risicoanalyse planschade bestemmingsplan [redacted] 2024

te Munstergeleen
Gemeente Sittard-Geleen

17 november 2023 - Confidential

Contactpersoon

[redacted]
[redacted]
senior-adviseur
omgevingsrecht/taxateur

T 088-4261633
M 06[redacted]
E [redacted]@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
[redacted] Arnhem
Nederland

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Opdracht 5
1.2 Doel van de opdracht 5
1.3 Gegevens 5
1.4 Procedure 5
2 Wettelijke grondslag 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Grondslagen 6
2.3 Normaal maatschappelijk risico 6
2.4 Voorkomen en beperken van schade 7
2.5 Risicoaanvaarding – voorzienbaarheid 7
2.6 Belanghebbende 8
2.7 Omgevingswet 9
2.7.1 Algemeen 9
2.7.2 Wijzigingen 9
2.7.3 Overgangsrecht 9
3 Locatie en omgeving 10
3.1 Locatie [redacted] 10
3.2 Omgeving 10
4 Planologie 11
4.1 Inleiding 11
4.2 Uitgangspunten 11
4.3 Planologie 11
4.3.1 Algemeen 11
4.3.2 “Oude” planologie 11
4.3.2.1 Gebruiksmogelijkheden 11
4.3.2.2 Bouwmogelijkheden 11

4.3.3 “Nieuwe“ planologie 12
4.3.3.1 Gebruiksmogelijkheden 12
4.3.3.2 Bouwmogelijkheden 12
4.4 Planologische vergelijking 12
4.4.1 Gebruiksmogelijkheden 12
4.4.2 Bouwmogelijkheden 12

5 Gevolgen voor de Locatie [redacted] 13
5.1 Algemeen 13
5.2 Risicoaanvaarding - voorzienbaarheid 13
5.2.1 Actieve risicoaanvaarding 13
5.2.2 Passieve risicoaanvaarding 13
5.3 Normaal maatschappelijk risico 14

6 Conclusie 16

Colofon 17

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Op 6 juli 2023 is door de gemeente Sittard-Geleen offerte aangevraagd voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan ter vervanging van het bestemmingsplan [redacted] 2001" en diverse daartoe benodigde onderzoeken, waaronder het uitbrengen van een risicoanalyse planschade. Het nieuwe bestemmingsplan betreft [redacted] 2024".

Op 2 augustus 2023 is de offerte uitgebracht waarna op 28 spetember 2023 conform de offerte opdracht verleend. Bij bericht van 31 oktober 2023 heeft opdrachtgever aangegeven dat de risicoanalyse zich mag beperken tot het plandeel waar de mogelijkheid van bouw van zes woningen vervalt. Wij noemen die locatie hierna Locatie [redacted]

Voor de gemeente Sittard-Geleen treedt [redacted] van de afdeling Omgeving, team ruimtelijke ontwikkeling, op als contactpersoon. Van de zijde van Arcadis treedt [redacted] senior-adviseur/projectleider/ omgevingsmanager, op als contactpersoon. [redacted] senior-adviseur omgevingsrecht, treedt op als deskundige voor deze analyse.

1.2 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht risicoanalyseplanschade is het verkrijgen van inzicht van de eventueel te vergoeden schade ingevolge het nemen van de planologische maatregel bestemmingsplan [redacted] 2024", rekening houdend met alle omstandigheden en overwegingen daarin voor het plandeel Locatie [redacted]

In Hoofdstuk 2 wordt dit nader toegelicht.

1.3 Gegevens

Bij de opstelling van deze risicoanalyse is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

1. Bestemmingsplan [redacted] 2001";
2. Kadastrale tekeningen en gegevens;
3. Foto's via GoogleEarth (inclusief streetview);
4. Verbeelding, ontwerp, bestemmingsplan [redacted] 2024" d.d. 09/11/2023;
5. Planregels, ontwerp, bestemmingsplan [redacted] 2024" d.d. 9 november 2023;
6. Plantoelichting, concept, bestemmingsplan [redacted] 2024" d.d. 20 oktober 2023.

1.4 Procedure

Na de opdrachtverlening op 28 september 2023 zijn op 30 oktober 2023 en 13 november 2023 de conceptstukken als hiervoor opgenomen onder 4, 5 en 6 ontvangen. Nu er geen sprake is van indirecte planschade (zie ook hoofdstuk 2) heeft er geen plaatselijke opname van de locatie plaatsgevonden.

Op 15 november 2023 is de conceptanalyse uitgebracht en na reactie van 17 november 2023 dat er geen opmerkingen zijn, is per gelijke datum de definitieve risicoanalyse uitgebracht.

2 Wettelijke grondslag

2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, maar ook van een bepaling van een wijziging of van een uitwerking op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening.

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een voor hem planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2 Grondslagen

De grondslagen voor tegemoetkoming in schade zijn met name het bestemmingsplan en de afwijking ex artikel 3.6 eerste lid sub c Wro.

Zoals vermeld in paragraaf 2.1 moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om schadevergoeding op grond van ex artikel 49 WRO (oud) moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de vrijstellingen ex artikel 15 WRO (oud) meegenomen worden. De Wro noemt de afwijkingen ex artikel 3.6 eerste lid Wro als aparte ingang voor planschade. Wij gaan ervan uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de binnenplanse vrijstellingen/ontheffingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Voor zover er onder de “oude” planologie sprake zou zijn van nader uit te werken plandelen betrekken wij in de maximalisering de redelijke verwachting van de invulling van de te verwachten bestemming.

Daarnaast is van belang dat bij de maximalisering van de planologische kaders en het vergelijken daarvan, er tevens sprake kan zijn van saldering indien het nieuwe planologische regime ook planologische voordelen heeft ten opzichte van binnen de invloedssfeer liggende onroerende zaken.

2.3 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 eerste lid Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In dit advies wordt acht geslagen op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt overwogen dat aan dit lid een zelfstandige betekenis toekomt. De Afdeling kent de volgende standaardoverwegingen:

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Ofschoon uitspraken betreffende het normaal maatschappelijk risico veelal indirecte planschade betreft, lijkt de jurisprudentie daarover ook in meerdere of mindere mate ook toepasbaar voor directe planschade.

Artikel 6.2 tweede lid Wro bepaalt dat voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering bij het tweede lid geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf.

Het normale maatschappelijke risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risicoregeling.

2.4 Voorkomen en beperken van schade

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de eventueel optredende schade te voorkomen of te beperken is, tenzij anders vermeld.

2.5 Risicoaanvaarding – voorzienbaarheid

De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Een redelijk denkend en handelend koper dient uit die openbaarmaking te kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is en van die inhoud te kunnen kennisnemen. Voor het aannemen van voorzienbaarheid is niet vereist dat er sprake is van een formele status van de voornemens.

Indien de planschade op deze wijze voorzienbaar is, is deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard. Dan is sprake van actieve risicoaanvaarding.

Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een eigenaar, weet (kunnen) hebbende van een naderende voor hem nadelige planologische wijziging, geen (voldoende) concrete pogingen heeft gedaan de bestaande planologische mogelijkheden tijdig te benutten (bijvoorbeeld door het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning welke past binnen het dan nog vigerende bestemmingsplan).

De standaardoverweging van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is:

Voor de beantwoording van de vraag of de aanvrager het risico dat de onder het oude planologische regime bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden op diens perceel zouden vervallen passief heeft aanvaard, is voldoende dat, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Ten aanzien van de termijn die verstreken dient te zijn tussen de datum van bekend zijn van een mogelijke planologische wijziging en het vervallen van die oude mogelijkheden om te kunnen spreken van verwijtbare passieve risicoaanvaarding, geldt dat deze gerelateerd is aan de aard van de wijziging. Een en ander ligt vast in de jurisprudentie, met name de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie bijvoorbeeld de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016. Zo geldt bij het vervallen van bijvoorbeeld de bouwmogelijkheid van een eengezinswoning een andere termijn dan die bij een bedrijfscomplex. Harde criteria zijn er niet (alles afhankelijk van alle omstandigheden van het geval), maar voor zo'n eengezinswoning zou zes tot negen maanden voldoende kunnen zijn om te komen tot een complete aanvraag omgevingsvergunning, bij een bedrijfscomplex negen tot vijftien maanden (mede met het oog op de benodigde aan te leveren onderzoeken en dergelijke).

2.6 Belanghebbende

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Niet bekend is of voor de Locatie Klaver 7 er sprake is of zal zijn van een overeenkomst. Indien deze wel gesloten wordt, is er sprake van een andere belanghebbende, te weten opdrachtgever B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Conform de vigerende procedureverordening zal deze dan betrokken worden in de procedure alvorens burgemeester & wethouders besluiten over een aanvraag tot tegemoetkoming.

De betrokkenheid van een belanghebbende (de initiatiefnemer zijnde) in de procedure, bij voorkeur daarbij bijgestaan door een ter zake deskundige, zowel wat betreft hoorzitting, aanleveren informatie als het becommentariëren van het conceptadvies dat door de door burgemeester & wethouders benoemde deskundigen(commissie) wordt opgesteld, waarna eventueel bezwaar en beroep kan volgen, is van belang voor die belanghebbende om zorg te dragen dat zijn belangen worden gewaarborgd, dat gekomen wordt tot een juist advies en besluit, waarbij niet een (onnodig) hogere tegemoetkoming in schade wordt toegekend dan rechtens juist is, welke tegemoetkoming namelijk verhaald zal worden op die belanghebbende. Dit geldt met name ten aanzien van de wijze waarop omgegaan wordt met de toepassing van het normale maatschappelijke risico, maar ook bijvoorbeeld de planmaximalisatie (ook ten aanzien van tussenliggende gronden) onder de oude planologie.

De gemeente Sittard-Geleen is zelf initiatiefnemer tot de nieuwe planologie, van een zogenoemde belanghebbende is in dit geval dan ook geen sprake.

2.7 Omgevingswet

2.7.1 Algemeen

Op basis van de huidige stand van zaken (per medio november 2023) treedt per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking. Deze wet beoogt om vele wetten en (ministeriële) regelingen op het gebied van de leefomgeving te bundelen en van één juridisch kader te voorzien, waaronder de Wro.

2.7.2 Wijzigingen

De Omgevingswet beoogt, voor zover dat uit wetstoelichtingen, kabinetsbrieven en debatten in het parlement blijkt, om op het punt van planschade geen andere wijzigingen tot stand te brengen dan de volgende:

1. er is niet langer sprake van 'planschade' maar uitsluitend nog van 'nadeelcompensatie';
2. bij de nieuwe planologie dient niet de maximaal planologisch mogelijke situatie opgenomen te worden maar zal pas worden beoordeeld (en aangevraagd kunnen worden) op basis van de vergunde nieuwe situatie;
3. als normaal maatschappelijk risico geldt een vast percentage van 4% waar voorheen 2% gold bij indirecte planschade.

2.7.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht (artikelen 4.17 tot en met 4.21 Invoeringswet Omgevingswet) bevat bepalingen die er globaal genomen op toezien dat schades ingevolge vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet genomen besluiten beoordeeld zullen worden conform het oude stelsel.

3 Locatie en omgeving

3.1 Locatie [redacted]

De Locatie [redacted] is gelegen in de zone tussen de plaatsen Geleen en Munstergeleen in, ten oosten van de spoorbaan Maastricht-Sittard. De Locatie [redacted] is circa 8.100 m2 groot en vormt een bijna vierkant perceel aan de Beekdalstraat te Munstergeleen.

De Locatie [redacted] bestaat thans uit een gemengd loofbosgebied met deels oudere begroeiing en deels nieuwere begroeiing. Dat laatste met name waar de vóór 2001 gesloopte paviljoens hebben gestaan.

De Locatie [redacted] maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke kloostercomplex met bijbehorende gronden en gebouwen.

3.2 Omgeving

De omgeving van de Locatie [redacted] bestaat wat betreft de overzijde van de aan de noordzijde gelegen Beekdalstraat uit vrijstaande woningen. Ten westen, oosten en zuiden zet het loofbos zich voort en aan de westzijde is er de overgang naar het dal van de Geleenbeek.

Ten zuiden van de Locatie [redacted] bevindt zich het gerestaureerde en rijksmonumentale kloostercomplex met bijbehorende voorzieningen en verder ten zuiden een appartementencomplex dat recenter gerealiseerd is. Aan de overzijde van de aan de oostzijde lopende straat [redacted] bevinden zich woningen in lintbebouwing.

De Locatie [redacted] is goed bereikbaar per auto en fiets en ook het treinstation van Geleen bevindt zich op relatief korte afstand. Overige voorzieningen zijn zowel in Munstergeleen als Geleen, maar ook in het nabijgelegen Sittard, aanwezig.

4 Planologie

4.1 Inleiding

Hieronder beschrijven wij, na de uitgangspunten, eerst de oude planologie en daarna de nieuwe planologie. Vervolgens maken wij een planologische vergelijking.

Op basis daarvan beoordelen wij in hoofdstuk 5 of gronden in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren, welke dan mogelijk schade veroorzaakt, welke eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

4.2 Uitgangspunten

Voor deze analyse hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. De wetgeving zoals deze is neergelegd in de Wro.
2. Er zijn geen afwijkingen ex artikel 3.6 Wro verleend voor de locatie.
3. De nieuwe planologie zal bestaan uit het bestemmingsplan als genoemd in hoofdstuk 1.3 onder 4, 5 en 6.
5. Als peildatum hanteren wij de datum van opdracht van … oktober 2023.

4.3 Planologie

4.3.1 Algemeen

Hierna beschrijven wij in beknopte vorm de oude planologie en de nieuwe planologie voor de Locatie [redacted] voor de voor deze analyse relevante delen en aspecten. Voor de volledige planologische beschrijvingen verwijzen wij naar de desbetreffende bestemmingsplannen.

4.3.2 “Oude” planologie

De oude planologie voor de Locatie [redacted] bestaat uit het bestemmingsplan [redacted] 2001”, vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen op 31 oktober 2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 2 december 2003 en nadien onherroepelijk geworden.

De Locatie [redacted] heeft in dit bestemmingsplan voor het overgrote deel de bestemming ‘woondoeleinden’ (artikel 6) en voor enige (afschermende) stroken de bestemmingen ‘park’ (artikel 7) en ‘groenvoorziening met landschapsecologische waarde’ (artikel 8).

Hieronder beperken wij ons tot de relevante bestemming ‘woondoeleinden’.

4.3.2.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden met de bestemming ‘woondoeleinden’ zijn bestemd voor (zes) woningen, aan huis gebonden beroepen, verkeersdoeleinden (in beperkende mate), groen- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

4.3.2.2 Bouwmogelijkheden

De gronden met de bestemming ‘woondoeleinden’ mogen worden bebouwd met maximaal zes grondgebonden woningen in één bouwlaag met een maximale inhoud van 1.000 m3 per woning. De maximale bouwhoogte van een bouwlaag is 3.00 m.

4.3.3 “Nieuwe“ planologie

De nieuwe planologie voor de Locatie [redacted] wordt gevormd door het bestemmingsplan [redacted] 2024”. Het ontwerp hiervan is nog niet in procedure gebracht. Wij baseren ons dan ook op de ter beschikking gestelde concepten en ontwerpen van verbeelding, planregels en toelichting per 20 oktober 2023 en 9 november 2034 zoals onder 1.3 bij 4, 5 en 6 genoemd.

In de nieuwe planologie wordt de Locatie [redacted] bestemd als “Natuur”, artikel 4, met voor een zeer klein gedeelte de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”.

4.3.3.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden met de bestemming “Natuur” zijn met name bestemd om te worden gebruikt voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde, voor waterlopen en waterpartijen, extensief dagrecreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.3.3.2 Bouwmogelijkheden

De gronden van de Locatie [redacted] mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen ten dienste van dagrecreatief medegebruik en nutsvoorzieningen waarvan de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen. Er zijn geen maximale oppervlakten gegeven.

4.4 Planologische vergelijking

In de planologische vergelijking vergelijken wij de oude en de nieuwe planologie op hoofdlijnen.

4.4.1 Gebruiksmogelijkheden

Waar onder de oude planologie voor de Locatie [redacted] nog sprake was van gebruik van de gronden ten behoeve van (particulier) wonen, is dit onder de nieuwe planologie in het geheel niet meer mogelijk en resten er gebruiksmogelijkheden ten behoeve natuur, waterpartijen en andere, particulier niet uit te nutten, functies.

4.4.2 Bouwmogelijkheden

Waar onder de oude planologie voor de Locatie [redacted] nog sprake was van de bouw van zes vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 1.000 m3 is dit onder de nieuwe planologie in het geheel niet meer mogelijk en resten er bouwmogelijkheden ten behoeve van het dagrecreatieve medegebruik en, particulier niet uit te nutten, nutsvoorzieningen.

5 Gevolgen voor de Locatie [redacted]

5.1 Algemeen

De gronden van de Locatie [redacted] komen, nu de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor zes vrijstaande woningen onder de nieuwe planologie vervallen, in een planologisch nadeliger situatie te verkeren. Gronden met een bestemming 'wonen' en de daartoe behorende bouwmogelijkheden worden hoger gewaardeerd dan gronden met een bestemming 'natuur' c.a. Er kan dan sprake zijn van directe planschade.

Alvorens de planologisch nadeliger situatie zo nodig in een geschat schadebedrag tot uiting te brengen en daarna de (eventuele) tegemoetkoming globaal te bepalen, wordt bezien in hoeverre een betreffende aanvraag tot tegemoetkoming in die schade zou leiden met het oog op de factoren risicoaanvaarding, voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico.

5.2 Risicoaanvaarding - voorzienbaarheid

Onder hoofdstuk 2.5 is het algemene kader geschetst wat betreft de aspecten risicoaanvaarding en voorzienbaarheid.

Bij risicoaanvaarding kan er sprake zijn van passieve en actieve risicoaanvaarding. In beide gevallen is van belang dat het betreffende overheidsbeleid concrete voornemens omvat en voldoende openbaar is gemaakt. Deze beleidsvoornemens hoeven (nog) geen formele status te hebben.

5.2.1 Actieve risicoaanvaarding

Actieve risicoaanvaarding doet zich voor indien iemand zijn belang verwerft (aankoopt) op een moment dat hij had kunnen weten dat er sprake zou kunnen zijn van een dan voor hem planologisch nadeliger situatie, nog los van het moment waarop die situatie zou voorzoen of in welke mate. Voor zover bekend doet deze situatie zich hier niet voor, de huidige eigenaar is al gedurende decennia eigenaar van de Locatie Abtshoven.

5.2.2 Passieve risicoaanvaarding

Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een eigenaar de bestaande planologische mogelijkheden niet benut, althans geen concrete pogingen heeft gedaan die te benutten, ook gedurende een bepaalde periode dat het voor hem kenbaar was of had kunnen zijn dat de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden al dan niet geheel zouden komen te vervallen onder een nieuwe planologische maatregel. Concrete pogingen zijn bijvoorbeeld het indienen van aanvragen om een omgevingsvergunning en het plegen van formeel vooroverleg inzake ontwikkelmogelijkheden. De periode is geen absoluut bepaalde termijn in maanden of jaren maar afhankelijk van de omvang en ingewikkeldheid van de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Het gaan vervallen van bedrijfsmogelijkheden in de categorie 3.2 wordt een (veel) langere periode gegund dan het vervallen van bouwmogelijkheden van een zestal vrijstaande woningen. Zeker ook indien dit geen extra ingrepen vergt op bijvoorbeeld infrastructureel gebied, maar op betrekkelijk eenvoudige wijze gerealiseerd kunnen worden. Voor de Locatie [redacted] zou op basis van het voorgaande een benuttingstermijn van acht tot tien maanden gesteld mogen worden. Voor zover bekend zijn er door de eigenaar geen concrete pogingen ondernomen om de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden te benutten in de afgelopen jaren.

Van belang is of het voor de eigenaar kenbaar was of had kunnen zijn dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zouden gaan vervallen en vanaf wanneer. Dit zou dienen te blijken uit concrete beleidsvoornemens van de overheid, met name de gemeente nu er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling welke volledig binnen de bevoegdheden van de gemeente valt. Voor zover bekend heeft de gemeente Sittard-Geleen concrete beleidsvoornemens openbaar gemaakt, met een formele status van die voornemens, waaruit af te leiden zou zijn dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de Locatie [redacted] zouden komen te vervallen. In de concept-plantoelichting (als genoemd onder 6 in hoofdstuk 1.3) wordt er gewag gemaakt van de Omgevingsvisie Sittard Geleen 2016.

Er kan ook verder sprake zijn van concrete omstandigheden waaruit af te leiden zou zijn dat er mogelijk sprake zou zijn van een planologische wijziging. Het vigerende bestemmingsplan [redacted] 2001 is vastgesteld door de raad in 2002. Met een initiële termijn van tien jaar, verstreken in 2012, ligt geheel in de lijn der verwachtingen dat de gemeente (eindelijk) overgaat tot de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Verwacht mag worden dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan aangesloten wordt bij de actuele situatie en actuele ontwikkeling ten aanzien van het gebruik van gronden en de goede ruimtelijke ordening. Dit strekt zich dan bijvoorbeeld uit tot de behoeften ten aanzien van woningbouw, inzichten ten aanzien van waterbeheersing en waterafvoer, inclusief de daartoe dienende rivieren en beken (als de Geleenbeek), de actuele situatie ten aanzien van natuurontwikkeling en natuurwaarden (aanwezigheid van een dassenburcht), bescherming van landschap en (kenmerkende) landschapselementen en zo voorts.

In het bijzonder wordt dusd verwezen naar de Omgevingsvisie Sittard Geleen 2016 welke door de gemeenteraad, na een uitgebreide voorbereidingsprocedure, is vastgesteld op 15 december 2016 en nadien geopenbaard. In deze Omgevingsvisie wordt onder andere voorgestaan om samen te werken aan de veranderende ruimte in de gemeente. Dit vanwege veranderende behoeften en een overaanbod aan woningen, winkels, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Nu er sprake is van een overaanbod aan woningen kan na 2016 niet uitgesloten worden dat bestaande bouwmogelijkheden herzien worden en wellicht vervallen. Op kaart 12 van de Omgevingsvisie is de Locatie [redacted] ook niet geduid als 'wonen', zowel niet binnen landelijk wonen, dorps wonen als suburbaan wonen, waarmee er aanleiding is te verwachten dat de Locatie [redacted] niet (langer) als een (nieuwe) woonlocatie zal gelden. Dit wordt versterkt en onderstreept door de in de Omgevingsvisie voorgestane ontwikkeling ten aanzien van groen, natuur en landschap zoals deze verbeeld is op kaart 1 van de Omgevingsvisie. De Locatie [redacted] valt dan in de groenzone rondom dorpsranden, aansluitend een ecologische verbindingszone en verder in de zone voor kleinschalige landbouw, natuur en recreatie. Daarbij is geen sprake van (nieuwe) mogelijkheden ten aanzien van woningbouw.

In hoeverre de Locatie [redacted] aan de orde is geweest in andere beleidsdocumenten of beleidsvoornemens is niet anders onderzocht dan te zoeken op de term [redacted] binnen de gemeentelijke website en het raadsinformatiesysteem, waaruit geen relevante informatie voortkwam.

Op basis van het hiervoor vermelde wordt geconcludeerd dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding. Een aanvraag in het kader van artikel 6.1 en verder Wro zal dan ook niet tot een tegemoetkoming in de schade leiden, waarmee deze ook in het kader van deze risicoanalyse ook niet verder bepaald zal worden.

5.3 Normaal maatschappelijk risico

Zoals onder hoofdstuk 2.3 vermeld, geldt voor directe planschade geen minimumforfait (van twee procent[1]), zoals wel bij indirecte planschade. Verder dat de jurisprudentie voor indirecte planschade in meerder of mindere mate ook toegepast wordt voor directe planschade door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hierbij hanteert de Afdeling dan gelijke criteria als: is er sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling, past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid en de aard en omvang van het door de nieuwe planologie veroorzaakte nadeel.

Voor de Locatie [redacted] geldt dat bij de nieuwe planologie er in redelijke mate sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling: er is maatschappelijk steeds meer aandacht voor behoud van natuur, bomen, biodiversiteit, groen en bescherming van die waarden. Het past ook binnen de ruimtelijke structuur: aansluitend aan het beekdal en verdere bosgebieden. Aangenomen wordt dat het past binnen het na de Omgevingsvisie van 2016 gevoerde beleid, aangezien de Omgevingsvisie een toetsingskader is voor de ruimtelijke ontwikkelingen nadien. De

[1] Onder de waarschijnlijk per 1 januari 2024 in werking tredende Omgevingswet is dit percentage voor indirecte planschade vier.

aard en omvang van het veroorzaakte nadeel is in principe groot. Gronden met een bestemming ‘wonen’ kennen een hogere waarde dan met de bestemming ‘natuur’.

6 Conclusie

In deze risicoanalyse planschade is naar aanleiding van de planologische vergelijking en de vaststelling van de planologisch nadeliger situatie voor de Locatie [redacted] beoordeeld of er sprake is van risicoaanvaarding – voorzienbaarheid van die planologisch nadeliger ontwikkeling, te weten het vervallen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor zes vrijstaande woningen.

Mede op basis van de in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Sittard Geleen 2016 en het ontbreken van concrete pogingen tot benutting van de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden sindsdien voor de Locatie [redacted] wordt geconcludeerd dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding en dat een aanvraag om tegemoetkoming van schade ex artikel 6.1. e.v Wro daarop zou stuiten.

Colofon

RISICOANALYSE PLANSCHADE [redacted]
TE [redacted]

KLANT
Gemeente Sittard-Geleen

AUTEUR
[redacted]

PROJECTNUMMER
30196232

DATUM
17 november 2023

STATUS
Definitief

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
[redacted] Arnhem
Nederland

T +31 (0)88 4261 261

Arcadis. Improving quality of life