

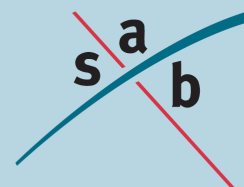
Planschaderisicoanalyse

Oeverwal Gendtsche Polder

Provincie Gelderland

Datum: 2 december 2015

Projectnummer: 140151



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opname van de locatie	3
1.3	Uitgangspunten bij de analyse	3
2	Ligging plangebied	9
3	Planologisch-juridische situatie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Feitelijke situatie	10
3.3	Vigerend planologisch regime	13
3.4	Nieuw planologisch regime	21
4	Planologische vergelijking	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Beoordeling	32
4.3	Afweging planologisch voor- en nadeel	55
5	Risicoanalyse planschade	57
	Bijlage:	
	▪ Regels vigerend bestemmingsplan	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Gelderland heeft aan SAB Arnhem B.V. opdracht gegeven een planschaderisicoanalyse uit te voeren met betrekking tot het plan Oeverwal Gendtsche Polder.

De provincie Gelderland is, in samenwerking met de gemeente Lingewaard, Dienst Landelijk Gebied (DLG), Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL), Staatsbosbeheer en diverse andere partners, voornemens het verrommelde bebouwde gebied op de oeverwal in de Gendtsche Polder te herstructureren.

Het plan houdt in hoofdlijnen in dat de oeverwal in de Gendtsche Polder wordt geherstructureerd. Er vindt daarnaast op diverse plaatsen een versterking van de natuur plaats. Zo wordt aan de noordzijde van het plangebied ter hoogte van de Suikerdam het maaiveld verlaagd waardoor glanshaverhooiland kan ontstaan en komt aan de zuidzijde en noordwestzijde een oobos aan de waardzijde van de Polderweg. Verder wordt het gebied zo ingericht dat het beheerd kan worden door grote grazers.

Ook de weg Polder wordt geherstructureerd. Deze wordt deels, verlegd zodat de scherpe bochten eruit gehaald zijn en het tracé overal beter de oeverwal volgt.

Ten slotte is het de bedoeling de bestaande boerengolfactiviteiten bij Polder 42 toe te staan. Er is voor besloten dit onderdeel mee te nemen in de totale ontwikkeling.

Naar aanleiding van zienswijzen is nader onderzoek gedaan naar de inpassing van de beoogde boerengolf en is deze komen te vervallen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Om hieraan toch medewerking te verlenen, wordt dit bestemmingsplan herzien. Een dergelijke bestemmingsplanherziening kan aanleiding geven tot aanvragen om vergoeding van planschade. Om het risico daarop te analyseren is het voorliggende rapport opgesteld. In dit rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse weergegeven.

In dit onderzoeksrapport is uitsluitend de indirecte planschade beschouwd. Hiernaast worden de diverse specifieke ontwikkellocaties niet onderling met elkaar beoordeeld.

1.2 Opname van de locatie

Op 19 augustus 2014 heeft deskundige de heer mr. A.H. Kraak, makelaar-taxateur, onteigeningsdeskundige en rentmeester, verbonden aan Van Reekum en Kraak Taxatie & Adviesbureau te Wolfheze, als taxateur het plangebied en de omgeving daarvan opgenomen. Op 18 februari 2015 heeft een aanvullende opname plaatsgevonden, die zich specifiek richtte op de boerengolflocatie Polder 42.

1.3 Uitgangspunten bij de analyse

1.3.1 Algemeen

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. De mogelijke plan-

schadegevoelige onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

1.3.2 *Uitgangspunten*

Indirecte planschade

Zoals reeds gesteld is in de onderhavige risicoanalyse planschade uitsluitend de indirecte planschade beoordeeld (zie paragraaf 1.3.4 voor een nadere uitleg van dit begrip). De reden hiervoor is dat in het nieuwe bestemmingsplan in principe uitsluitend de gronden die worden ontwikkeld (en allemaal in eigendom zijn van de ontwikkelaar; BBL) een andere bestemmingsregeling krijgen. Voor het overige is het bestemmingsplan beheergericht.

Ontwikkellocaties onderling

Aangezien alle ontwikkellocaties door dezelfde initiatiefnemer worden ontwikkeld (te weten: BBL) is de mogelijke planschade tussen ontwikkellocaties niet in dit onderzoek betrokken. De beoordeling van de planschade beperkt zich hierbij tot uitsluitend de bestaande objecten in de nabijheid van de ontwikkellocaties.

1.3.3 *Gebruikte informatie*

Bij het beoordelen van een mogelijke planschade dient er een planologische vergelijking te worden gemaakt, waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden van het toekomstig planologische regime in relatie tot het oude planologische regime.

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- het bestemmingsplan ‘Buitendijks Gebied 2005’ van de gemeente Lingewaard. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard d.d. 10 november 2005
- het voorontwerp-bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder, 31 juli 2014, SAB.

1.3.4 *Planschade in de Wet ruimtelijke ordening*

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders 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 onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit die onder andere voorziet in het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt onder andere dat gemeenten met de verzoeker overeen kunnen komen dat de schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

Directe planschade

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime ten aanzien van het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouwmogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

Indirecte planschade

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime ten aanzien van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben.

Hieronder zijn een aantal aspecten opgesomd waarvoor een planologische wijziging planschade kan veroorzaken:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager

Ten aanzien van deze bepaling zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijke risico;
- voorzienbaarheid.

Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is bepaald dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade.

Voor indirecte planschade is in de Wro opgenomen dat, in het geval dat het normaal maatschappelijk risico door de aanvrager gedragen dient te worden, in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de wet opgenomen.

In onze planschaderisicoanalyses wordt alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de wet het forfait is opgenomen. Een verdere beoordeling van de vraag of de ontwikkeling kan worden aangeduid als een normale maatschappelijke ontwikkeling die past in de bestaande structuur van de omgeving en in het gevoerde planologische beleid maakt geen deel uit van deze planschaderisico-analyse. Bij het bepalen of er sprake is van planschade wordt wel direct beoordeeld of deze al dan niet binnen het forfait van 2% valt. Dit wordt niet separaat inzichtelijk gemaakt.

Voorzienbaarheid

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Het betreft hier de zogenaamde actieve risicoaanvaarding, welke onder de (oude) WRO op grond van vaste jurisprudentie reeds een grote rol speelde.

Vaak komt het namelijk voor dat voor de vaststelling van een nieuw planologisch regime sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren. Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

Anderszins verzekerd

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimum remedium. Daar waar in voorliggend geval nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins, is dit meegenomen in voorliggende planschaderisicoanalyse.

1.3.5 Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro

Belanghebbende

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar, gebruiker of in voorkomende gevallen eigenaar tot een beperkt zakelijk recht dat rust op het onroerend goed is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied/projectgebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

Verjaring

De regeling uit de (oude) WRO betreffende dit onderwerp is ongewijzigd overgenomen. Bepaald is dat een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk verklaard en leiden derhalve niet tot toekenning. Dit heeft een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg. In deze planschaderisicoanalyse is echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

Planologische vergelijking

Bij de planschaderisicoanalyse is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het vigerende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. In dat geval is daar wel rekening mee gehouden.

Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet vastgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

Andere kosten

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen, is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze nieuwe zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

1.3.6 Waardebepaling

In deze planschaderisicoanalyse kan worden geconstateerd dat de wijziging van de planologische regimes leidt tot een waardedaling van een onroerende zaak. Deze waardedaling wordt bepaald door de waarde van een betreffende zaak en de aard en ernst van de inbreuk ten gevolge van de planologische wijziging. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door meer factoren dan de planologische situatie alleen. Ook zaken als aard, constructie en de staat van onderhoud van de opstallen zijn bepalend voor de waarde. Om de waardedaling van een onroerende zaak te kunnen bepalen is uitgangspunt wat een redelijk handelend aspirant-koper zou hebben geboden voor de grond en opstallen op het tijdstip voorafgaand aan en vlak na de planologische wijziging¹.

Omdat onbekend is wanneer het toekomstige planologische regime onherroepelijk wordt en de prijsontwikkelingen voor onroerend goed op de langere termijn niet kunnen worden ingeschat, is bij deze risicoanalyse de opnamedatum als peildatum voor de waardering gehanteerd.

Rol van de taxateur

Bij de opname van het gebied is altijd een erkend taxateur of rentmeester aanwezig. Deze taxeert de waarde van de onroerende zaak door te kijken naar prijzen van recent verkochte of in de verkoop zijnde vergelijkbare onroerende zaken in de omgeving. Zijn deze niet aanwezig dan wordt de waarde van de onroerende zaak geschat op basis van ervaring. Tevens schat hij in wat de waardedaling is ten gevolge van de planologische wijziging. Bij de waardebepaling gaat het nadrukkelijk om een schatting.

1.3.7 Voor- en nadeelberekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze planschaderisicoanalyse onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen opleveren voor de percelen die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

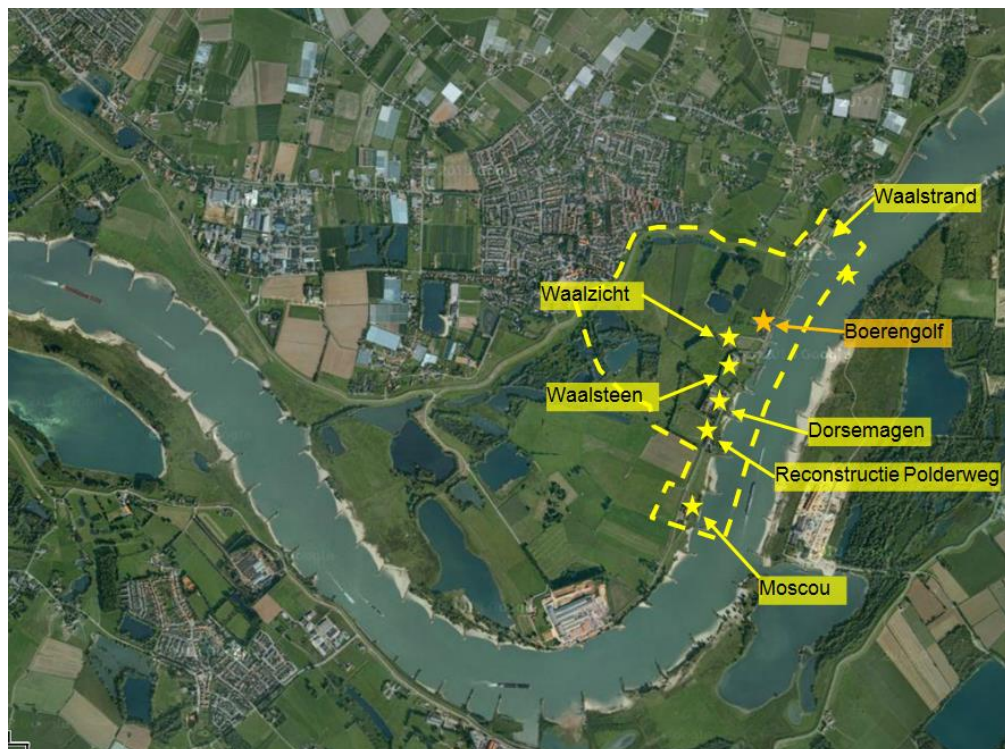
¹ AGB 27 juli 1992, BR 1993, 620

2 Ligging plangebied

De Gendtsche Polder vormt één van de buitendijkse gebieden van de gemeente Lingewaard. De polder is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Gendt. Het betreft een landschappelijk karakteristiek gebied met een grote waarde voor de natuur. Het fungeert als landschappelijk uitloopgebied voor de aangrenzende kern Gendt. De Gendtsche Polder is ten opzichte van de omliggende uiterwaarden bijzonder door de aanwezigheid van relatief veel bebouwing op de hoger gelegen langgerekte oeverwal, die hier door de eeuwen heen altijd aanwezig is geweest. De Gendtsche waard wordt om die reden al sinds lange tijd bewoond (de bebouwingsgeschiedenis gaat terug tot ca. 1400). Reden voor het bestaan van dit kenmerkende bebouwingslint langs de zomerkade is de hoge en droge ligging in combinatie met de baksteenindustrie, die al lange tijd bepalend is voor deze uiterwaard en het dorp Gendt.

Het plangebied betreft het noordelijke deel van de Gendtsche Polder. De oeverwal, waarop de bebouwing geconcentreerd is, ligt in het oosten, dicht langs de Waal. Over deze oeverwal loopt de bestaande Polder(weg). Er zijn twee bebouwingsconcentraties te onderscheiden in het plangebied: een noordelijk cluster waarin onder meer de bestaande manege en de locaties Waalzicht en Dorsemagen zijn gelegen en een zuidelijk kleiner bebouwingscluster bij de locatie Moscou.

Binnen het plangebied bevinden zich 5 ontwikkelingslocaties waar specifieke ontwikkelingen plaatsvinden. Deze risicoanalyse planschade richt zich, naast de algeme aspecten en de verlegging van de weg, specifiek op deze locaties. Ook de locatie waar het boerengolf wordt uitgeoefend is opgenomen in deze notitie. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied aangeduid en zijn ook de ontwikkellocaties en de locatie van het boerengolf aangeduid.



Totaalkaart globale ligging ontwikkelingslocaties

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen de vigerende bestemmingsplannen en het bouwplan. In paragraaf 3.2 wordt een weergave van de feitelijke situatie gegeven. In paragraaf 3.3 wordt het vigerende planologische regime besproken. In paragraaf 3.4 komt ten slotte het toekomstige planologische regime aan de orde.

3.2 Feitelijke situatie

Het plangebied omvat de volgende deelgebieden:

1. Algemeen (onbebouwde gebieden)

Het betreft onbebouwde gronden in de Gendtsche Polder, die momenteel danwel een agrarische functie hebben, danwel een natuurfunctie. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van open weiden, opgaande begroeiing en waterpartijen. De bestaande natuur bevindt zich met name direct aan de buitenzijde van de Waaldijk. Het gebied heeft een betrekkelijk kleinschalig karakter door bomenrijen.



Kaartbeeld onbebouwde gebieden met indicatie natuur en landschapsstructuren

2. Reconstructie Polder

De Polder is de weg die door de Gendtsche Polder voert en op de oeverwal is gelegen. Deze beoordeling spitst zich toe op het segment van deze weg waar de weg wordt verlegd (ruwweg tussen de adressen Polder 30 en Polder 24). Hier zal de weg een meer vloeiend verloop krijgen, dat beter de oeverwal volgt.

3. Locatie Moscou

Het betreft de locatie (tegenover) Polder 22. De locatie ligt in het zuidelijke deel van de oeverwal bij een bestaand cluster met woningen. Op de locatie bevindt zich

momenteel een aantal opslagloodsen, die vroeger als droogloodsen gebruikt werden en daarna nog voor een timmerfabriek gebruikt werden. De goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen is respectievelijk 3 en 5 m.



Luchtfoto



Streetviewfoto

4. Locatie Dorsemagen

De locatie Dorsemagen betreft het adres Polder 27 en Polder 32a. Op het adres Polder 27 was voorheen een sloopbedrijf gelegen (Mefigro BV). Vroeger bevond zich hier een onderhouds- en montageput/smederij ten tijde van baksteenindustrie. Uit deze tijd stamt ook de naam Dorsemagen. Momenteel is de bedrijfsbebouwing reeds enkele jaren leegstaand. Op het adres Polder 32a bevindt zich een woning met een voormalige caravanstalling.



Luchtfoto



Streetviewfoto

5. Manege Waalsteen

De locatie betreft de bestaande manege aan de Polder 35/36. De manege ligt in het noordelijke, brede deel van de oeverwal, waar het kadestelsel nog goed herkenbaar is, en waar de gronden het hoogst gelegen zijn. Op de locatie is momenteel één voormalige fabrieksloods aanwezig (goot- en bouwhoogte ca. 4 en 6 m). Dit gebouw bestaat uit twee gemetselde zijbeuken met een plat dak en een hogere middenbeuk van plaatmateriaal en zadeldak. Momenteel is het gebouw in gebruik als manege. Voorheen betrof het een fabrieksgebouw van de steenoven Waalsteen.



Luchtfoto



Streetviewfoto

6. Villa Waalzicht

De locatie is gelegen aan de Polder 37, op de noordelijke grens van de oeverwal. Het betreft momenteel een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit enkele agrarische bedrijfsgebouwen alsmede een bedrijfswoning. De oorspronkelijke villa is gesloopt en was een wit gebouw met een eenvoudige grondvorm en schilddak.



Luchtfoto



Streetviewfoto

7. Camping Waalstrand

Aan de rivier (Waaldijk 23a) is een camping gelegen. Op het terrein bevinden zich kampeerplekken met voor een deel stacaravans en voor een deel opstelplekken voor toercaravans en tenten. Verspreid op het terrein liggen enkele gebouwen. Aan de Waaldijk bevindt zich een horecavestiging (restaurant) met bedrijfswoning.



Luchtfoto



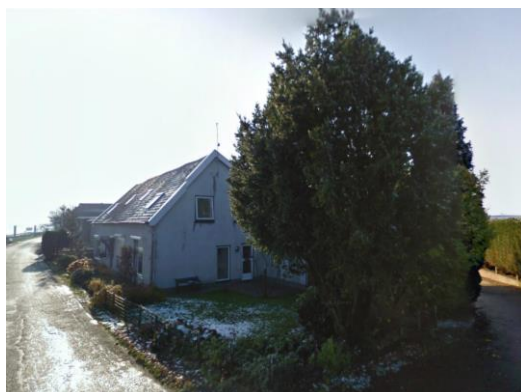
Streetviewfoto

8. Boerengolf

De locatie waar de boerengolfactiviteiten zullen worden gelegaliseerd, betreft de Polder 42. Het betreft een woning gelegen in een bebouwingslint op de oeverwal, met het achtergelegen terrein. Dit achtergelegen terrein betreft een onbebouwde locatie, die voorheen deels als boomgaard is gebruikt. Op de locatie bevinden zich veel bomen.



Luchtfoto met globale aanduiding locatie Polder 42 (woning en bijbehorende percelen)



Zicht op pand Polder 44-42



Zicht op achterzijde perceel Polder 42

3.3 Vigerend planologisch regime

Algemeen

Het vigerend planologisch regime bestaat uit het bestemmingsplan 'Buitendijks Gebied 2005' van de gemeente Lingewaard. De regeling wordt besproken per deelgebied. De regels zijn opgenomen als bijlage.

1: Algemeen (onbebouwde gebieden)

De onbebouwde open gebieden binnen de Gendtsche Polder zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur'. Er zijn geen bestaande gebouwen in het gebied aanwezig.

De (inmiddels feitelijk gesloopte woningen Polder 46 en 46a vallen ook onder dit deelgebied. In het vigerend bestemmingsplan zijn deze nog bestemd als 'Wonen'.

Gebruik

De gronden binnen de agrarische bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de bescherming en het herstel van natuur- en landschapswaarden. De gronden binnen de natuurbestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor de bescherming en het herstel van de natuur- en landschapswaarden alsmede extensief recreatief medegebruik.

Voor de gesloopte woningen geldt nog een toegestaan gebruik als woonfunctie.

Bouwen

Er zijn geen (nieuwe) gebouwen toegestaan. Wat betreft bouwwerken geen gebouw zijnde zijn (sleuf)silo's, mestopslagplaatsen, hooibergen en rivierbakens tot max. 6 m en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde tot max. 2 m hoog toegestaan.

Wat betreft de woningen Polder 46 en 46a zijn de voorheen bestaande gebouwen nog toegestaan, deze mogen 297 m² groot zijn.

Aanleggen (werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden)

Er is in zowel de agrarische bestemming als in de natuurbestemming een aanlegvergunning nodig voor andere werken zoals het rooien van opgaande beplanting of graafwerkzaamheden. Ook voor het aanleggen en verharderen van wegen en paden is een aanlegvergunning nodig.

2: Reconstructie Polder

De bestaande Polder is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer'. De te verleggen Polder(weg) is gelegen binnen de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' (aanduiding 'Slp') en 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden'.

Gebruik

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor (o.m.) wegen, voet- en fietspaden. Binnen de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' is een sloopbedrijf toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan.



Uitsnede uit plankaart met globale contour nieuwe weg

Bouwen

Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' zijn geen gebouwen toegestaan en in beperkte mate bouwwerken geen gebouw zijnde: (sleuf)silo's, mestopslagplaatsen, hooibergen, rivierbakens max. 6 m hoog en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde max. 2 m hoog. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het bestaande bedrijfsgebouw van 545 m² toegestaan.

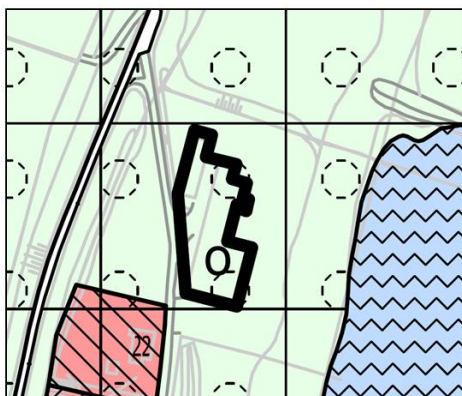
3: Locatie Moscou

Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden'. Er is een bouwvlak opgenomen en er is sprake van de aanduiding 'O'.

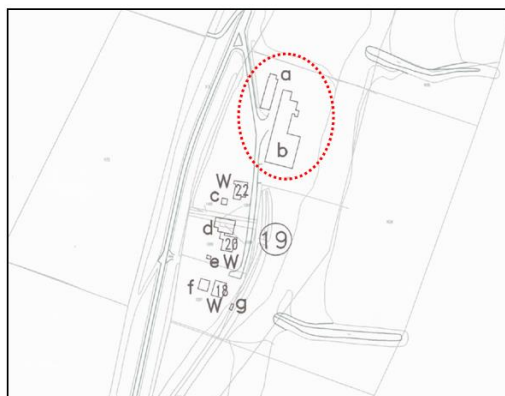
Gebruik

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat op de gronden die op de plankaart als zodanig zijn aangeduid uitsluitend de opslag van agrarische materialen en voertuigen is toegestaan.

Ter plaatse van de locatie is een aanduiding voor deze opslag ('O') aanwezig.



Plankaart vigerend bestemmingsplan



Kaartbeeld bestaande bebouwing

Bebouwing

In het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan. Hierbij is het kaartbeeld bestaande bebouwing bepalend (een bijlagekaart bij de regels). Hieruit blijkt dat er sprake is van twee bestaande gebouwen: (a) en (b). Deze gebouwen mogelijk 190 m² en 870 m² groot zijn (de bestaande omvang). Hiermee komt het totaal op 1.060 m². De maximale bouwhoogte is 10 m.

4: Locatie Dorsemagen

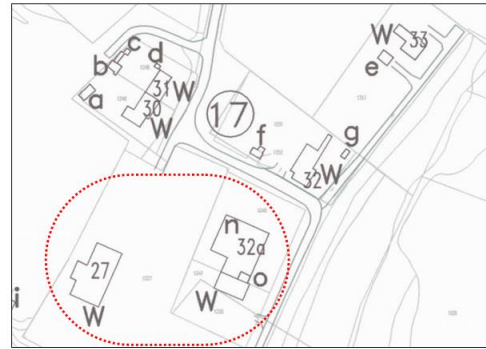
Ter plaatse gelden twee bestemmingen: de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' op de locatie Polder 27, met de aanduiding 'Slp' en 'bw', en de bestemming 'Wonen' op de locatie Polder 32a.

Gebruik

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' geldt dat een bedrijf in sloop- en demontage werkzaamheden toegestaan is. Verder is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan; in dit geval is dat er één. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan.



Plankaart vigerend bestemmingsplan



Kaartbeeld bestaande bebouwing

Bebouwing

In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bebouwing toegestaan. In het bijlagekaartje bij de regels is dit in beeld gebracht. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming op de locatie Polder 27 is maximaal 545 m² toegestaan. De bedrijfsgebouwen zijn maximaal 6 m hoog. Ook zijn bouwwerken geen gebouwen mogelijk in de vorm van bedrijfsinstallaties tot 15 m, lichtmasten tot 11 m en overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot 8 m.

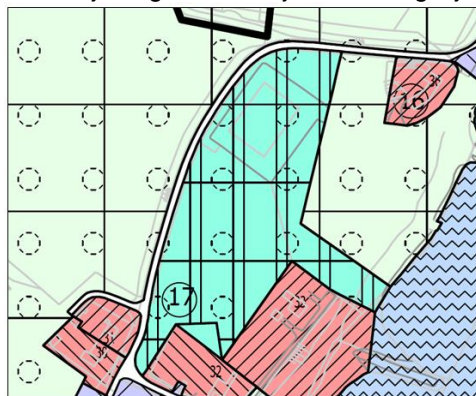
Ter plaatse van de woonbestemming is maximaal toegestaan: 162 m² (W), 415 m² (n) en 100 (o), dus totaal 677 m². De bedrijfswoning mag, voorzover die groter is dan 600 m³, maximaal 10% worden vergroot met maximaal 100 m³. De goothoogte en hoogte van de bedrijfswoning zijn maximaal 6 m en 9 m. De bijgebouwen hierbij zijn maximaal 4 m hoog.

5: Manege Waalsteen

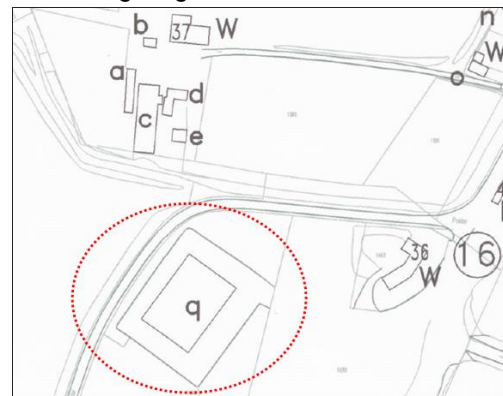
Ter plaatse geldt de bestemming 'Manege'.

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor: actieve recreatie in de vorm van een manege. Het is niet specifiek vermeld of er paardenbakken toegestaan zijn. Aangezien deze niet specifiek zijn uitgesloten, zijn deze mogelijk binnen de regeling.



Plankaart vigerend bestemmingsplan



Kaartbeeld bestaande bebouwing

Bebouwing

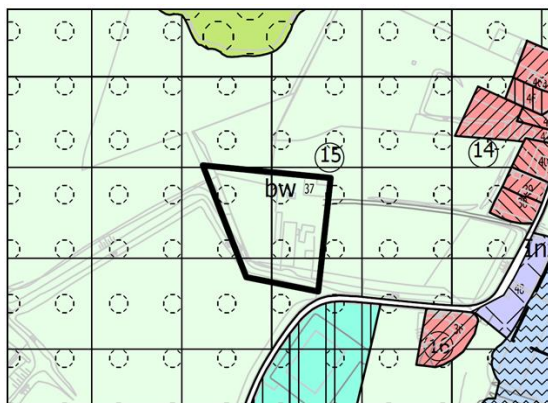
De bestaande bebouwing is toegestaan, uit de tabel en kaartbeelden in de bijlage blijkt dat dit gaat om 1.285 m² aan bebouwing (locatie q). De hoogte van gebouwen is maximaal 6 m. Er zijn geen specifieke bouwregels voor paardenbakken opgenomen.

6: Villa Waalzicht

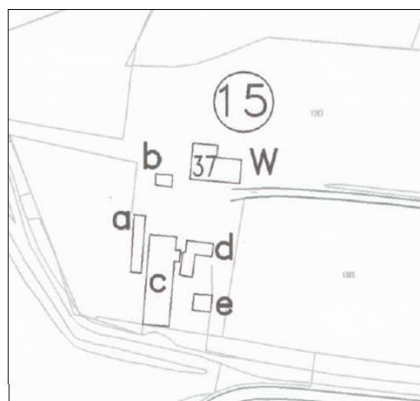
De bestemming is 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden'. Er is een bouwvlak aangeduid alsmede een aanduiding 'bw' (bedrijfswoning).

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het bestaande aantal bedrijfswoningen (dit is er één).



Plankaart vigerend bestemmingsplan



Kaartbeeld bestaande bebouwing

Bebouwing

In het vigerende bestemmingsplan zijn uitsluitend de bestaande gebouwen toegestaan. Dit is in de bijlagen uitgewerkt. De bestaande 6 gebouwen hebben een totaal toegestaan oppervlak van 991 m², conform de onderstaande tabel:

w	264
a	110
b	33
c	430
d	99
e	55

Tabel: toegestane bebouwing

De gebouwen zijn maximaal 10 m hoog.

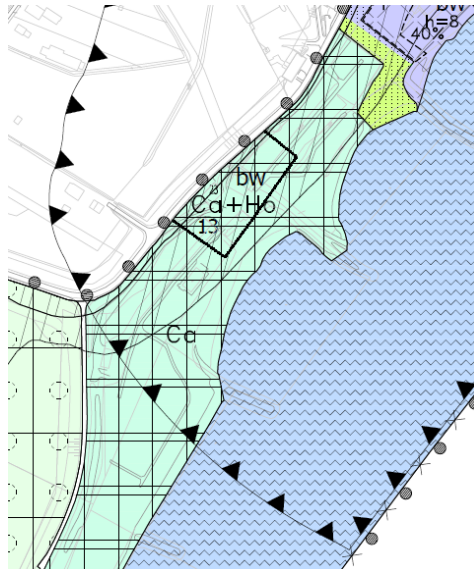
Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Deze mag maximaal 600 m³ groot zijn of 10% vergroot worden als deze nu al groter dan 600 m³ is. Goot- en nokhoogte van de bedrijfswoning zijn maximaal 6 en 9 m. Bijgebouwen zijn max. 4 m hoog.

7: Camping Waalstrand

Ter plaatse geldt de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie'. Er geldt een aanduiding 'Ca'. Tevens is sprake van een bouwvlak, waarbinnen de aanduidingen 'Ca+Ho' en 'bw' gelden. Ook is een aanduiding '50 dB(A) zone vanwege geluid industrieterrein' van toepassing.

Gebruik

Ter plaatse zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van een camping. Er zijn maximaal 60 standplaatsen voor stacaravans toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'Ho' is horeca toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bw' is ook het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan (te weten: één).



Plankaart vigerend bestemmingsplan

Bouwen

Ter plaatse van de camping zijn de bestaande gebouwen toegestaan zoals opgenomen in de bijlagen. Dit is opgenomen in onderstaande tabel:

nr. ¹	adres	huisnr.	plaats	gebouw aanduiding	oppervlakte toelaatbaar in m ²
13	Waaldijk	23	Gendt	w	209
		23		a ¹	222
	Waaldijk	23a		a ²	130
		23a		b	116
		23a		c	66
		23a		d	17
		23a		e	13
		23a		f	34
		23a		g	232

Tabel: toelaatbare bebouwing

Uit de tabel blijkt dat in totaal 1.039 m² aan gebouwen toegestaan is. De hoogte van de gebouwen is max. 6 m en ter plaatse van de aanduiding 'Ho' en voor het gebouw aangeduid als a² is dit maximaal 10 m.

De oppervlakte van een stacaravan is maximaal 40 m². Er is geen maximale hoogte opgenomen voor stacaravans. De berging bij een stacaravan is maximaal 6 m² en de bouwhoogte is maximaal 3 m.

De bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ groot zijn of 10% vergroot worden als deze nu al groter dan 600 m³ is. Goot- en nokhoogte van de bedrijfswoning zijn maximaal 6 en 9 m. De hoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning is maximaal 4 m.

8. Boerengolf

Het terrein waar het boerengolf op wordt uitgeoefend heeft een bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden".



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

De woning (Polder 42) valt binnen de bestemming 'Wonen'.

Gebruik

De gronden binnen de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" zijn bestemd voor onder meer de uitoefening van het agrarisch bedrijf, maar ook voor waterhuishoudkundige doeleinden (gezien de ligging in een uiterwaard van de Waal) en de bescherming en het herstel van de natuur en andere aanwezige waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor extensief recreatief medegebruik met bijbehorende bouwwerken, onbebouwde terreinen en voorzieningen. Extensief recreatief medegebruik is hierbij gedefinieerd als "recreatief medegebruik van gronden dat geen specifiek beslag legt op de ruimte zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen".

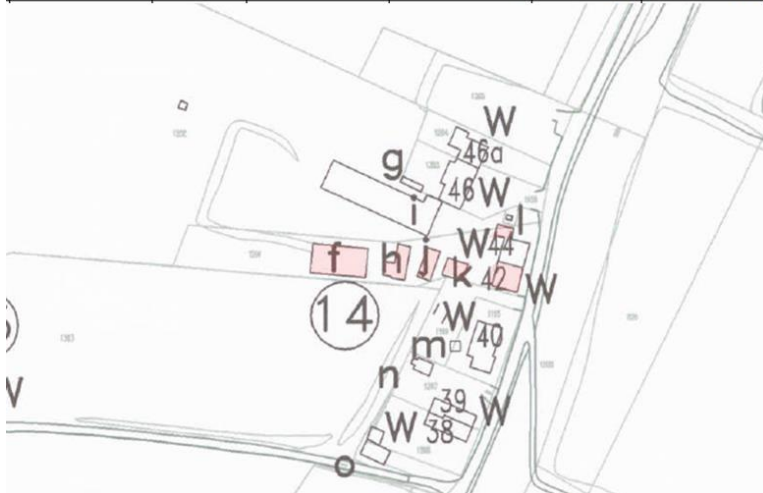
De gronden binnen de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen alsmede praktijk- en kantoorruimten ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft. Ook is waterhuishouding aangegeven als toegestaan doeleinde. Extensief recreatief medegebruik is evenwel niet als toegestaan doeleinde opgenomen.

Bouwen

Wat betreft het bouwen zijn allereerst de bestaande gebouwen toegestaan. Dit geldt voor zowel de agrarische als woonbestemming. Deze zijn specifiek aangeduid in een bijlage bij de voorschriften. Deze gebouwen mogen hiernaast binnen bepaalde voorwaarden gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot.

Hiernaast zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Polder	42	Gendt	w	100	110
			f	205	226
			h	70	77
			j	50	55
			k	50	55
			l	430	473



Bouwregeling Polder 42

Het gebouw 'i' geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan als een bijgebouw van Polder 44 en is om die reden niet opgenomen in de bouwregeling van Polder 42

Aanleggen (werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden)

Er geldt een aanlegvergunningstelsel ter plaatse van de locatie. Aanlegactiviteiten zoals het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen en rooien van houtgewas zijn aanlegvergunningplichtig

3.4 Nieuw planologisch regime

Algemeen

Het nieuwe vigerend planologisch regime bestaat uit het (concept-)bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder' van de gemeente Lingewaard, d.d. 31 juli 2014.

1: Algemeen (onbebouwde gebieden)

De onbebouwde gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'.

Gebruik

De gronden binnen de agrarische bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, de ontwikkeling en de bescherming van natuur- en landschapswaarden. De gronden binnen de natuurbestemming zijn bestemd voor de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden en extensief recreatief medegebruik.

Bouwen

- Binnen de agrarische bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Er zijn geen teeltondersteunende voorzieningen of paardenbakken toegestaan. Overige bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn maximaal 1 m hoog.
- Binnen de natuurbestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 m (bruggen maximaal 5 m). Er is op één specifieke locatie een artistiek kunstwerk van max. 10 m hoog toegestaan.

Aanleggen (werken, geen gebouw zijde, of werkzaamheden)

Er is in beide bestemmingen een omgevingsvergunning nodig voor diverse werken, zoals het vellen van opgaande begroeiing en graafwerkzaamheden. Géén omgevingsvergunning is echter nodig voor werkzaamheden die onderdeel vormen van het herinrichtingsplan Oeverwal Gendtsche Polder. Een maatregelenkaart als bijlage bij de regels brengt in beeld welke zaken onderdeel vormen van het herinrichtingsplan.

2: Reconstructie Polderweg

De nieuwe deels verplaatste weg is bestemd als 'Verkeer'. Als gevolg van de wegverlegging ontstaat een locatie voor de realisatie van een (artistiek) kunstwerk



Kaartbeeld bestaande situering en nieuwe situering Polder(weg).

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor wegen en straten in de vorm van een erftoegangsweg, wandel- en fietspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, waarbij het bestaande aantal rijstroken niet wordt vermeerderd.

Bouwen

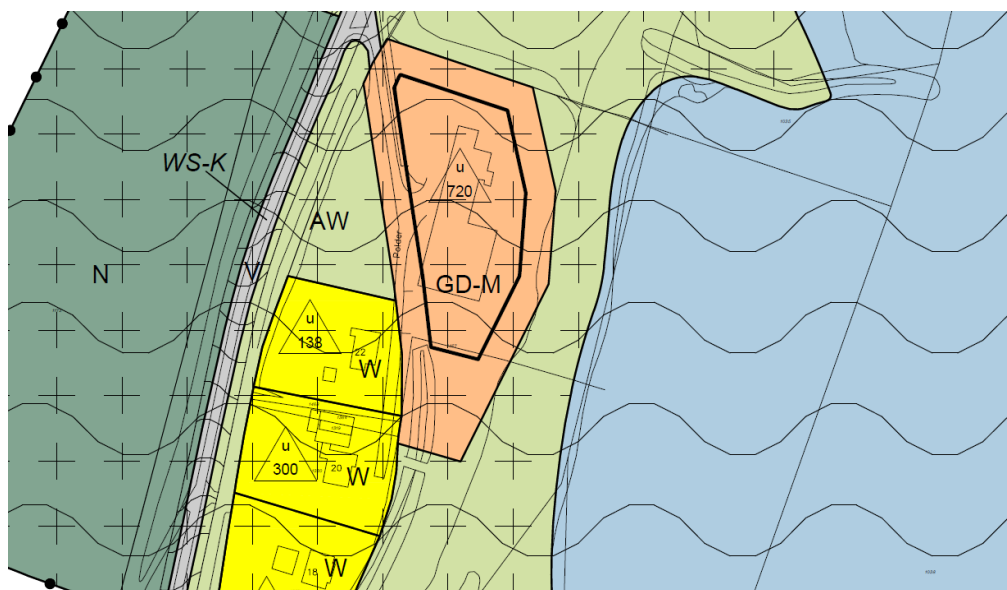
Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen. Nutsgebouwen zijn maximaal 50 m² groot (met een bouwhoogte van 10 m). De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, is maximaal 10 m. Ter plaatse van een specifieke aanduiding is een (artistiek) kunstwerk van 9 m hoog mogelijk.

Locatie 3: Moscou

Deze locatie is bestemd als 'Gemengd-Moscou'. Er is een bouwvlak aangeduid alsmede een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' (u) met de waarde 720.

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor minimaal één tot maximaal drie wooneenheden, alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, inclusief ondergeschikte verkoop en opslag. De inhoud van woningen is minimaal 600 m³ en maximaal 960 m³. De oppervlakte van de overige is maximaal 480 m².



Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder'.²

² Alle uitsneden uit de verbeelding in dit rapport *betreffen* uitsneden uit de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan. Inmiddels is er een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, waarin kleine aanpassingen zijn doorgevoerd. Geen van deze aanpassingen heeft echter invloed op de risico-inschatting voor planschade. Om die reden zijn de kaartbeelden niet aangepast. Dit geldt voor nagenoeg alle navolgende kaartbeelden in paragraaf 3.4 en 4.2, met uitzondering daar waar dit specifiek is aangegeven.

Bebouwing

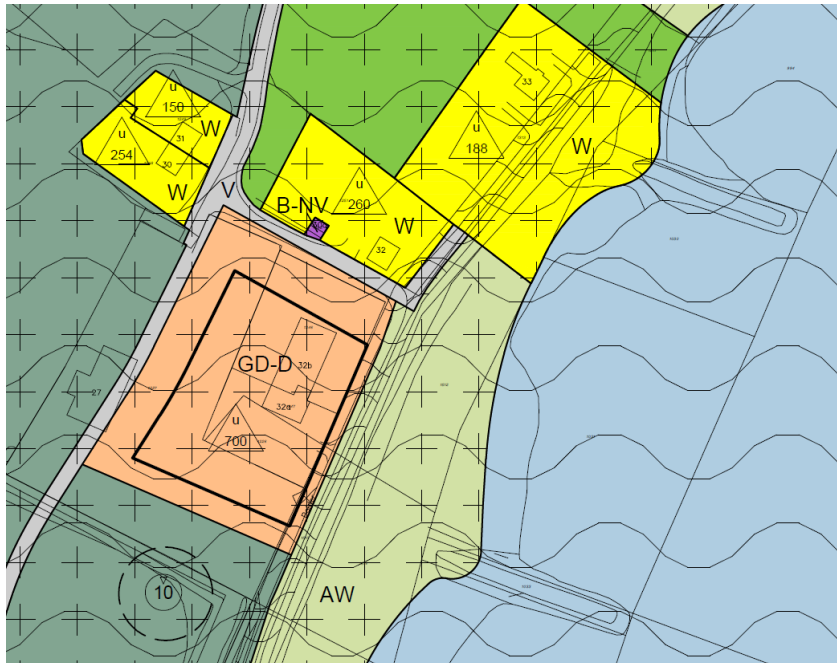
Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en er dienen 3 gebouwen gerealiseerd te worden. De oppervlakte van de gebouwen is maximaal 720 m² (Waarbij elk afzonderlijk gebouw minimaal 140 m² en maximaal 700 m² groot is). De goot- en bouwhoogte zijn maximaal 3 en 7 m.

Locatie 4: Dorsemagen

Deze locatie is bestemd als 'Gemengd-Dorsemagen'. Er is een bouwvlak aangeduid alsmede een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' (u) met de waarde 700.

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor minimaal één tot maximaal vier wooneenheden, alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, inclusief ondergeschikte verkoop en opslag. De inhoud van de voor wooneenheden gebruikte ruimten bedraagt minimaal 600 m³ en maximaal 1.035 m³. De oppervlakte van de overige functies is maximaal 470 m².



Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder'

Bebouwing

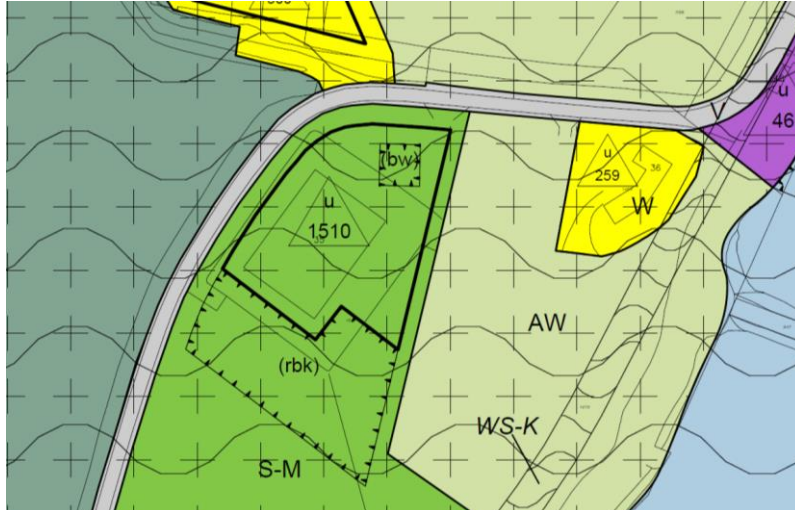
Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en er is maximaal 1 gebouw toegestaan. De oppervlakte van de gebouwen is maximaal 700 m². De goot- en bouwhoogte zijn maximaal 3 en 9 m.

Locatie 5: Manege Waalsteen

De locatie is bestemd als 'Sport – Manege'. Er is een bouwvlak aangeduid, alsmede een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' (u) met de waarde 1510. Tevens is een aanduiding 'rbk' (rijbak) aanwezig alsmede een aanduiding 'bw' (bedrijfswoning).

Gebruik

De voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen in de vorm van een manege, waarbij maximaal 8 paarden mogen worden gestald, inclusief ondersteunende horeca. Er is verder maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.



Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder'

Bebouwing

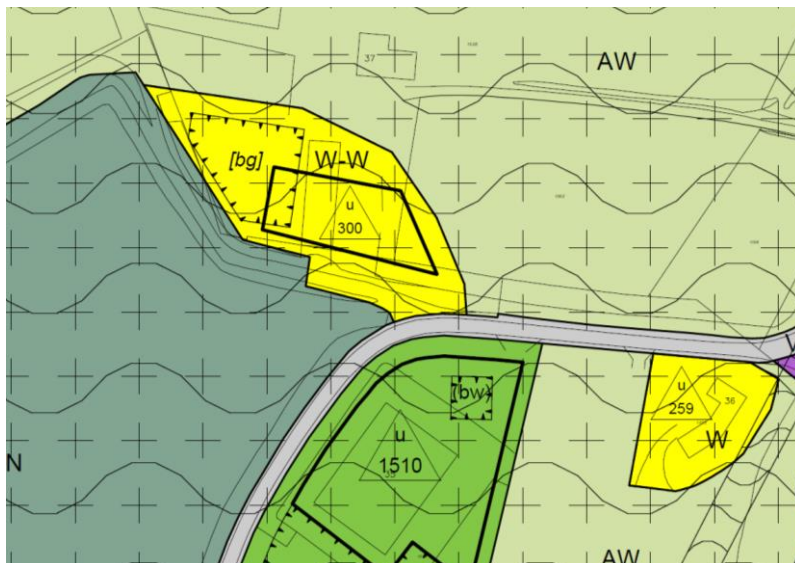
De oppervlakte van gebouwen bedraagt in totaal maximaal 1510 m². De maximale bouw- en goothoogte van gebouwen is 4,5 en 7 m, voor bedrijfswoningen is dit 6 en 10 m. De inhoud van de bedrijfswoning is maximaal 675 m³. Bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen zijn maximaal 75 m² groot met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 7 m. Ter plaatse van de aanduiding zijn twee rijbakken toegestaan van elk maximaal 1.200 m².

Locatie 6: Villa Waalzicht

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen – Waalzicht'. Er is een bouwvlak aangeduid en een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' (u) met de waarde 300. Ook is een aanduiding 'bg' (bijgebouwen) opgenomen.

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor maximaal één woning per bestemmingsvlak, alsmede niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en een bed & breakfast.



Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder'

Bebouwing

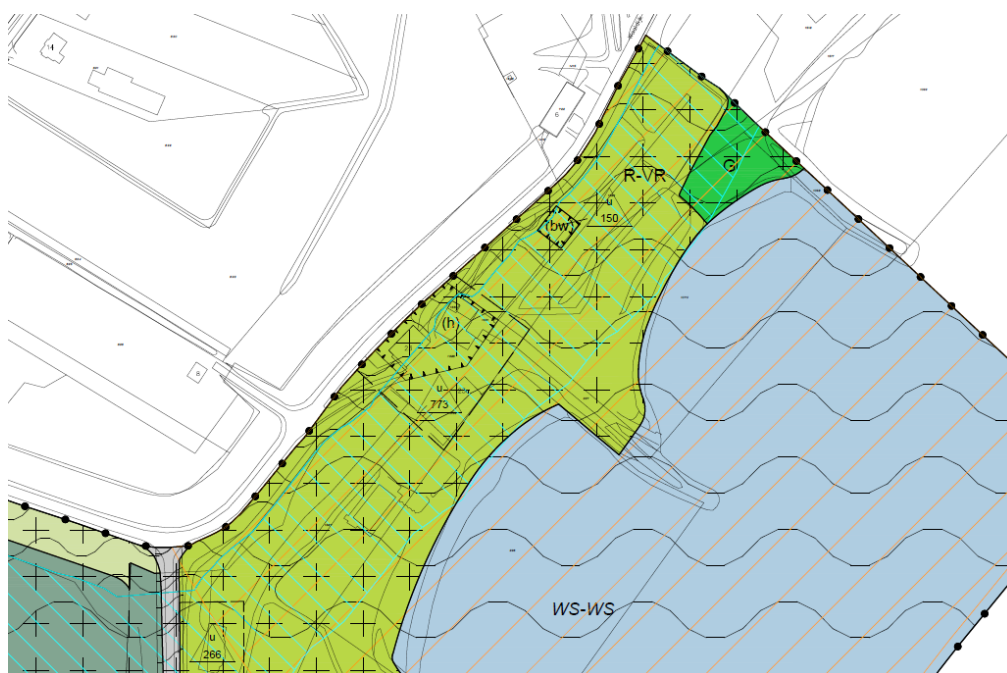
Het bebouwd oppervlak van gebouwen en aan- en uitbouwen gezamenlijk bedraagt maximaal 300 m². De inhoud van de woning is maximaal 1.500 m³. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen resp. 4 en 8 m voor de woning en 3 en 5 voor bijgebouwen. Er is maximaal 1 bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m² groot. Verder is één paardenbak toegestaan.

Locatie 7: Camping Waalstrand en café/restaurant Concordia

De locatie is bestemd als 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met een aanduiding 'horeca'. Er is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bw' (bedrijfswoning).

Gebruik

Recreatie – Verblifsrecreatie: De gronden zijn bestemd voor kampeervoorzieningen (waarbij het aantal stacaravans maximaal 60 bedraagt). Er is bij de camping één (nieuwe) bedrijfswoning toegestaan. Binnen de aanduiding 'horeca' is een café/restaurant toegestaan met de gelegenheid voor feesten en partijen almede de bestaande bedrijfswoning. In beide woningen is er de gelegenheid voor bed & breakfast en inwoning.



Uitsnede uit verbeelding ontwerp-bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder'

Bebouwing

Recreatie – Verblifsrecreatie: De totale oppervlakte gebouwen is gemaximeerd op 1189 m², exclusief de oppervlakte van de stacaravans. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 4,5 en 6 m en van bedrijfswoningen 6 en 9 m. De inhoud van de toegestane nieuwe bedrijfswoning is maximaal 675 m³. De bouwhoogte van de gebouwen binnen de aanduiding 'horeca' is maximaal 10. De inhoud van de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is maximaal 850 m³, danwel de bestaande inhoud.

Locatie 8: Boerengolf

Het woonperceel ligt in het nieuwe planologisch regime binnen de bestemming 'Wonen'. Het achterste deel van de percelen ligt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

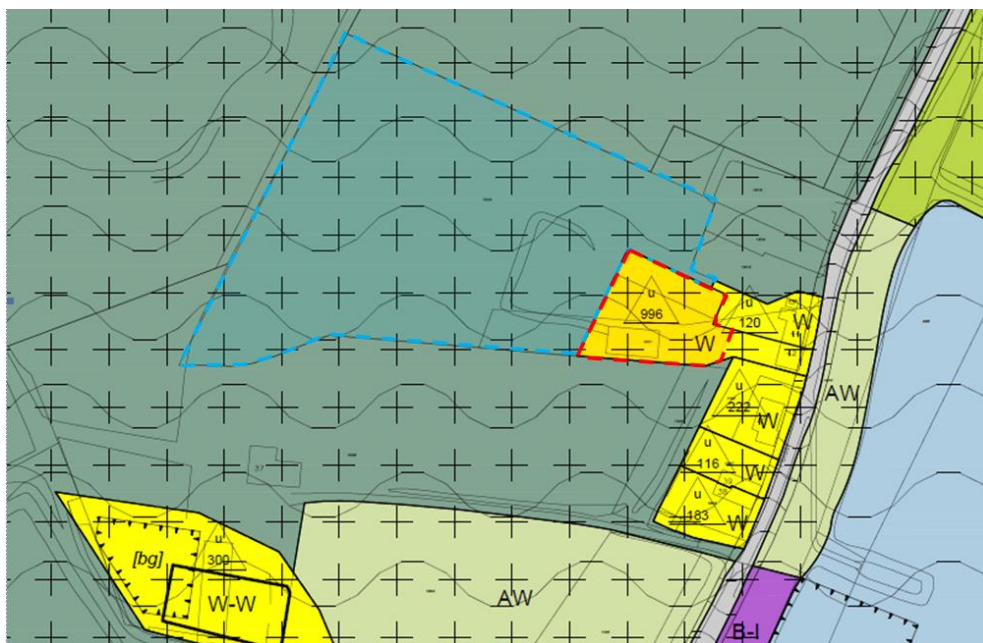
Gebruik

Agrarisch met waarden

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, de ontwikkeling en de bescherming van natuur- en landschapswaarden. Ten slotte is ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerengolf' boerengolf toegestaan.

Wonen

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor maximaal één woning inclusief mantelzorg. Verder zijn de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning (artikel 14.4.3). Ook zijn (verblijfs)recreatieve voorzieningen toegestaan, doch uitsluitend na het verlenen van omgevingsvergunning (artikel 14.4.4).



Uitsnede uit verbeelding concept-ontwerpbestemmingsplan Gendtse Polder met globale aanduiding waar de aanduiding 'boerengolf' van toepassing zal zijn in de bestemming naar 'Agrarisch met waarden' (blauwe kleur) en 'Wonen' (rode kleur). Overigens is op dit kaartbeeld het achterliggende perceel nog opgenomen in de bestemming 'Natuur'; in het ontwerpbestemmingsplan zal dit wijzigen naar 'Agrarisch met waarden'.

Ten slotte is specifiek boerengolf toegestaan met een theeschenkerij ter plaatse van een specifiek van toepassing zijnde aanduiding. De volledige regeling in 'Wonen' luidt:

- | |
|--|
| <p>Boerengolf met theeschenkerij ten behoeve van de boerengolf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerengolf', met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;2. de theeschenkerij een oppervlakte bedraagt van maximaal 150 m². |
|--|

In beide bestemmingen geldt dus dat een specifieke aanduiding voor de boerengolf-activiteiten is opgenomen.

3.4.1 Overzicht van de belangrijkste planologische veranderingen

De belangrijkste planologische verschillen zijn hieronder uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden:

1: Algemeen (onbebouwde gebieden)

In het nieuwe bestemmingsplan zijn enkele agrarische percelen binnen de natuurbestemming opgenomen. De totale oppervlakte van gronden die als natuur is bestemd, is dus toegenomen.

Tevens zijn twee gesloopte woningen (Polder 46 en 46a), die in het vigerende bestemmingsplan nog waren bestemd als 'Wonen', bestemd als agrarisch (onbebouwd).

Gebruik

In zowel in het vigerende als nieuwe bestemmingsplan is het toegestane gebruik beperkt tot hoofdzakelijk agrarisch gebruik en de instandhouding en ontwikkeling van de natuurwaarden. Het toegestane gebruik verandert niet wezenlijk. Wel zijn minder gronden te gebruiken voor agrarische doeleinden.

Bouwen

In zowel het vigerende als nieuwe bestemmingsplan is de bouwregeling conserverend en gericht op het toestaan van het bestaande. De regeling inzake het bouwen verandert hiermee niet wezenlijk.

In één specifiek geval nemen de bouwmogelijkheden af, aangezien de (her)bouwmogelijkheden voor de woningen Polder 46 en 46a komen te vervallen.

Aanleverging / omgevingsvergunning werken/werkzaamheden

In zowel het vigerende als nieuwe bestemmingsplan is sprake van een aanlegvergunning/omgevingsvergunning. Een belangrijk verschil is echter dat in het nieuwe bestemmingsplan geen aanlegvergunning/omgevingsvergunning nodig is voor onderdelen van het herinrichtingsplan Oeverwal Gendtsche Polder. Hierbij is in de regels verwezen naar de maatregelenoverzicht die als bijlage bij de regels is bijgevoegd.

2: Reconstructie Polderweg

De te verleggen weg wordt gerealiseerd ter plaatse van momenteel andere bestemmingen (een bedrijfsbestemming en een agrarische bestemming). Hier veranderen zowel het toegestane gebruik en bouwen wezenlijk.

Gebruik

Het toegestane gebruik verandert van (deels) een sloopbedrijf en agrarische doeleinden naar verkeer. Het gebruik van de gronden als sloopbedrijf is niet langer mogelijk.

Bouwen

De bouwmogelijkheden wijzigen. In het vigerende bestemmingsplan is binnen de bedrijfsbestemming het bestaande gebouw toegestaan. Ook zijn bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk. In de agrarische bestemming zijn onder meer (sleuf)silo's, mestopslagplaatsen, hooibergen, rivierbakens tot 6 m hoog toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste van het verkeer staan mogelijk, alsmede nutsvoorzieningen.

3: Locatie Moscou

In het vigerende bestemmingsplan is deze locatie in de agrarische bestemming gelegen met een bouwvlak. In het nieuwe bestemmingsplan is de locatie binnen een gemengde bestemming gelegen. Zowel toegestaan gebruik als de bouwmogelijkheden veranderen.

Gebruik

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend opslag van agrarische materialen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is een woonbestemming toegestaan alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, bed & breakfast en opslag.

Bouwen

Het verschil in de bouwregeling is uitgewerkt in de onderstaande tabel:

Vergelijking bouwmogelijkheden	
Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Max. opp. gebouwen: 1.016 m ²	Max. opp. gebouwen: 720 m ²
Max. bouwhoogte: 10 m	Max. goot- en bouwhoogte: 3 en 7 m

Geconcludeerd kan worden dat de bouwmogelijkheden afnemen. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan (dat de bestaande bebouwing vastlegt) is er wel enige vrijheid ontstaan in de situering van de bebouwing; deze dient te worden gerealiseerd in een bouwvlak.

4: Locatie Dorsemagen

In het vigerende bestemmingsplan gelden een bedrijfs- en woonbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een gemengde bestemming. De gebruiks- en bouwmogelijkheden veranderen.

Gebruik

In het vigerende bestemmingsplan is een sloopbedrijf toegestaan, alsmede een woning. In het nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal 4 woningen toegestaan, alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, bed & breakfast en opslag.

Bouwen

Het verschil in de bouwregeling is uitgewerkt in de onderstaande tabel:

Vergelijking bouwmogelijkheden	
Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Max. opp. gebouwen: 1.222 m ²	Max. opp. gebouwen: 700 m ²
Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 6 m en woning 9 m (goot: 6 m)	Max. goot- en bouwhoogte: 3 en 9 m

Geconcludeerd kan worden dat de bouwmogelijkheden afnemen. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan (dat de bestaande bebouwing vastlegt) is er wel enige vrijheid ontstaan in de situering van de bebouwing; deze dient te worden gerealiseerd in een bouwvlak.

5: Manege Waalsteen

In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bestemming voor een manege, dit is ook zo in het nieuwe bestemmingsplan. Wel zijn er enkele wijzigingen in toegestaan gebruik en bouwen.

Gebruik

Het toegestane gebruik als manege is beperkt, aangezien dit is beperkt tot maximaal 8 paardenstallen. Het toegestane gebruik is verruimd in de zin dat er een nieuwe bedrijfswoning toegestaan wordt.

Bouwen

Het verschil in de bouwregeling is uitgewerkt in de onderstaande tabel:

Vergelijking bouwmogelijkheden	
Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Max. opp. gebouwen: 1.285 m ² Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 6 m	Max. opp. gebouwen: 1510 m ² Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 4,5 en 7 m

Geconcludeerd kan worden dat de bouwmogelijkheden toenemen met 225 m². Dit betreft de toegestane bedrijfswoning met bijgebouw. De toegestane bedrijfsgebouwen zijn enigszins hoger.

In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan (dat de bestaande bebouwing vastlegt) is er verder enige vrijheid ontstaan in de situering van de bebouwing; deze dient te worden gerealiseerd in een bouwvlak.

6: Villa Waalzicht

Hier is in het vigerende bestemmingsplan sprake van een agrarisch bouwblok. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming. De gebruiks- en bouwmogelijkheden veranderen.

Gebruik

Het toegestane gebruik wijzigt van een agrarisch bedrijf naar één woning.

Bouwen

Het verschil in de bouwregeling is uitgewerkt in de onderstaande tabel:

Vergelijking bouwmogelijkheden	
Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Max. opp. gebouwen: 991 m ² Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 10 m	Max. opp. gebouwen: 300 m ² Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 4 en 8 m (en minder voor bijgebouw)

Geconcludeerd kan worden dat de bouwmogelijkheden afnemen.

7: Camping Waalstrand

In zowel het vigerende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een regeling waarin een camping en een horecabedrijf mogelijk zijn. De gebruiks- en bouwmogelijkheden veranderen wel enigszins.

Gebruik

Het gebruik als verblijfsrecreatieterrein blijft hetzelfde. Net als in het vigerende bestemmingsplan is het aantal stacaravans begrensd op 60. Het toegestane gebruik is verruimd in die zin dat er één nieuwe bedrijfswoning toegestaan is.

Bouwen

Het verschil in de bouwregeling is uitgewerkt in de onderstaande tabel:

Vergelijking bouwmogelijkheden	
Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Max. opp. gebouwen: 1.039 m ² Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 6 m en horecagebouw 10 m	Max. opp. gebouwen: 1.189 m ² Max bouwhoogte bedrijfsgebouwen: 6 en horecagebouw 10 m, bedrijfswoning 9 m

Geconcludeerd kan worden dat de bouwmogelijkheden hier toenemen met 150 m².

8: Boerengolf

In zowel het vigerende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een woonperceel met een agrarisch perceel daar achter.

Gebruik

In de nieuwe regeling is een regeling opgenomen die ter plekke de uitoefening van een boerengolf alsmede een theeschenkerij mogelijk maakt.

Bouwen

Er is geen verschil wat betreft de bouwmogelijkheden.

4 Planologische vergelijking

4.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden.

Aspecten

Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

– Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden.

– Uitzicht en privacy

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten en daarbij behorende gronden. Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

Een eventuele beperking van het uitzicht en de privacy kan optreden door een gewijzigde functie of indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt en/of de bouw massa toeneemt.

– Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon. Door de stand van de zon zullen objecten ten noorden van een bouwlocatie theoretisch de meeste kans hebben op afname van dag- en zonlichttoetreding. Objecten ten zuiden en oosten van een bouwlocatie zullen nauwelijks kans hebben op afname van met name zonlichttoetreding.

– Verkeerssituatie / parkeren

Bij dit aspect wordt er ten eerste gekeken of er sprake is van een verandering van de verkeerssituatie. Bijvoorbeeld doordat de bereikbaarheid verslechtert of omdat de verkeersdruk toeneemt. Wat betreft het aspect parkeren wordt er vooral gekeken of de nieuwe ontwikkeling leidt tot een hogere parkeerdruk.

– Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's. Omdat het toekomstig planologisch regime voorziet in een milieu-gevoelige functie is onderzocht of de omliggende objecten worden beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden en of dit leidt tot planschade.

Objecten

Bij de afbakening van de percelen, die onderwerp zijn van deze planschaderisicoanalyse, wordt het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium' gehanteerd. Om vast te stellen of aan het nabijheidcriterium is voldaan, wordt aangesloten bij het in de jurispru-

dentie gehanteerde zichtcriterium voor het bepalen of de aanvrager van de planschade als een belanghebbende is te kwalificeren. Bestaat zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft (het projectgebied), dan vormt het een indicatie dat aan het nabijheidcriterium is voldaan. Het zichtcriterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel.

De omstandigheid dat geen (direct) zicht bestaat op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat de eigenaar of gebruiker geen belanghebbende kan zijn. In beginsel heeft de planschaderisicoanalyse betrekking op de objecten die vallen onder het bovenomschreven nabijheidcriterium. Wanneer op basis daarvan in eerste instantie verwacht wordt dat voor deze objecten planschade is te verwachten, is in een ruimer verband gekeken naar objecten die verder van het projectgebied zijn gelegen. Voor onderhavige locatie zijn de percelen die georiënteerd zijn op het plangebied opgenomen in de navolgende beoordeling. Ten behoeve van de beoordeling bevat de navolgende afbeelding een uitsnede van de verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan. Hiermee is inzicht verkregen in de precieze locatie van de omliggende objecten ten opzichte van het plangebied. De relevante objecten die zijn beoordeeld zijn met een rood kader aangeduid.

In de navolgende paragraaf is per deelgebied aangegeven wat de relevante onderzochte objecten zijn.

4.2 Beoordeling

1. Algemeen (onbebouwde locaties)

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 18
- Polder 20
- Polder 30
- Polder 31
- Polder 44

De locatie Polder 22 is niet aangemerkt als relevant object, aangezien deze locatie in eigendom is van de initiatiefnemer, BBL. Om die reden valt deze buiten de scope van deze risicoanalyse planschade.

Ook de ontwikkelingslocaties zelf zijn niet aangemerkt als relevant object, aangezien deze locaties eveneens allemaal in eigendom van de initiatiefnemer, BBL.

Alle woningen buiten de Gendtsche Polder, zoals onder meer de woningen in de kern Gendt, worden eveneens niet als relevant object beschouwd, aangezien deze allemaal van de Gendtsche Polder worden gescheiden door een hoge rivierdijk en hiermee de effecten bij voorbaat zodanig zijn dat deze niet leiden tot planschade.

De relevante objecten zijn op de navolgende kaarten aangeduid.



Figuur: relevante objecten



Foto's van de bestaande panden Polder 18 en 20

Karakter van het gebied

Analyse

Het gebied krijgt nadrukkelijker een inrichting als natuur. Belangrijke onderdelen hierin:

- De aanleg van een nieuw oobos ter hoogte van de woningen Polder 18 en 20.
- De omvorming naar natuur ter hoogte van Polder 30 en 31, en de aanleg van paden en hagen rondom deze woningen.
- Omvorming voormalige woningen Polder 46 en 46a naar agrarisch t.h.v. Polder 44.

Tevens krijgt het gebied mede een functie voor extensief recreatief medegebruik, bijvoorbeeld door de aanleg van paden en recreatieve routes die op grond van het nieuwe bestemmingsplan bij recht mogelijk zijn.

Er is echter geen sprake van een wezenlijke wijziging karakterwijziging, aangezien de Gendtsche Polder al het karakter heeft van een gebied met veel natuur en een karakteristiek landschap, waarin kan worden gerecreëerd. Ook in het vigerende bestemmingsplan is reeds extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Een specifiek punt is verder nog dat in het nieuwe bestemmingsplan de woonbestemming rondom de woningen Polder 30 en 31 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is verkleind, omdat nu precies de kadastrale eigendomsgrenzen zijn gevolgd. Hierdoor hebben enkele smalle stroken grond direct grenzend aan de bestaande woonpercelen van Polder 30/31 niet langer een woonbestemming. Dit zou

kunnen leiden tot een planologisch nadeel, aangezien in het vigerende bestemmingsplan nog de mogelijkheid bestond bij het woonperceel te betrekken als tuin of erf door deze aan te kopen. Mocht dit al tot planschade leiden, dan kan dit als een normaal maatschappelijk risico worden beschouwd. Het ligt namelijk in de lijn der verwachtingen dat deze gronden een andere bestemming krijgen.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect niet tot planschade voor de objecten Polder 18, 20 en 44. Bij de objecten Polder 30/31 geldt dat de mogelijke planschade valt onder het normaal maatschappelijk risico. Daarmee wordt voor dit aspect niet aan de tegemoetkoming van planschade toegekomen.

Uitzicht en privacy

Analyse

Wat betreft het aspect uitzicht kan worden gesteld dat de aanleg van natuur in de vorm van opgaande begroeiing ertoe kan leiden dat het vrije uitzicht voor woningen verslechtert in vergelijking met het vigerende planologische regime als redelijk open agrarisch gebied.

- Er wordt een oobos gerealiseerd direct oostelijk van de woningen Polder 18 en 20. Deze woningen kunnen hierdoor een vrij uitzicht in westelijke richting verliezen. De woningen grenzen echter niet direct aan het beoogde oobos. De woningen liggen verder verhoogd op de oeverwal; het hoogteverschil is hier naar schatting enkele meters. Verder ligt er een weg tussen de woningen en het oobos. Ten slotte zijn de woningen qua uitzicht en beleving primair gericht op de Waal, oftewel de andere zijde dan de zijde waar het oobos wordt aangeplant.



Foto's van de bestaande panden Polder 30 en 31

Geoordeeld kan worden dat ook op grond van het vigerende bestemmingsplan het reeds mogelijk was opgaande begroeiing op deze locatie aan te planten in de vorm van bijvoorbeeld een dubbele bomenrij. Hiervoor is wel een aanlegvergunning nodig is (werkzaamheden als het aanleggen, vergraven, aanplanten en rooien zijn zonder aanlegvergunning verboden), maar er is geen reden om te veronderstellen dat deze aanlegvergunning niet zou worden verleend. In het nieuwe bestemmingsplan is voor alle onderdelen van het inrichtingsplan, waaronder de aanleg van dit oobos, geen aanlegvergunning benodigd. Gezien het voorgaande is er echter geen wezenlijk verschil tussen de oude en nieuwe planologische regeling en is er om die reden geen sprake van een planologische verslechtering.

- De woningen Polder 30, 31 worden ingekapseld door nieuwe natuur (onder meer graslanden met hagen). Het momenteel vrije uitzicht in westelijke richting kan met

name door de hagen worden beperkt. De natuur kan hier direct aansluitend aan de woonpercelen wordt gerealiseerd. Echter, ook op grond van het vigerende bestemmingsplan (en het hierin opgenomen aanlegvergunningstelsel) is het al mogelijk opgaande begroeiing in bijvoorbeeld een haag aan te leggen. Om die reden wordt geoordeeld dat geen sprake is van een planologische verslechtering.

- Wat betreft de woning Polder 44 geldt dat in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid vervalt dat direct aansluitend woningen worden gebouwd ter plaatse van het adres Polder 46/46a. Hiermee ontstaat een vrij onbelemmerd uitzicht in noordelijke richting, Hiernaast is sprake van een verbetering wat betreft het aspect privacy, aangezien ook de mogelijke inkijk vanuit deze gesloopte woningen komt te vervallen. Om die reden is hier sprake van een planologisch voordeel.

Wat betreft privacy speelt het aspect dat in het nieuwe bestemmingsplan geen aanlegvergunning/omgevingsvergunning nodig is voor onderdelen van de ontwikkelingsvisie, zoals de aanleg van struinpaden voor extensieve recreatie. Op grond van deze ontwikkelingsvisie blijkt dat aan westzijde van de woningen Polder 30/31 nieuwe paden zijn beoogd. Hierdoor zullen er zich naar verwachting vaker mensen ophouden aan de westzijde van deze woningen. Dit zou kunnen leiden tot planologisch nadeel. Echter, ook op grond van het vigerende bestemmingsplan is de aanleg van paden in principe ook al mogelijk. Hiervoor is wel een aanlegvergunning nodig is (werkzaamheden als het aanleggen, vergraven, aanplanten en rooien zijn zonder aanlegvergunning verboden), maar zoals reeds eerder besproken is er geen reden om te veronderstellen dat deze aanlegvergunning niet zou worden verleend. Om die reden is wat dit aspect betreft geen sprake van een planologisch nadeel.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van de aspecten uitzicht en privacy niet tot planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

De plannen voor de onbebouwde gebieden in de Gendtsche Polder betreffen niet de toevoeging van gebouwen. De aanleg van natuur (met hierbij ook enige opgaande begroeiing) leidt naar verwachting niet tot een vermindering van de dag- en zonlichttoetreding, aangezien opgaande begroeiing in vergelijking tot bebouwing veel opener en transparanter is en nooit niet leidt tot een volledige blokkering van dag- en zonlicht. In de meeste gevallen is hiernaast geen sprake van de realisatie van nieuwe natuur direct aangrenzend aan de oost-, zuid- of westzijde van de genoemde objecten. Een uitzondering hierop vormt het beoogde oobos aan de westzijde van de Polder 18 en 20. Dit oobos is echter niet direct aangrenzend aan deze woningen gelegen, er ligt nog een dijk c.q. weg tussen. Bovendien liggen de woningen op de locatie Polder 18 en 20 enigszins hoger, omdat deze op de oeverwal liggen. Met name gezien de tussenliggende afstand hoeft ook wat betreft deze woningen betreft geen planschade te worden verwacht.

Conclusie

De objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

In de nieuwe planologische situatie is het gebied bestemd voor extensief recreatief medegebruik en worden ook specifiek paden en struipaden aangelegd. Bij maximalisatie van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van extensief recreatief medegebruik en paden ook mogelijk. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering. Er is niet te verwachten dat de nieuwe planologische situatie voor wat betreft dit onderdeel leidt tot een wezenlijke verandering van de verkeerssituatie of de parkeersituatie.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Milieu

Analyse

Er vinden geen wijzigingen plaats die effect hebben op milieuaspecten.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

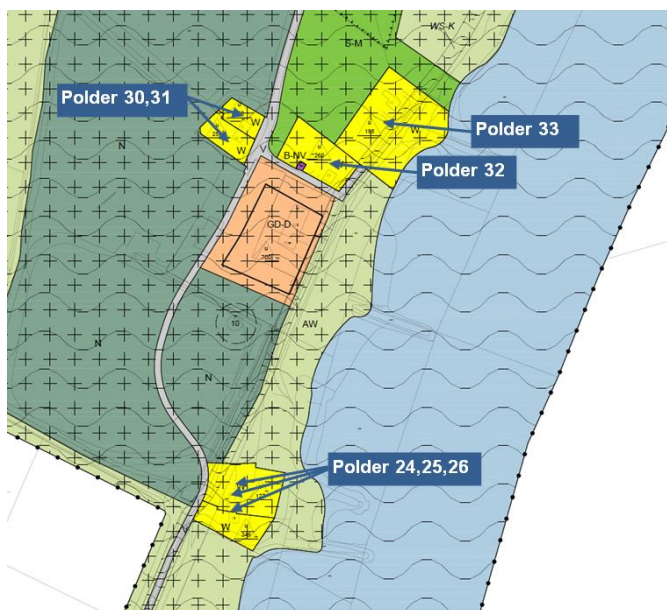
2. Reconstructie Polderweg

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 24
- Polder 25
- Polder 26
- Polder 30
- Polder 31
- Polder 32
- Polder 33

De ontwikkellocatie Dorse-magen zelf is niet meegenomen als object, aangezien deze in eigendom is van BBL.



Kaart relevante objecten

Karakter van het gebied

Analyse

Het karakter van het gebied verandert door de verlegging van de weg. Enkele percelen komen direct aan de weg te liggen, terwijl enkele andere percelen niet meer direct aan de doorgaande weg liggen.

- Voor de woningen Polder 24-26 is er nauwelijks sprake van een verschil. De weg loopt hier momenteel voor de woningen langs. In de toekomstige situatie is dit nog steeds zo, waarbij deze weg ter hoogte van deze woningen westwaarts zal gaan

afbuigen. In de nabijheid wordt verder een artistiek kunstwerk gerealiseerd. Deze wordt aangelegd te midden van het perceel direct ten zijde van de locatie Dorse-magen. Het bestemmingsplan legt vast dat de bouwhoogte maximaal 10 m be-draagt. De afstand tot de dichtstbijzijnde objecten 24,25 en 26 is zeker 100 meter. Gezien de ruime setting in de omgeving is niet te verwachten dat het kunstwerk leidt tot een verandering van het karakter van het gebied.

- Voor de woningen Polder 32 en 33 is de verandering groot. De woningen komen aan een doodlopende zijtak van de Polder te liggen. Dit kan worden beschouwd als een positieve wijziging. Deze woningen komen aan rustige doodlopende zij-weg te liggen met minder verkeer, voorbijgangers. Het rustige karakter van de omgeving wordt hiermee versterkt.
- De woningen Polder 30 en 31 liggen momenteel in een bocht. Deze bocht vervalt omdat de weg hier rechtdoor wordt getrokken. Het karakter van het gebied veran-dert hierdoor niet wezenlijk.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Uitzicht en privacy

Analyse

Dit aspect wordt behandeld per groep objecten:

- Voor de Polder 24, 25 en 26 alsmede 30 en 31 is er geen sprake van een wezen-lijke verandering. Er is en blijft sprake van een verkeersbestemming aangrenzend aan de woningen. Er zijn geen effecten wat betreft uitzicht en privacy.
- Voor de Polder 32, 33 is sprake van een planologische verbetering aangezien de-zie woningen aan een doodlopende weg komen te liggen, waar veel minder voor-bijgangers e.d. aanwezig zullen zijn. Dit is bevorderlijk voor de privacy.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

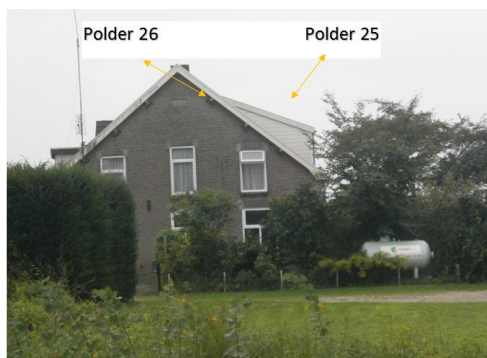
Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

Er worden geen gebouwen gerealiseerd, dus dit aspect is van minder belang. Het ar-tistische kunstwerk is zoals gesteld maximaal 10 m hoog en op dermate grote afstand van één van de objecten gelegen (ca. 100 m), dat dit evenmin tot planschade leidt.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.



Foto's van de bestaande panden Polder 24, 25 en 26



Foto's Polder 32

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

Dit planonderdeel heeft geen verkeersaantrekkende werking. Er is geen sprake van een toenemende verkeers- of parkeerdruk als gevolg van de reconstructie van de Polder. In die zin is er zeker geen sprake van een verslechtering.

Er kan sprake zijn van een verslechtering in de zin van verkeerslawaaï.

- Ter hoogte van de Polder 24, 25, 26 krijgt de weg een bocht waar de weg nu recht loopt. De gevolgen hiervan zijn naar verwachting beperkt. Er wordt geen negatief planologisch effect verwacht.
- Ter hoogte van de Polder 30, 31 was sprake van een scherpe bocht in de weg, die komt te vervallen. De bestaande scherpe bocht leidt in verwachting tot meer verkeerslawaaï (afremmende en weer optrekkende auto's) dan een recht doorgaande weg. Hier is dus sprake van een planologische verbetering.

Een laatste aspect is hinder van het licht koplampen van verkeer die bij woningen naar binnen schijnen.

- Bij Polder 25 en 26 is er gezien de situering van de nieuwe weg in de nieuwe situatie mogelijk sprake van lichtoverlast, aangezien door de nieuwe bocht in de weg auto's met de koplampen in de woningen kunnen schijnen. Dit effect is niet aan de orde bij de woning Polder 24, gezien de ligging van dit pand ten opzichte van de weg. Wat betreft de Polder 25 en 26, die met de kopse gevel op de bocht zijn gericht, zou er sprake kunnen zijn van lichthinder. Echter, tegen dit planologische nadeel staat een belangrijk planologisch voordeel, namelijk dat deze woningen deels verder van de weg komen te liggen.

- Bij het pand Polder 30, 31 vervalt een scherpe bocht in de weg. In de bestaande situatie kan hinder zijn van licht, maar in de nieuwe situatie vervalt dit. Hier is dus sprake van een planologische voordeel.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade, met uitzondering van het aspect verkeerssituatie voor de woningen Polder 25 en 26. Hier is naast een planologisch nadeel ook sprake van een planologisch voordeel. In paragraaf 4.3. zijn deze objecten opgenomen in een verrekening van de voor- en nadelen.

Milieu

Analyse

Er is geen sprake van de toevoeging van milieuhindergevende of –hinderlijke functies. Wel wordt de bestaande weg, die ook als milieuhindergevende functie kan worden beschouwd, verlegd. Hinder betreft met name geluid en, in minder mate luchtkwaliteit (fijn stof, NO₂). De verlegde weg komt nergens dichterbij een bestaand object te liggen. Om die reden is een planologisch nadeel niet te verwachten.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

3. Locatie Moscou

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 18
- Polder 20

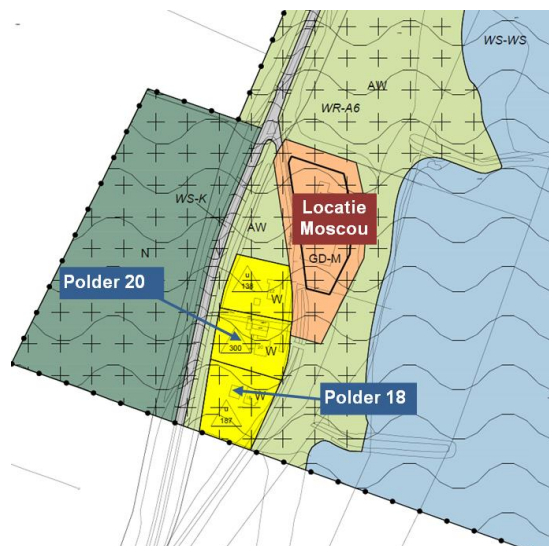
De bestaande woning Polder 22 is niet meegenomen als object aangezien deze woning in eigendom is van DLG.

Karakter van het gebied

Analyse

Als gevolg van het plan verandert het karakter van het hele gebied meer naar een woongebied, met ook kleinschalige voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, met ondergeschikte detailhandel, alsmede bed & breakfast en opslag. Hiernaast wordt in de directe omgeving natuur (oobos) gerealiseerd. Echter, in de bestaande en toekomstige situatie blijft sprake van omliggende agrarische gronden. Het karakter van het gebied verandert niet wezenlijk. Er is geen sprake van een planologische verslechtering. Het bestaande agrarische opslaggebouw verdwijnt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit kan als een planologisch voordeel worden beschouwd.

Conclusie



Kaart relevante objecten

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Uitzicht en privacy

Analyse

Het bestaande opslaggebouw maakt plaats voor een woongebouw met drie woningen en voorzieningen. De nieuwe bebouwing komt niet wezenlijk dichterbij de bestaande woningen te liggen. Het vrije uitzicht van deze woningen in zowel oostelijke richting (de rivierzijde) en westelijke zijde (de polderzijde) worden niet verstoord.

De nieuwe functies op de locatie Moscou (voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, met ondergeschikte detailhandel, alsmede bed & breakfast en opslag) brengen naar verwachting enige toeloop met zich mee. Het betreft echter kleinschalige functies, die gebonden zijn aan een maximale maat van 480 m². De gevolgen zijn daarom beperkt voor de privacy. Hiernaast zijn de gebouwen op geruime afstand (minimaal ca. 40 m) gelegen van de woningen Polder 18 en 20 en bevinden die zich niet recht tegenover deze genoemde objecten. De woningen Polder 18 en 20 richten zich qua uitzicht en beleving primair op de Waal, deze situatie wordt met in de nieuwe planologische regeling niet verstoord. Om die reden wordt niet verwacht dat er sprake is van een planologische verslechtering.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw ter hoogte van de locatie Moscou mogelijk. Ten opzichte van de bestaande woningen Polder 18 en 20 ligt deze nieuwbouw aan de noordzijde. Hiermee zal dit gebouw (gezien de stand van de zon) niet leiden tot een vermindering van de dag- en zonlichttoetreding op deze woningen, ook gezien de beperkte bouwhoogte van de nieuwbouw (maximaal 7 m).

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

De nieuwe woningen (maximaal 3 woningen) alsmede de voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur, bed & breakfast en opslag zullen naar verwachting leiden tot meer verkeersbewegingen dan de bestaande functie (opslagdoeleinden). Gezien het beperkte functionele programma zal dit naar verwachting echter niet leiden tot een substantiële toename van de verkeersintensiteiten. Het bestemmingsplan geeft aan dat de locatie Moscou op zichzelf leidt tot een te verwachten toename van de verkeersintensiteiten van circa 50-55 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal is verwaarloosbaar. Er kan daarom niet worden gesproken van een planologische verslechtering. Aanvullend kan nog worden gesteld dat ook de nu toegestane agrarische opslag enige verkeersbewegingen met zich mee zal brengen, mogelijk ook van zwaar (landbouw)verkeer. Op basis van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan is naar verwachting geen sprake meer van zwaar verkeer.

Wat betreft parkeren kan worden gesteld dat in het nieuwe bestemmingsplan is vastgelegd (artikel 7.1 lid e) dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Hiermee is het aannemelijk dat er geen parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld. Er is dus ook wat betreft dit punt geen sprake van een planologische verslechtering.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Milieu

Analyse

De nieuwe woningen op de locatie Moscou zijn niet hindergevend in de omgeving. De beoogde voorzieningen op gebied van kunst, cultuur, bed & breakfast en opslag zijn gezien hun aard allemaal inpasbaar in de woonomgeving. Er is dus ook wat betreft dit punt geen sprake van een planologische verslechtering.

De inpassing van nieuwe woningen als hindergevoelige functies kan leiden tot beperkingen voor bestaande hindergevoelige functies, zoals bedrijven. In de directe nabijheid zijn echter geen hindergevoelige functies aanwezig. Wat betreft dit aspect zijn er dan ook geen effecten.

Conclusie

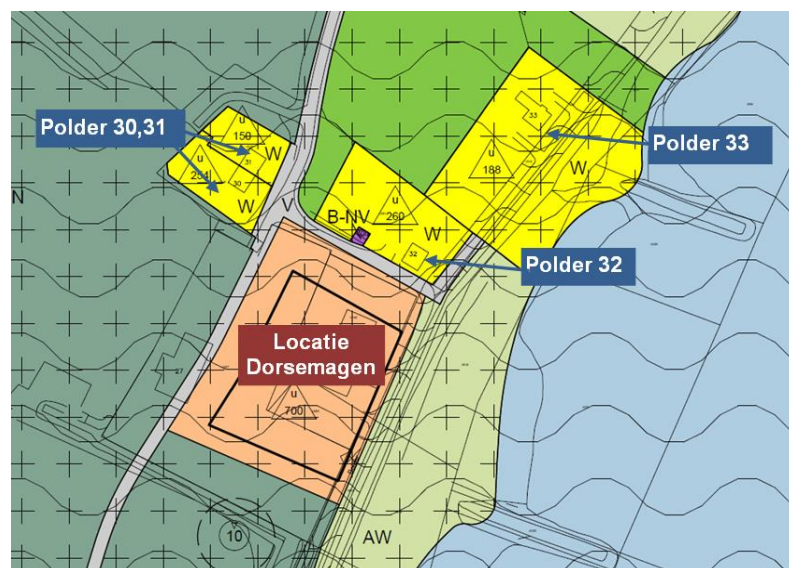
De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

4: Locatie Dorsemagen

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 30
- Polder 31
- Polder 32



Kaart relevante objecten

Karakter van het gebied

Analyse

Het karakter van het gebied verandert meer in een woongebied als gevolg van het wegbestemmen van het sloopbedrijf. Er komen hiernaast ook echter andere kleinschalige voorzieningen in het gebied. Echter, in de directe omgeving blijven agrarische gronden aanwezig en ook de manege direct aan de noordzijde blijft bestaan. Hiermee blijft het karakter van het gebied als gemengd gebied in grote lijnen gehandhaafd. Het wegbestemmen van het sloopbedrijf kan hiernaast worden gezien als een planologisch voordeel.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Uitzicht en privacy

Analyse

In de nieuwe situatie is een woongebouw toegestaan met in totaal maximaal 4 woningen. Er is niet gespecificeerd welke type woningen dit betreft. Het kan dus ook gestapelde woningen (appartementen) betreffen, waarbij op de verdieping een volwaardige woonlaag aanwezig is.

Gezien de vormgeving van het bouwvlak, kan het nieuwe woongebouw op een betrekkelijk korte afstand worden gerealiseerd van de woning Polder 32, voor alle overige objecten ligt het woongebouw op geruime afstand. Wat betreft de woning Polder 32 kan sprake zijn van een planologische verslechtering als gevolg van meer inkijk en vermindering van privacy. Dit planologische nadeel wordt echter ruimschoots opgeheven door het planologische voordeel dat het bestaande sloopbedrijf wordt wegbestemd.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade, met uitzondering van (mogelijk) Polder 32. Hier is echter ook sprake van een duidelijk planologisch voordeel. In paragraaf 4.3 komt dit object wat betreft dit aspect specifiek aan de orde bij de voor- en nadeelverrekening.

Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

Het nieuwe gebouw dat op grond van de nieuwe planologische regeling mogelijk is, is lager dan op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan is en mag ook niet dichtbij de bestaande panden worden gebouwd. Ondanks het feit dat het nieuwe gebouw redelijk dichtbij aan de zuidzijde is gelegen van de woning Polder 32, wordt om die reden geen verslechtering verwacht van de dag- en zonlichttoetreding.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

Er is ruimte voor maximaal 4 woningen en voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur, bed & breakfast en opslag. Deze brengen enige verkeersbewegingen met zich mee. Echter, ook de bestaande functies die op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn (een sloopbedrijf met bedrijfswoning en nog een woning) leiden tot een zekere verkeersdruk. Het is te verwachten dat het sloopbedrijf zwaar vrachtverkeer met zich meebrengt. Het zware motorverkeer vervalt in de nieuwe planologische situatie geheel. In het bestemmingsplan is globaal in beeld gebracht wat de gevolgen zijn voor de verkeersintensiteiten. Hieruit blijkt dat er in totaal een toename van de verkeersintensiteiten is te verwachten van circa 100 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een verwaarloosbaar aantal. Met de bestaande verkeersintensiteiten van ca. 200 motorvoertuigen per etmaal, blijft ook in de nieuwe situatie sprake van een verkeerskundig gezien zeer rustige weg. Om die reden wordt verwacht dat er zeker geen sprake van een negatief planologisch effect en eerder zelfs van een planologisch voordeel.

Wat betreft het parkeren kan worden opgemerkt dat in het nieuwe bestemmingsplan is vastgelegd dat het parkeren uitsluitend op eigen erf mag plaatsvinden (artikel 6.1. sub d). Hiermee is gewaarborgd dat er geen parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld. Wat dit aspect wordt dus geen planologische verslechtering verwacht.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Milieu

Analyse

In het vigerende bestemmingsplan is (onder meer) een sloopbedrijf toegestaan. Dit is een betrekkelijk zware bedrijfsfunctie die mogelijk veel geluidshinder met zich meebrengt, ook aangezien er sloopactiviteiten in de openlucht mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn uitsluitend 4 woningen en voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur, bed & breakfast en opslag toegestaan. Deze voorzieningen zijn inpasbaar in de woonomgeving. Er is wat betreft milieu dus sprake van een planologisch voordeel.

De inpassing van nieuwe woningen als hindergevoelige functies kan leiden tot beperkingen voor bestaande hindergevende functies, zoals bedrijven. In de directe nabijheid zijn echter geen hindergevende functies aanwezig. Wat betreft dit aspect zijn er dan ook geen effecten.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

5. Manege Waalsteen

Relevante objecten

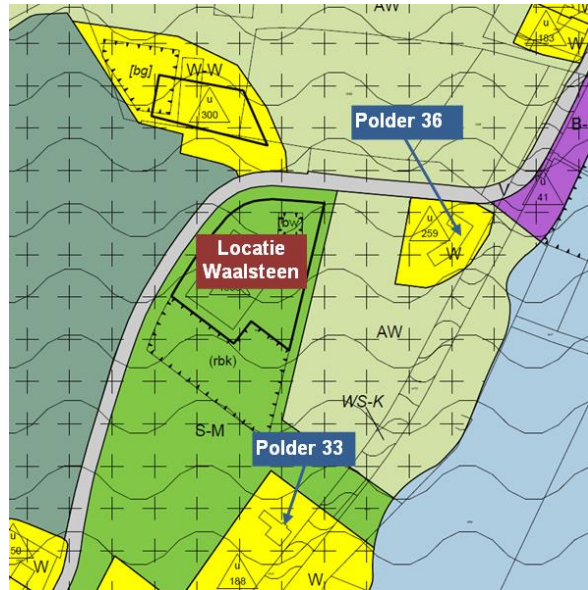
De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 33
- Polder 36

Karakter van het gebied

Analyse

Het karakter van het gebied verandert door de nieuwe planologische regeling niet. De manege blijft in essentie een manege en de karakteristiek van een deels bebouwde oeverwal, met een menging van woningen met andere functies, blijft behouden.



Kaart relevante objecten

Conclusie

Er treedt geen planologisch nadeel op en er is geen sprake van planschade.

Uitzicht en privacy

Analyse

- Polder 33: Voor Polder 33 verandert er weinig. De nieuwe planologische regeling ziet erop toe dat het bestaande gebouw wordt gehandhaafd of dat een nieuw gebouw met dezelfde maatvoering op ruwweg dezelfde locatie wordt gerealiseerd (het bouwvlak waarin het gebouw is toegestaan is enigszins ruimer dan de bestaande bebouwingscontour maar is aan de zuidzijde niet wezenlijk groter). Er is een specifiek gebied aangeduid waar paardenbakken moeten worden gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan was dit niet geregeld, waardoor in het vigerende bestemmingsplan de realisatie van een paardenbak op een kortere afstand tot de woning mogelijk was. Er is wat dit punt betreft dus geen sprake van een planologische verbetering.
In het nieuwe bestemmingsplan zijn expliciet bouwwerken die direct verband houden met de beoefening van de ruitersport tot 10 m toegestaan, zoals bijvoorbeeld lichtmasten bij de paardenbakken. In het vigerende bestemmingsplan zijn bouwwerken geen gebouw zijnde gemaximaliseerd tot 2 m hoogte. Er is wat dit punt betreft dus mogelijk sprake van een planologische verslechtering. De genoemde planologische verbetering (paardenbakken zijn objectief begrensd) kan dit echter compenseren. Dit wordt nader besproken in paragraaf 3.4.
- Polder 36: Er wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel van de manege, dicht aan de Polder, aan de zijde van de woning Polder 36. Hiermee wordt er een nieuw gebouw gerealiseerd op een kortere afstand van de woning Polder 36 dan dat in het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Hiermee zou mogelijk het vrije zicht van de woning Polder 36 in westelijke richting verstoord kunnen worden. Er kan echter gesteld worden dat deze woning qua uitzicht en beleving primair gericht is op de Waal, zijnde de andere zijde.

Hiernaast is de nieuwe bedrijfswoning nog steeds op geruime afstand gelegen (circa 40 meter) en blijft er sprake van een open agrarisch perceel tussen de beide woningen. Om die redenen wordt geoordeeld dat geen sprake is van een planologische verslechtering.

Wat betreft het manegegebouw staat het nieuwe bestemmingsplan herbouw op een andere locatie mogelijk, voorzover dit is gelegen binnen het bouwvlak. De situering van het manegegebouw verder in oostelijke richting is theoretisch gezien mogelijk. Ook in de nieuwe planologische situatie is echter nog sprake van een geruime afstand met de woning Polder 36 (zoals gesteld ca. 40 m) en blijft er sprake van een tussenliggend onbebouwd perceel. Hiernaast is, zoals gesteld, de woning Polder 36 primair gericht op de Waal; de andere zijde. Om die reden wordt geoordeeld dat wat dit betreft eveneens geen sprake is van een planologische verslechtering.



Foto van de ligging van de woning Polder 36 aan de Polderweg

Conclusie

Er treedt geen planologisch nadeel op wat betreft dit aspect. Wat betreft de locatie Polder 33 is mogelijk sprake van een planologisch nadeel, maar hier weegt een planologisch voordeel tegenop, zie hiervoor paragraaf 3.4.

Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

- Polder 33: De bestaande (eventueel te herbouwen) manege alsmede de nieuwe bedrijfswoning bevinden zich aan de noordzijde ten opzichte van de woning Polder 33. Bovendien zijn de afstanden ruim. Om deze reden zijn er geen effecten.
- Polder 36: De nieuwe bedrijfswoning ligt op geruime afstand, ca. 50 m. De beide percelen worden van elkaar gescheiden door een tussenliggend agrarisch perceel. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning zijn in de regels beperkt tot 6 en 10 m. Dit leidt naar verwachting niet tot een verslechtering van de dag- en zonlichttoetreding.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

De manege wordt in de nieuwe planologische regeling functioneel ingeperkt tot 8 paardenstallen, in het vigerende bestemmingsplan is dit onbegrensd. In die zin is er sprake van een planologisch voordeel, aangezien er geen grootschalige manege die veel verkeer aantrekt meer mogelijk is. Naar verwachting is de verkeersaantrekkende werking van een manege met slechts 8 paardenstallen beperkt. Er is dus geen sprake van een planologisch nadeel.

Wat betreft parkeren zijn er naar verwachting geen effecten. In de bestaande en nieuwe situatie kan er ruimschoots worden geparkeerd op het eigen perceel.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Milieu

Analyse

De planologische situatie verandert niet wezenlijk; er is en blijft sprake van een manege die toegestaan is. Wel is in de nieuwe situatie de manege functioneel objectief ingeperkt tot 8 paardenstallen, waarmee in de nieuwe planologische regeling geen sprake meer is van een volwaardige manege. Aangezien in de vigerende bestemmingsregeling de capaciteit van de manege onbegrensd is, verbetert de milieukundige situatie dus en is sprake van een planologisch voordeel.

Conclusie

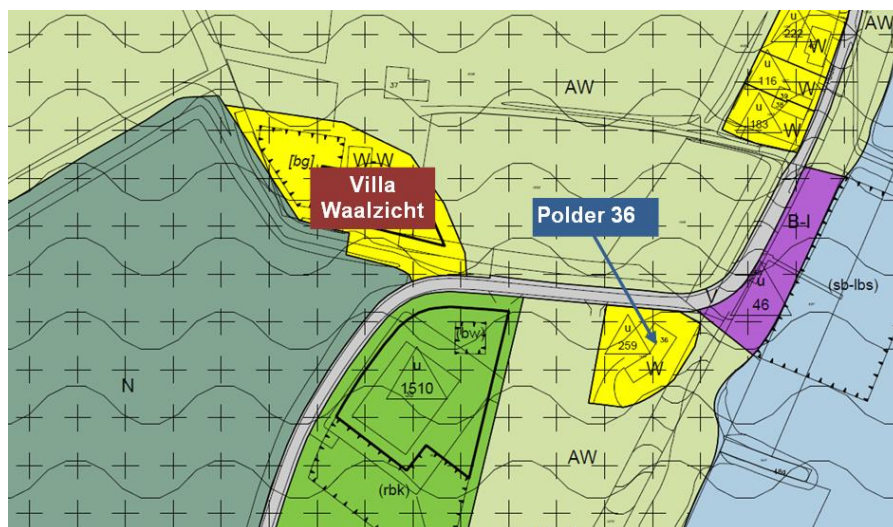
De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

6. Villa Waalzicht

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 36



Kaart van de relevante objecten

Karakter van het gebied

Analyse

Als gevolg van de nieuwe planologische regeling, wordt een bestaand agrarisch bouwblok omgevormd tot een woonperceel. Hiermee krijgt de omgeving meer nadrukkelijk een woonfunctie. Echter, in de omgeving zijn nog steeds diverse andere functies aanwezig, zoals een manege, inzameldepot en agrarische gronden. Hiermee blijft het gebied het karakter houden van een gemengd agrarisch gebied met veel natuurwaarden. Er is daarom geen sprake van een planologisch effect.

Conclusie

Het betreffende object leidt ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Uitzicht en privacy

Analyse

In de nieuwe planologische situatie maakt een agrarisch bouwvlak plaats voor een nieuwe woning. De totale hoeveelheid bebouwing neemt af. Ook is de maatvoering van de nieuwe bebouwing strakker begrensd. De woning Polder 36 bevindt zich op geruime afstand van de locatie Waalzicht en ook is er geen sprake van een directe zichtrelatie. Om die reden wordt ingeschat dat er geen effecten zijn wat betreft uitzicht en privacy.

Conclusie

Het betreffende object leidt ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

De nieuwe woning is ten opzichte van de Polder 36 gelegen aan de noordwestzijde. Hiermee kan een effect op de dag- en zonlichttoetreding worden uitgesloten.

Conclusie

Het betreffende object leidt ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

In de bestaande planologische situatie is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning mogelijk. Dit leidt tot enige verkeersbewegingen, ook van (zwaar) agrarisch verkeer. In de toekomstige situatie is sprake van één woning. Dit brengt een lage hoeveelheid verkeersbewegingen met zich mee en hiernaast is geen sprake meer van (zwaar) agrarisch verkeer. Concluderend is sprake van een planologische verbetering.

Conclusie

Het betreffende object leidt ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Milieu

Analyse

In de huidige planologische situatie is sprake van de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf uit te oefenen, die hinder met zich mee kan brengen, met name op het gebied van geur en geluid. In de nieuwe situatie is sprake van één woning, die niet hindergevend is. Concluderend is wat dit aspect sprake van een planologische verbetering. De nieuwe woning is hingergevoelig. De mogelijkheid is daarom dat de inpassing van deze nieuwe woning beperkend is voor bestaande hindergevende objecten. Er zijn echter geen hindergevende objecten in de omgeving aanwezig. De manege Waalsteen hoeft voor de goede orde niet te worden beschouwd, aangezien dit ontwikkelingslocaties onderling betreft.

Conclusie

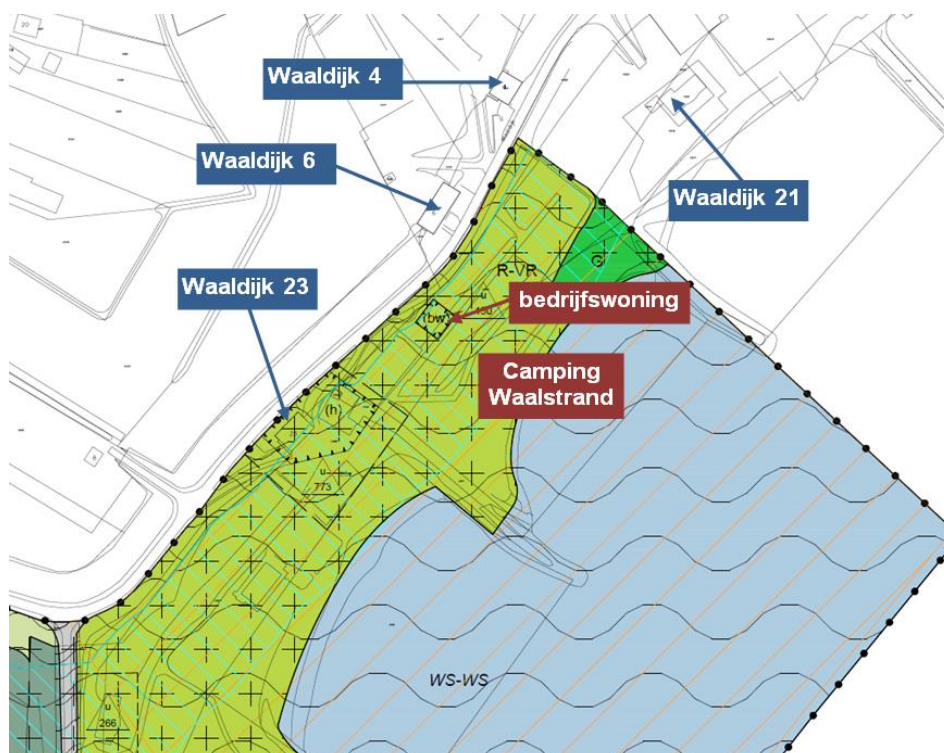
Het betreffende object leidt ten aanzien van dit aspect geen planschade.

7. Camping Waalstrand

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Waaldijk 23
- Waaldijk 4
- Waaldijk 6
- Waaldijk 21



Kaart relevante objecten (geprojecteerd op verbeelding ontwerp-bestemmingsplan)

De bestaande horecavestiging op de locatie Waaldijk 23 is opgenomen als relevant object aangezien deze een andere eigenaar heeft dan de camping Waalstrand op de Waaldijk 23a.

Karakter van het gebied

Analyse

Het plan betreft in hoofdzaak de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op het bestaande recreatieterrein Waalstrand. Deze wordt gerealiseerd aan de Waaldijk. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van enkele woningen aan de binnenzijde van de dijk en enkele bijzondere functies aan de buitenzijde van de dijk: een scheepswerf met bedrijfswoning (Waaldijk 21) en een terrein voor verblijfsrecreatie (Waalstrand, Waaldijk 23a). Het karakter van het gebied wijzigt niet door de toevoeging van een bedrijfswoning aan het terrein voor verblijfsrecreatie.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Uitzicht en privacy

Analyse

Wat dit punt betreft is alleen relevant dat in de nieuwe planologische regeling een nieuwe bedrijfswoning toegestaan wordt.

- De nieuwe woning ligt op geruime afstand van het horecabedrijf met bedrijfswoning op de locatie Waaldijk 23.
- Ook ligt de nieuwe woning op geruime afstand van de woningen aan de binnenzijde van de dijk (Waaldijk 4 en 6). Het uitzicht van deze woningen op de rivier wordt door de nieuwe bedrijfswoning niet verstoord. Hiernaast zijn op de beoogde locatie van de bedrijfswoning reeds stacaravans toegestaan, die ook reeds voor enige beperking van een vrij uitzicht zorgen. Om deze reden wordt ingeschat dat geen sprake is van een negatief planologisch effect.
- Wat betreft de woning Waaldijk 21 zijn er ook geen effecten, hiervoor ligt de nieuwe bedrijfswoning op een te grote afstand.

Ook is geen sprake van minder privacy door de toevoeging van de nieuwe bedrijfswoning. Het terrein is reeds in gebruik als camping, waarop zich ook al regelmatig mensen ophouden. Er is geen sprake van een planologische verslechtering.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Analyse

Wat betreft dit aspect is alleen de nieuwe bedrijfswoning mogelijk relevant. Voor het overige zijn er geen planologische wijzigingen.

- De nieuwe bedrijfswoning bij de camping wordt ten opzichte van het horecabedrijf met bedrijfswoning op de locatie Waaldijk 23 aan de noordzijde gerealiseerd. Hier is geen sprake van een verslechtering van de dag- en zonlichttoetreding.
- De nieuwe bedrijfswoning ligt ten zuiden van de bestaande woningen Waaldijk 4 en 6. De afstand is echter nog steeds minimaal ca. 20 m. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe bedrijfswoning zijn beperkt tot 6 en 9 m. Om deze reden hoeft geen verslechtering te worden verwacht in dag- en zonlichttoetreding.
- De nieuwe bedrijfswoning ligt op ruime afstand van de woning Waaldijk 21. Hier zijn geen effecten.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

Analyse

Het verschil tussen het vigerende en nieuwe bestemmingsplan is beperkt aangezien in beide gevallen een camping toegestaan is. In zowel de bestaande als de nieuwe planologische regeling wordt de camping objectief begrensd wat betreft het maximaal aantal stacaravans. In die zin is er geen verschil; in beide gevallen is een verdere uitbreiding van de camping niet mogelijk. Er hoeft dus geen toename van het verkeer te worden verwacht.

Wel zal de nieuwe bedrijfswoning enige extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze toename is echter zeer beperkt en verwaarloosbaar. Gezien voorgaande hoeven geen effecten te worden verwacht op geen van de genoemde objecten.

Wat betreft het parkeren kan worden gesteld dat bij de nieuwe bedrijfswoning op eigen terrein kan worden geparkeerd. De nieuwe planologische regeling biedt net als het vigerende bestemmingsplan geen ruimte tot vergroting van de camping. Wat betreft parkeren zijn dus geen negatieve effecten te verwachten.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Milieu

Analyse

Wat dit aspect betreft is uitsluitend de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning van belang, aangezien de camping ongewijzigd blijft. De nieuwe bedrijfswoning leidt niet tot hinder op de omgeving. Ook ondervindt het bestaande horecabedrijf geen beperkingen als gevolg van de realisatie van deze nieuwe bedrijfswoning. Er zijn dus geen effecten wat betreft dit aspect.

Tevens is het mogelijk dat de nieuwe bedrijfswoning als hindergevoelig object belemmeringen oplevert voor naburige hindergevende functies. Wat dit punt betreft zijn twee objecten van belang:

- Ten eerste het scheepsbouwbedrijf Vahali, dat aan de noordzijde is gelegen (Waaldijk 21). De mogelijkheden van dit bedrijf worden mogelijk beperkt door de inpassing van een nieuwe milieuhindergevoelige functie in de directe omgeving. Hiervan lijkt sprake, aangezien de bedrijfswoning ruimschoots valt binnen de geluidszone die voor dit bedrijf (als grote lawaaimaker) is vastgesteld. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er bij de woning sprake is van een geluidshinder van 55 dB en dat er een hogere grenswaardeprocedure kan worden gevoerd, waarna de bedrijfswoning toch kan worden gerealiseerd. Dit leidt in principe niet tot belemmeringen voor het bedrijf en de bestaande bedrijfsvoering. Het is denkbaar dat het bedrijf bij een toekomstige uitbreiding wel beperkt zou kunnen worden, doordat er zoals nu een bedrijfswoning dichterbij het bestaande bedrijf gesitueerd is. Hierover kan echter worden gesteld dat het bedrijf momenteel wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden in zuidelijke richting al is beperkt door andere bestaande woningen (de woningen Waaldijk 4 en 6 langs de Waal-

dijk) die dichterbij gelegen zijn. De nieuwe bedrijfswoning verandert deze situatie dus in principe niet. Om die reden kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een planologisch nadeel. Er hoeft geen planschade te worden verwacht.

- Ten tweede het horecabedrijf op de locatie Waaldijk 23. De bedrijfswoning komt op circa 30-40 meter afstand te liggen van het horecabedrijf. Een horecabedrijf (café/restaurant) wordt op basis van de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ingeschaald als categorie 1 bedrijf (SBI code 561,563) met een indicatieve hinderzone van 10 m. De nieuwe bedrijfswoning ligt hier ruim buiten. Om deze reden hoeven geen negatieve effecten te worden verwacht voor het horecabedrijf op de locatie Waaldijk 23.

Conclusie

De betreffende objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

8. Boerengolf

Relevante objecten

De volgende objecten worden beschouwd als relevant:

- Polder 38
- Polder 39
- Polder 40

De relevante objecten zijn op de nevenstaande kaart aangeduid.

De woning Polder 44 is niet betrokken in de planschaderisicoanalyse aan-

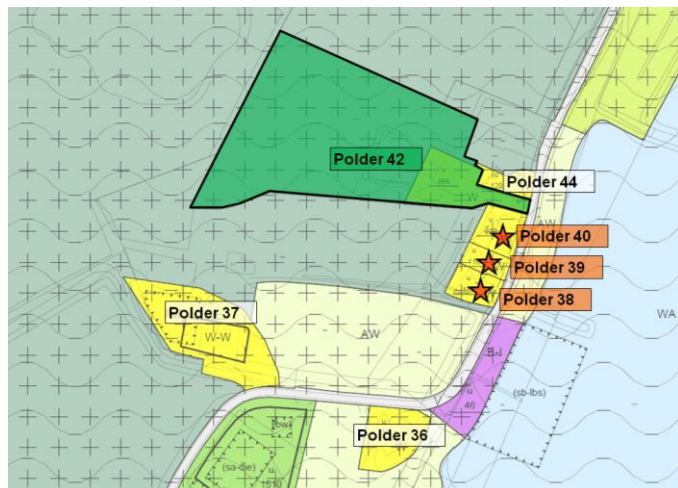
gezien deze woning volgens het kadaster in eigendom is van de eigenaar van Polder ten wiens voordele de betreffende planologische maatregel wordt getroffen. De bebouwing behoort zelfs tot hetzelfde kadastrale perceel waar de theeschenkerij in de toekomst mag plaatsvinden.

De woningen Polder 36 en 37 zijn gezien de afstand eveneens niet meegenomen in de planschaderisicoanalyse; hier is op voorhand gezien de afstand geen planschade te verwachten. Bij Polder 36 speelt hiernaast nog mee dat er nog sprake is van een tussenliggende openbare weg.

Karakter van het gebied

Het omliggende gebied heeft momenteel een agrarisch karakter. Met het legaliseren van de boerengolf-activiteiten verschuift dit karakter enigszins naar een dagrecreatieve functie, waarbij groepen mensen op de locatie aanwezig zijn om te recreëren. Er kunnen echter enkele argumenten worden genoemd waarom het karakter van het gebied niet verandert:

- Ten eerste krijgt het terrein ruimtelijk niet het karakter van een dagrecreatief terrein krijgt. De weinig objecten die voor de boerengolf-activiteiten nodig zijn, zoals de vlaggen en de 'holes' en eventuele hindernissen zijn gering van omvang. Van-



Kaart relevante objecten

wege de geringe omvang van deze elementen en de aanwezige deels afscher-
mende beplanting is er geen sprake van een wijziging van het karakter van het
omringende gebied.

- Tevens zullen de boerengolf-activiteiten hooguit 30 keer per jaar plaatsvinden.
Hiermee is sprake van een niet-frequent gebruik van de locatie voor boerengolf.



Polder 39



Polder 40



Polder 38

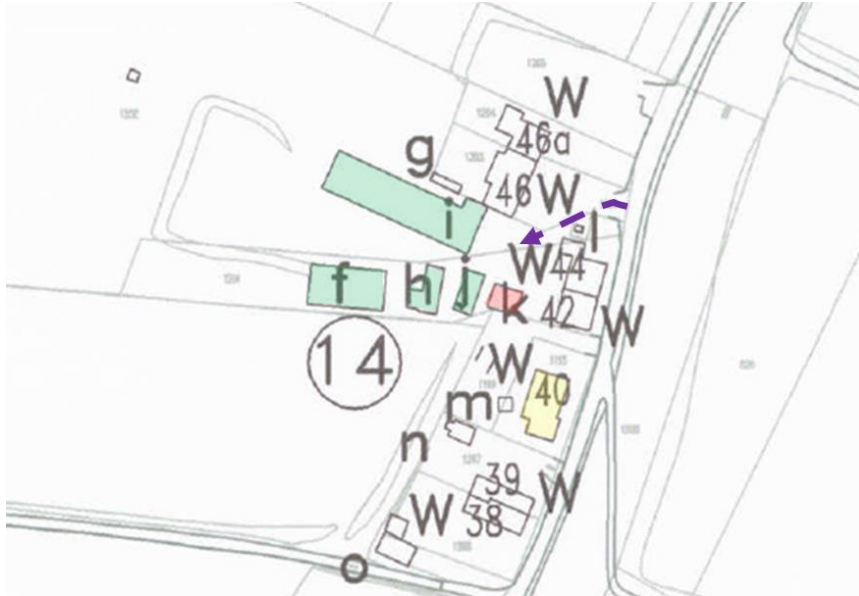


Polder 38

Gezien voorgaande is er voor wat betreft Polder 38 en 39 zoals gesteld naar verwach-
ting geen sprake van planschade.

Voor het direct aangrenzende perceel is Polder 40 er evenwel mogelijk wel sprake
van een verandering van het karakter. De liggings- en situeringswaarde van de direct
aangrenzende woning Polder 40 wordt mogelijk minder, nu deze niet meer grenzen
aan een andere woning, maar aan een woning waar ook recreatieve dagactiviteiten
plaatsvinden, met boerengolf en een theeschenkerij.

De woning Polder 40 (schatting bouwjaar ca. 1965) betreft een bungalow in één
bouwlaag, opgetrokken van steen en voorzien van een plat dak gedekt met bitumen.
De inhoud wordt geschat op ca. 450 m³ en de perceelsgrootte wordt geschat op
ca.1000 m².



Bewerking van kaart bestaande bebouwing uit vigerend bestemmingsplan

De toegang naar Polder 42 die ook door dagrecreanten zal worden gebruikt bevindt zich aan de noordzijde (de paarse pijl in bovenstaande kaart) en op circa 35 meter vanaf het perceel Polder 40; dat wil zeggen aan die zijde die niet grenst aan de woning Polder 40. Hiermee zijn wat dit betreft de gevolgen voor de woning Polder 40 (lichtgeel aangeduid op voorgaande kaart) naar verwachting beperkt.

De boerengolfactiviteiten zelf vinden niet direct aansluitend aan de woning Polder 40 plaats, dus ook wat dit betreft worden geen negatieve gevolgen verwacht.

Het plan houdt ook in het mogelijk maken van een theeschenkerij bij de boerengolf. Gezien de omvang van de aanduiding op de verbeelding is de vestiging van de theeschenkerij (alsmede het buitenterras) onmogelijk gemaakt in het gebouw dat het dichtst bij Polder 40 staat (gebouw 'k' op de voorgaande kaart). De theeschenkerij is alleen mogelijk in één van de gebouwen die verder van de woning Polder 40 af staan (gebouw 'f', 'h', 'i', of 'j' op voorgaande kaart).

Om die reden is er voor wat betreft Polder 40 eveneens geen sprake van planschade. Indien de locatie voor de theeschenkerij vrij zou worden gelaten zou er wellicht wel sprake zijn van planschade.

Uitzicht en privacy

Het uitzicht verandert niet wezenlijk. Het terrein waar de boerengolf-activiteiten ontplooid worden, behoudt het bestaande groene karakter. Tijdens boerengolf-activiteiten zijn er tijdelijk groepen mensen op het terrein aanwezig, maar gezien de tijdelijkheid hiervan betekent dit niet dat het uitzicht wezenlijk verandert.

Wat betreft privacy kan worden gesteld dat de boerengolf ertoe leidt dat er diverse keren gedurende het jaar groepen mensen aanwezig zijn op het terrein. Dit kan leiden tot een vermindering van de privacy voor de direct aanwonenden. Om die reden is wat dit aspect betreft mogelijk sprake van een planologisch nadeel.

Er is concluderend mogelijk sprake van planschade. Voor de objecten Polder 38 en 39, zijnde een twee onder éénkapwoning, wordt geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade verwacht, gelet op het forfait van 2%.

Voor het object Polder 40, dat het dichtst bij is gelegen, wordt eveneens geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade verwacht, gelet op het forfait van 2%, aangezien niet direct aansluitend aan het perceel Polder 40 boerengolfactiviteiten of een theeschenkerij mogelijk zijn.

Dag- en zonlichttoetreding

De legalisatie van de boerengolf-activiteiten brengt geen bebouwing met zich mee. Er is om die reden geen sprake van een verandering in de dag- en zonlichttoetreding. Er hoeft om die reden geen planschade te worden verwacht. De objecten leiden ten aanzien van dit aspect geen planschade.

Verkeerssituatie / parkeren

In de nieuwe planologische situatie worden de bestaande boerengolf-activiteiten gelegaliseerd. Dit heeft tot gevolg dat een aantal keren per jaar (zoals eerder gesteld wordt in deze risicoanalyse uitgegaan van een frequentie van maximaal 30 keer per jaar) er een piek zal zijn in de verkeersdruk op Polder als gevolg van aankomende en vertrekkende bezoekers. Er wordt uitgegaan zoals besproken in paragraaf 3.2 van ongeveer 20 deelnemers en ca. 5 auto's per activiteit. De Polder is een smalle dijkstraat die niet is berekend op hogere verkeersintensiteiten en waar verkeer in twee richtingen elkaar moeilijk kan passeren. Een toename van 10 verkeersbewegingen (5 auto's heen en terug) is echter dermate beperkt, dat dit niet zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Op het terrein van Polder 42 is naar verwachting ruimte voor parkeren (uitgaande van ca. 5 auto's per activiteit). Verwacht kan dan ook worden dat er daarom niet elders (bijvoorbeeld in de berm langs de Polder hoeft te worden geparkeerd). Hierbij kan ook nog worden aangetekend dat ook in de nieuwe planologische regeling is vastgelegd dat op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeren. Er zal dus naar verwachting geen sprake zijn van parkeeroverlast voor de directe omgeving.

Er is concluderend naar verwachting geen sprake van planschade.

Milieu

In de nieuwe planologische situatie wordt een boerengolf met theeschenkerij mogelijk gemaakt. Het stemgeluid van de bezoekers leidt mogelijk tot geluidhinder voor de omgeving. Voor de objecten Polder 38 en 39, zijnde een twee onder éénkapwoning, wordt geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade verwacht, gelet op het forfait van 2%.

Voor het object Polder 40, dat het dichtst bij is gelegen, wordt eveneens geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade verwacht, gelet op het forfait van 2%, aangezien niet direct aansluitend aan het perceel Polder 40 boerengolfactiviteiten of een theeschenkerij mogelijk zijn.

4.3 Afweging planologisch voor- en nadeel

In een aantal gevallen is er bij enkele mogelijk sprake van een planologisch nadeel. Zoals besproken in paragraaf 1.3.6 kan een planologisch voordeel dat tegelijkertijd plaatsvindt dit compenseren. In onderstaand schema is in beeld gebracht in welke gevallen er naar ons idee sprake is van een dergelijke voor- en nadeelverrekening.

Voor- en nadeelverrekening		
Deellocatie, aspect, object	Planologisch nadeel	Planologisch voordeel
Deellocatie 2; Reconstructie Polder(weg) <i>Verkeerssituatie / parkeren</i> Polder 25 en 26	Bij Polder 25 en 26 is er gezien de situering van de nieuwe weg in de nieuwe situatie mogelijk sprake van lichtoverlast, aangezien door de nieuwe bocht in de weg auto's met de koplampen in de woningen kunnen schijnen.	Er is sprake van een belangrijk planologisch voordeel, de woningen komen namelijk deels verder van de weg komen te liggen. Verwacht kan worden dat dit planologische voordeel opweegt tegen het planologische nadeel. Over het geheel genomen zal er, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico van 2%, geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.
Deellocatie 4; Locatie Dorsemagen <i>Uitzicht en privacy</i> Polder 32	Gezien de vormgeving van het bouwvlak, kan het nieuwe woongebouw op een betrekkelijk korte afstand worden gerealiseerd van de woning Polder 32, voor alle overige objecten ligt het woongebouw op geruime afstand. Wat betreft de woning Polder 32 kan sprake zijn van een planologische verslechtering als gevolg van meer inblik en vermindering van privacy.	Er is sprake van een planologisch voordeel wat betreft het wegbestemmen van het bestaande sloopbedrijf op de locatie Dorsemagen, niet alleen wat betreft uitzicht en privacy, maar met name wat betreft milieu. De (potentiële) hinder van dit sloopbedrijf vervalt immers. Dit planologische voordeel weegt naar verwachting ruim op tegen het planologische nadeel. Het geheel overziend, is geen sprake van een planologische verslechtering.
Deellocatie 5; Manege Waalsteen <i>Uitzicht en privacy</i> Polder 33	In het nieuwe bestemmingsplan zijn expliciet bouwwerken die direct verband houden met de beoefening van de ruitersport tot 10 m toegestaan, zoals bijvoorbeeld lichtmasten bij de paarden-	Er is een specifiek gebied aangeduid waar paardenbakken moeten worden gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan was dit niet geregeld, waardoor in het vigerende bestemmings-

	<p>bakken. In het vigerende bestemmingsplan zijn bouwwerken geen gebouw zijnde gemaximaliseerd tot 2 m hoogte. Er is wat dit punt betreft dus mogelijk sprake van een planologische verslechtering.</p>	<p>plan de realisatie van een paardenbak op een kortere afstand tot de woning mogelijk was. Er is wat dit punt betreft dus geen sprake van een planologische verbetering.</p> <p>Een aanvullend planologisch voordeel is dat in de nieuwe situatie de manege objectief begrensd tot maximaal 8 paardenstallen. In de huidige bestemmingsregeling is de omvang van de manege niet objectief begrensd. Dit is eveneens een planologisch voordeel.</p> <p>Verwacht kan worden dat deze planologische voordelen ruimschoots opwegen tegen het planologische nadeel. Om die reden is per saldo naar verwachting geen sprake van een planologische verslechtering of op zijn hoogst een planschade die boven het normaal maatschappelijk risico van 2% uitkomt.</p>
--	---	---

Concluderend kan worden gesteld dat er uit de planologische voor- en nadeelberekening blijkt dat er, rekening houdend met de compensatie door planologische voordelen, geen sprake meer is van planologische nadelen.

5 Risicoanalyse planschade

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat er in geen enkel geval sprake kan zijn van planschade. Gezien het vorenstaande achten wij binnen het planschadegebied geen eventuele planschadeclaim toewijsbaar.

Bijlage: Regels vigerend bestemmingsplan