud van de bedrijfswoning, met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen, mag ten hoogste 750 m³ bedragen; de goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 4,5 m¹ bedragen en de nokhoogte ten hoogste 9 m¹. De bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 12 graden en ten hoogste 45 graden.

2.1.2. Nieuwe bestemming

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het ontwerpherinrichtingsplan voor de betreffende locatie, opgesteld door Ir. Frank Ruiter architect BNA B.V. te Almkerk, met tekeningnummer 07.102, de dato 24 juni 2008.



Figuur 1 Ontwerpherinrichtingsplan

Het bouwplan betreft de bouw van drie vrijstaande woningen in één dan wel anderhalve bouwlaag met een kaplaag. De goot- en nokhoogte van de woning direct naast de bestaande woning Buitendijk 6 zal circa 3,5 m¹ respectievelijk 7,5 m¹ bedragen. De goot- en nokhoogte van de beide andere woningen zal circa 4,5 m¹ respectievelijk 9 m¹ bedragen.

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 28 april 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

Het bouwplan heeft ter plaatse van de gronden met in het vigerende bestemmingsplan "Kern Nieuwendijk" de bestemming "Woondoeleinden -W-" met aanduiding "Tuin onbebouwd" en "Tuin bebouwd", alsmede de medebestemming "Waterkering" een toename van de bouwmassa en bouwhoogte tot gevolg, waardoor ruimtelijk gezien een gewijzigde planologische situatie ontstaat. De toename van de bouwmassa en bouwhoogte laat zich zien ter plaatse van de twee vrijstaande woningen daar waar onder het geldende planologische regime bouwwerken, geen gebouwen, zijnde ten dienste van het wonen en de waterkering mogen worden gebouwd met een bouwhoogte ten hoogste van 8 m¹. Voor de eigenaren/gebruikers van omliggende objecten zou dit als een beperking van het woongenot kunnen worden ervaren en zich voornamelijk uiten in uitzichtbeperking.

Ondanks het gegeven dat de bestemming reeds "Woondoeleinden" betreft, zien ondergetekenden dat de bouw van de woningen, daar waar dit thans niet mogelijk is, als een verdere intensivering van het gebied als gevolg waarvan de omgeving mogelijk een derving van het woongenot zal ervaren. Met de huidige invulling blijft de medebestemming in principe vigeren.

Het bouwplan heeft ter plaatse van de gronden met in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden -Alca-", differentiatie "Waterkering" en medebestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" met de aanduiding -B20- een afname van de bouwmassa en bouwhoogte tot gevolg.

De bestaande schuur bij het te handhaven woonhuis Buitendijk 6 wordt gesloopt. Het bedrijfsgebouw achter Buitendijk 6 wordt vervangen door een aanmerkelijk kleinere schuur. De afname van de bouwmassa en bouwhoogte laat zich zien ter plaatse van het te realiseren vrijstaande woonhuis daar waar onder het geldende planologische regime naast de bestaande bedrijfswoning bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten met een maximale bebouwingsoppervlakte van 710 m² en een goot- en nokhoogte van maximaal 6 en 9 m¹. Het maximale bebouwingsoppervlak is niet van toepassing op de bedrijfswoning.

Voor de gronden met de medebestemming "Bedrijfsdoeleinden" in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" brengt het bouwplan een functionele wijziging met zich naar "Wonen". De bouw van het westelijk gesitueerde woonhuis brengt een meer permanent gebruik met zich. Voor de eigenaren/gebruikers van omliggende objecten zal dit niet resulteren in een beperking van het woongenot daar deze nadelige planologische wijziging weg valt tegen de verbetering van de leefsituatie door beëindiging van het gebruik van het terrein naast Buitendijk 6 en het opslaggebouw voor bedrijfsdoeleinden.

De eigenaar/gebruikers van de omliggende objecten komen als gevolg van het vorenstaande in een planologisch gewijzigde positie te verkeren.

In de navolgende paragraaf zal per object de invloed van de schadefactoren besproken worden.

2.4. Planologische wijziging - per object

Ten gevolge van de bovengenoemde wijziging van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

2.4.1. Buitendijk 8

Voor het object Buitendijk 8 geldt dat het een vrijstaand woonhuis is in één bouwlaag met een daklaag; aan de rechterzijde is het pand via een grote garage in één bouwlaag met platdak verbonden met een aanbouw in anderhalve bouwlaag en daklaag. Deze aanbouw maakt kennelijk deel uit van het woonhuis. In de nieuwe situatie blijft het tussen dit object en de nieuwbouwlocatie gelegen woonhuis Buitendijk 6 (thans bedrijfswoning) gehandhaafd, c.q. wordt deze woning omgezet naar een 'gewone' burgerwoning.

Door de bouw van de vrijstaande woningen naast het te handhaven woonhuis Buitendijk 6 komen de eigenaren/gebruikers van het object Buitendijk 8, gezien het vorenstaande, naar de opvatting van ondergetekenden niet in een planologisch nadeligere situatie te verkeren.

2.4.2. Buitendijk 3

Voor het object Buitendijk 3 geldt dat het ligt aan de zuidkant van de Buitendijk. Het is een vrijstaand woonhuis dat tegen de dijk is aangebouwd. Daardoor is er aan de voorkant in feite één bouwlaag met daklaag, en aan de achterkant twee bouwlagen, waarvan de benedenlaag aan de voet van de dijk ligt. Aan de achterkant is een aanbouw in één bouwlaag met over een gedeelte van de aanbouw een zadeldak. Het object Buitendijk 3 ligt op een afstand van ongeveer 70 tot 100 m¹ van de bouwlocatie verwijderd. Mede door de ligging van het object en de afstand tot de bouwlocatie ontstaat er voor de eigenaar/gebruiker ervan, ten gevolge van de planologische wijzigingen, geen schade.

2.4.3. Rijksweg 73

Het object Rijksweg 73 betreft een vrijstaand(e) bedrijfspand/praktijkruimte (gezondheids- en welzijnzorg sector) in twee bouwlagen met daklaag. Het object is onder een hoek met de achtergevel en tuin op de bouwlocatie georiënteerd.

Gelet op het gebruik van genoemd object kan bij dit object niet van een planologische verslechtering worden gesproken. Het object ontleent zijn waarde grotendeels aan de mogelijke uitoefening van bedrijfsdoeleinden en laat zich in casu niet bepalen door de wijzigingen in de directe omgeving van het object.

2.5. Conclusie.

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

Aldus gedaan ter plaatse in de maand april 2009.

de taxateurs,

G.F.M. Bakkers

A.M.G. van Hooft-van Kuijk

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

3. Bijlagen

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

BIJLAGE 1



Buitendijk 8



Buitendijk 8



Buitendijk 3

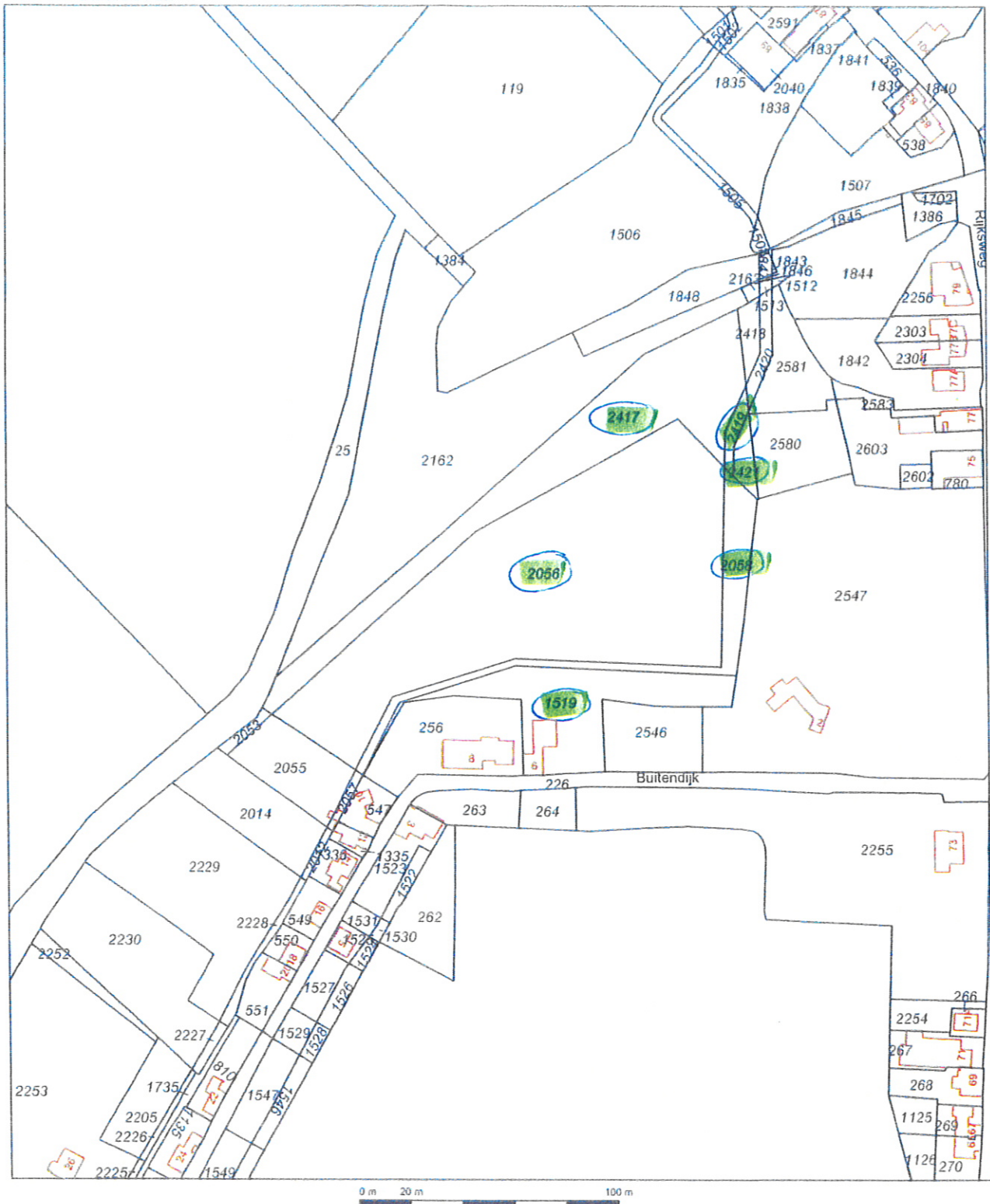


Buitendijk 3



Buitendijk 3

BIJLAGE 2



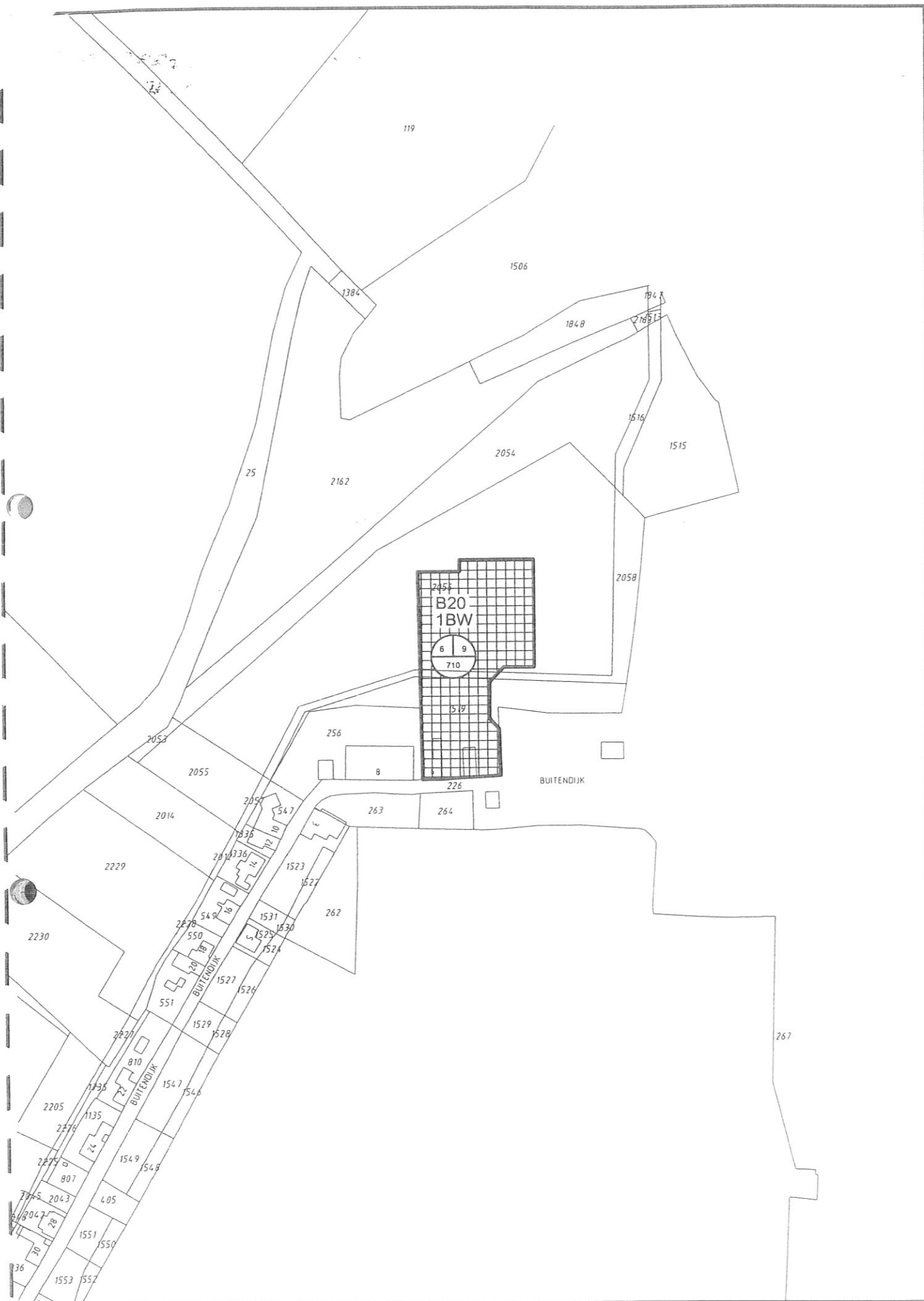
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	
—	Kadastrale grens	Perceel	
—	Bebouwing		WERKENDAM
—	Overige topografie		T
			2056

Voor een eensluidend uittreksel, BREDA, 18 december 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 3





BIJLAGE 4

Watergang als scheiding tussen park en landschap, accentueert bovendien de kade, talud spaarzaam beplanten met laag groen

'eiland' met eizen, niet en wilgen, vage grens tussen land en water

schuren, landelijke uitstraling opp. ca 100 m², hoogte 3/6

verbreden sloot tot watergang, eizen en wilgen langs de waterkant

weidegebied met perceelgrenzen van meidoornhagen

Bestaande parktuin rondom vijver, nieuw entree, doorzicht op voorgevel vanaf rijksweg

2 woningen, vallend binnen bestemmingsplan kern, dijkbebouwing boomaard als overgang naar het weidegebied

bedrijfsruimte omzetten naar burgerwoning, romneyloods vervangen door woning

A, B, C

Nieuwe bouwen woningen.

07.102 ontwerp

herinrichting perceel buitenkade te nieuwendijk vrv p. van vugt, buitenkade 2 te nieuwendijk 24 juni 2008

D: in kerngebied als natuur met 2 veldschuren

Ir frank ruiters architect bna bv, vlinderslag 46, 4286 gk almerik, 4286 zt almerik, telefoon 0183-405003, fax 0183-405012, e-mail info@frank-ruiters.nl, internet www.frank-ruiters.nl



Mol en Roubos
T.a.v. de heer M. Mol
't Rond 14
4285 DE WOUDRICHEM

Postbus 455
5240 AL Rosmalen

Hintham 117c
Rosmalen

T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293
Rabobank 14.45.04.294
Postbank 1072696

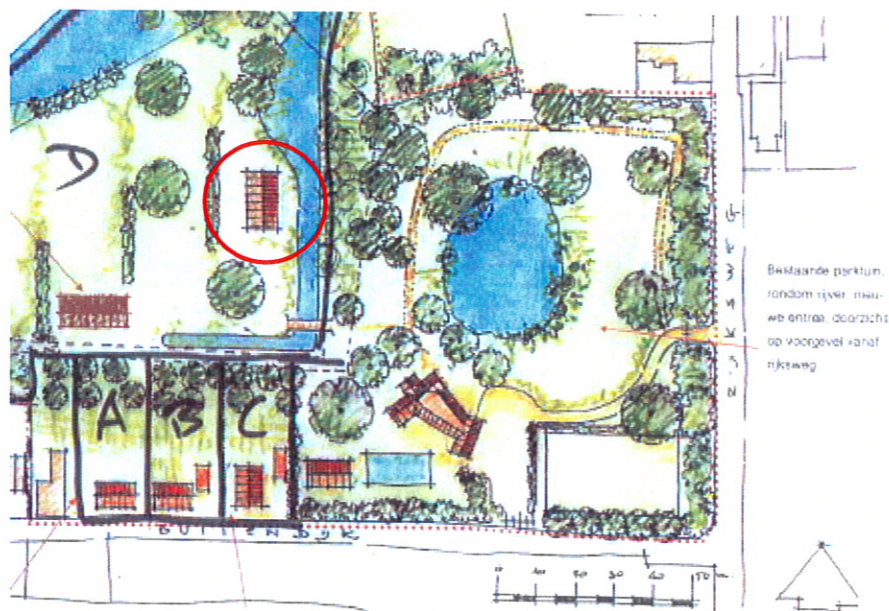
IBAN NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
btw-nr. NL1148680B01

Rosmalen, 17 november 2010
Kenmerk: 1414.63-B3/gb/i
Onderwerp: Mol en Roubos / RA Buitenkade te Nieuwendijk

Geachte heer Mol,

Bij brief van 11 augustus 2009 hebben wij u de risicoanalyse doen toekomen voor het project Buitenkade te Nieuwendijk. Op 10 november 2010 hebben wij elkaar telefonisch gesproken. U gaf aan dat u de risicoanalyse aan de gemeente Werkendam heeft voorgelegd. De gemeente heeft u gevraagd hen nader te informeren of een binnen het project gelegen veldschuur zou kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de schade voor één van de in de omgeving gelegen objecten. In onze risicoanalyse kwam dit aspect nader naar voren. Ik bericht u thans als volgt.

In onderstaande figuur is de locatie van de veldschuur weergegeven ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: locatie veldschuur (rode cirkel)

Blad 2.
1414.63-B3/gb/i

De locatie waar de veldschuur is voorzien, is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam op 19 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2008. De beoogde bouwlocatie ligt niet in het gedeelte van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden. De gronden hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden -Alca-". De gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden -Alca-", zijn blijkens artikel 7 van de planvoorschriften bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering, voor instandhouding van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, en voor extensief recreatief medegebruik. Op de desbetreffende gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie. Sleufsilo's, mestsilo's, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m¹ bedragen. Door de bouw c.q. aanwezigheid van bedoelde bouwwerken dan wel als gevolg van het te verwachten gebruik mogen de landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Duidelijk is dat de bouw van enig gebouw op de gronden niet is toegestaan. De bouw van een veldschuur op de locatie brengt aldus een wijziging van de planologische situatie met zich. Gezien de situering van de veldschuur ten opzichte van de omgeving ben ik van mening dat deze wijziging echter niet leidt tot een planologisch nadelige situatie voor de in de omgeving gelegen (woon-)objecten. De veldschuur zal niet voor wonen geschikt zijn, alleen voor opslagdoeleinden bij het wonen. De afstand van de veldschuur ten opzichte van de bebouwing aan de Rijksweg bedraagt circa 80 m¹. Het woongenot van enig woonobject in de omgeving zal niet aangetast worden.

In het vertrouwen u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest, verblijft,

Met vriendelijke groet,



G.F.M. Bakkers