



Planschaderisicoanalyse

D'n Hoaf Nijswiller – Gulpen-Wittem



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gulpen-Witter

Nijswiller ALP

Planschaderisicoanalyse

identificatie

projectnummer:

20180626

projectleider:

mr. A.J.C.A. van Zitteren

auteur(s):

J. Bakker

L.D. Spruit, LLB

R. Verkooijen

planstatus

datum:

2018-08-15

opdrachtgever:

Gemeente Gulpen-Witter

status:

definitief

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz.</u>
1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Onderzoeksgegevens	1
1.3. Leeswijzer	1
2. WETTELIJK KADER	2
3. PROJECTBESCHRIJVING	4
3.1. Het plangebied	4
3.2. Huidige feitelijke situatie	4
3.3. Beoogde ontwikkeling	6
4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES	8
4.1. Inleiding	8
4.2. Beschrijving verschillen tussen planologische regimes	8
4.3. Samenvatting planologische vergelijking	16
5. PLANSCHADERISICOGEOVELOIGE OBJECTEN EN PLANSCHADERISICO	19
5.1. Inleiding	19
5.2. Risicogevelige objecten	19
5.3. Schadefactoren	19
5.4. Beoordeling	19
5.5. Samenvatting beoordeling	30
6. PLANSCHADE EN RISICOASPECTEN	29
6.1. Voorzienbaarheid	29
6.2. Normaal maatschappelijk risico	33
7. SAMENVATTING	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van de projectlocatie was voorheen de technische opleiding van scholengemeenschap Sophianum te Nijswiller gevestigd. Om verschillende redenen is deze opleiding inmiddels verhuisd naar een andere vestiging. De bestaande gebouwen staan momenteel leeg en zijn bij de gemeente in eigendom en beheer.

Voor de locatie is gezocht naar een nieuwe invulling en een partij om deze ontwikkeling vorm te geven. Deze partij is gevonden in Stichting Agroproductie & Leisurpark Zuid-Limburg. De intentie is om op de locatie een Agroproductie & Leisurpark Zuid-Limburg (hierna: ALP genoemd) te realiseren. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In beginsel kan een bepaling van dit nieuwe bestemmingsplan ertoe leiden dat er planschade ontstaat als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De voorliggende planschaderisicoanalyse gaat nader in op de kans dat planschade zal optreden.

1.2. Onderzoeksgegevens

Deze planschaderisicoanalyse is in opdracht van de gemeente Gulpen-Witterm uitgevoerd. Bij het opstellen van deze analyse is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

1. Het bestemmingsplan 'Kern Nijswiller' van de gemeente Gulpen-Witterm dat op 6 maart 2013 onherroepelijk is geworden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' (versie 1 maart 2018);
3. Beschikbare luchtfoto's.

Voor de totstandkoming van deze planschaderisicoanalyse heeft geen opname ter plaatse plaatsgevonden en is niet gesproken met belanghebbenden.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het wettelijk kader voor planschade kort weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt het project beschreven dat de aanleiding vormt voor het nieuwe bestemmingsplan. Om de eventueel optredende planschade te kunnen bepalen, wordt in hoofdstuk 4 het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' (versie 1 maart 2018) vergeleken met het geldende planologische regime. Hoofdstuk 5 geeft aan welke gevolgen het nieuwe bestemmingsplan heeft voor een aantal objecten, voor welke eventueel schade kan optreden. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de risicofactoren 'voorzienbaarheid' en het 'normaal maatschappelijk risico' bij planschade. Tot slot vormt hoofdstuk 7 de samenvatting.

2. WETTELIJK KADER

Schade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling, kan voor een gedeeltelijke vergoeding in aanmerking komen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze sinds 1 juli 2008 van kracht is, vormt de wettelijke basis voor een mogelijke tegemoetkoming in planschade.

Schadeoorzaak

Op basis van artikel 6.1, lid 2, onder a van de Wro is een bepaling van een bestemmingsplan aangemerkt als een zelfstandige schadeoorzaak. In deze planschaderisicoanalyse wordt het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' (versie 1 maart 2018) beschouwd als het nieuwe planologische regime.

Directe en indirecte schade

Bij planschade wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte planschade. Bij indirecte planschade gaat het om schade die een eigenaar van een perceel lijdt als gevolg van een planologische wijziging die ontwikkelingen in de naaste omgeving van zijn perceel mogelijk maakt. Directe planschade betreft de schade die een eigenaar van een perceel lijdt als gevolg van een planologische wijziging op het eigen perceel. Deze planschaderisicoanalyse behandelt het risico op indirecte planschade.

Normaal maatschappelijk risico

Schade komt in beginsel voor een tegemoetkoming in aanmerking als het schade in de vorm van inkomensderving of vermindering van waarde van een onroerende zaak betreft. Het recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat enkel, indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. De Wro bepaalt dat enkel schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Schade die tot het normale maatschappelijk risico wordt gerekend, komt voor rekening van de aanvrager van de planschade.

Aanvraagperiode

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit waarop de aanvraag betrekking had worden ingediend. Om voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking te komen, moet degene die vraagt om tegemoetkoming in schade in een planologisch nadeliger positie gekomen zijn als gevolg van de planologische wijziging. Om te kunnen bepalen of deze situatie zich voordoet, moet de maximale invulling op grond van de oude planologische situatie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische situatie biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

Voorzienbaarheid

Op grond van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag rekening te houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen c.q. te beperken.

Overeenkomst

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een overeenkomst mogen sluiten met de initiatiefnemer (de verzoeker van de planologische maatregel), waarin wordt geregeld dat tegemoetkoming in schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

3. PROJECTBESCHRIJVING

3.1. Het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Nijswiller en wordt omsloten door de Hofstraat, de Kolmonderstraat en de N281. Aan de noordzijde liggen enkele woningen aan een vertakking van de Hofstraat. Aan de oostzijde ligt een kleine begraafplaats. Ten zuiden van het plangebied ligt Bed&Breakfast 'Kasteel Nijswiller'. Aan de westkant liggen verschillende woningen die zowel aan de Hofstraat als aan de Kolmonderstraat liggen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

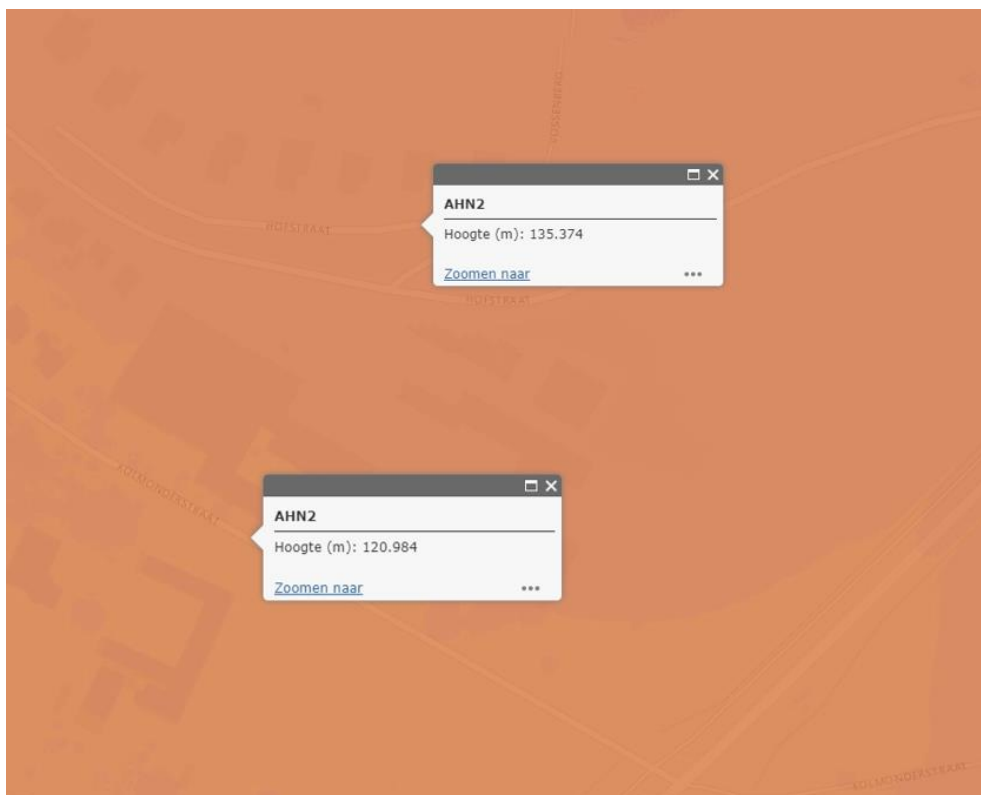


Figuur 1. Ligging plangebied

3.2. Huidige feitelijke situatie

Het plangebied omvat de gebouwen en het buitenterrein van de voormalige scholengemeenschap Sophianum. De bebouwing bestaat uit meerdere gebouwen met een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m².

De bouwhoogte verschilt van één tot twee bouwlagen, overal afgewerkt met een plat dak. Het gebouwencomplex is gelegen in een glooiend landschap. De gebouwen aan de noordzijde (langs de Hofstraat) zijn hoger gelegen dan het plangebied. De hoogteverschillen in het gebied zijn op figuur 2 weergegeven. De ingang naar het voormalige schoolcomplex ligt aan de Hofstraat.



Figuur 2. *Hoogteverschillen in en nabij het plangebied*

(bron: Actueel hoogtebestand Nederland)



Figuur 3. *Bebouwing gezien vanaf de ingang aan de Hofstraat (bron: Google Maps)*



Figuur 4. *Bebouwing gezien vanaf de Kolmonderstraat (bron: Google Maps)*

De gebouwen worden zowel aan de Hofstraat als de Kolmonderstraat omzoomd door een grote hoeveelheid bomen. Deze bomen ontnemen voor het grootste deel het zicht op het voormalige schoolcomplex. Door het glooiende landschap en de lager gelegen ligging van de gebouwen ten opzichte van de Hofstraat, kijkt men vanaf de Hofstraat, voor zover er sprake is van vrij zicht, op de gebouwen neer.

3.3. Beoogde ontwikkeling

Voor het ALP zal een deel van de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt. Een deel van de bebouwing zal echter worden hergebruikt of uitgebreid. In figuur 5 is opgenomen welke delen gesloopt of uitgebreid worden.



Figuur 5. *Weergave sloop en uitbreiding (bron: ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller')*

De nieuwe ontwikkeling voorziet onder meer in een hotel. Het hotel bevindt zich aan de noordoostzijde van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied zal een uitkijktoren worden gebouwd. Ten noordoosten van het beoogde hotel zal een parkeerdek worden gerealiseerd met twee lagen. Per laag zal in 54 parkeerplaatsen worden voorzien tot een totaal van 108 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zullen in totaal ongeveer 242 parkeerplaatsen en 2 plaatsen voor touringcars worden gerealiseerd.

De overige bebouwing is ten behoeve van een multifunctioneel centrum met samenhang in productie, retail en leisure, met name gericht op streekproducten. Op het terrein zal verder de brandweerkazerne worden geherhuisvest door een verplaatsing. De kazerne is nu al gevestigd binnen het plangebied op de locatie waar het hotel zal worden gerealiseerd. .

De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen. De uitkijktoren krijgt een maximale bouwhoogte van 20 meter. De betreffende toegestane hoogtes gelden vanaf peilniveau, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zal

worden toegelicht welke bouwhoogtes waar gelden. Alle bebouwing zal worden voorzien van een groene afdekking. In figuur 6 is een impressie opgenomen van de beoogde situatie.



Figuur 6. *Impressie beoogde situatie (vogelvlucht vanuit noordoostelijke richting)*
(bron: ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller')

4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

4.1. Inleiding

Om te kunnen beoordelen of door bepalingen uit het nieuwe bestemmingsplan schade kan optreden in de zin van artikel 6.1 Wro, wordt in dit hoofdstuk eerst een beschrijving gegeven van de verschillen tussen het geldende en toekomstige planologisch regime.

Het geldende planologische regime is het bestemmingsplan 'Kern Nijswiller' van de gemeente Gulpen-Wittem, dat onherroepelijk is geworden op 6 maart 2013. Voor het toekomstige planologische regime wordt uitgegaan van het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' (versie 1 maart 2018).

4.2. Beschrijving verschillen tussen planologische regimes

Voor de beschrijving van de verschillen tussen beide planologische regimes wordt gekeken naar de functie van en de bouwmogelijkheden op de gronden van de planlocatie. Eventuele afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan zijn niet relevant voor deze planschaderisicoanalyse, omdat de uitvoering daarvan een zelfstandige schadeoorzaak vormt. Deze worden daarom niet meegenomen in de beschrijving van de verschillen in regimes.

4.2.1. Algemeen

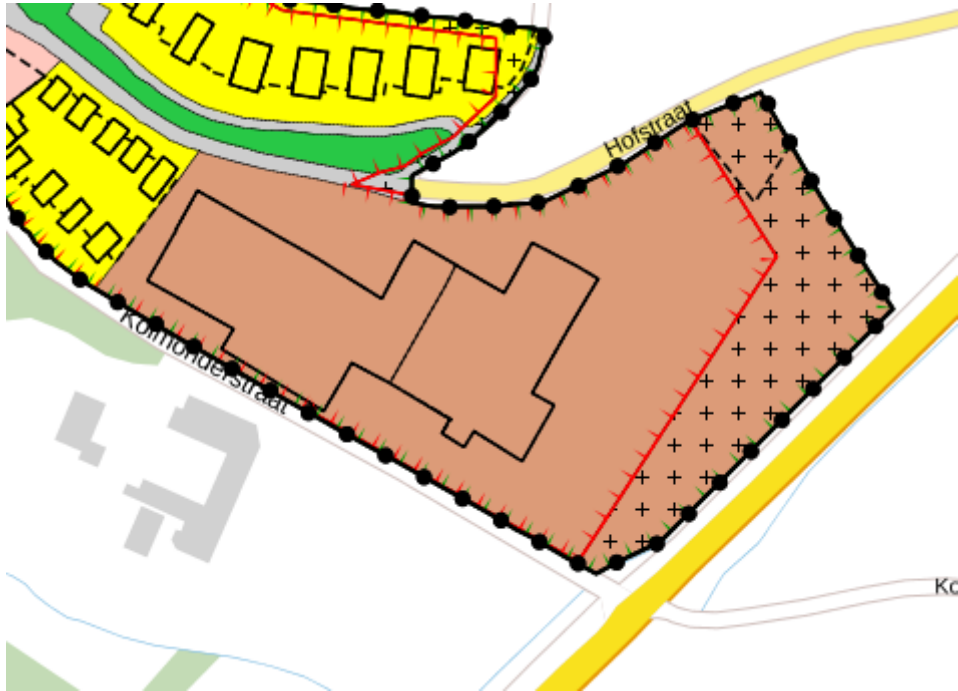
In figuur 7 is de uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Kern Nijswiller' opgenomen. De uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' (versie 1 maart 2018) is opgenomen in figuur 8.

4.2.2. Functie

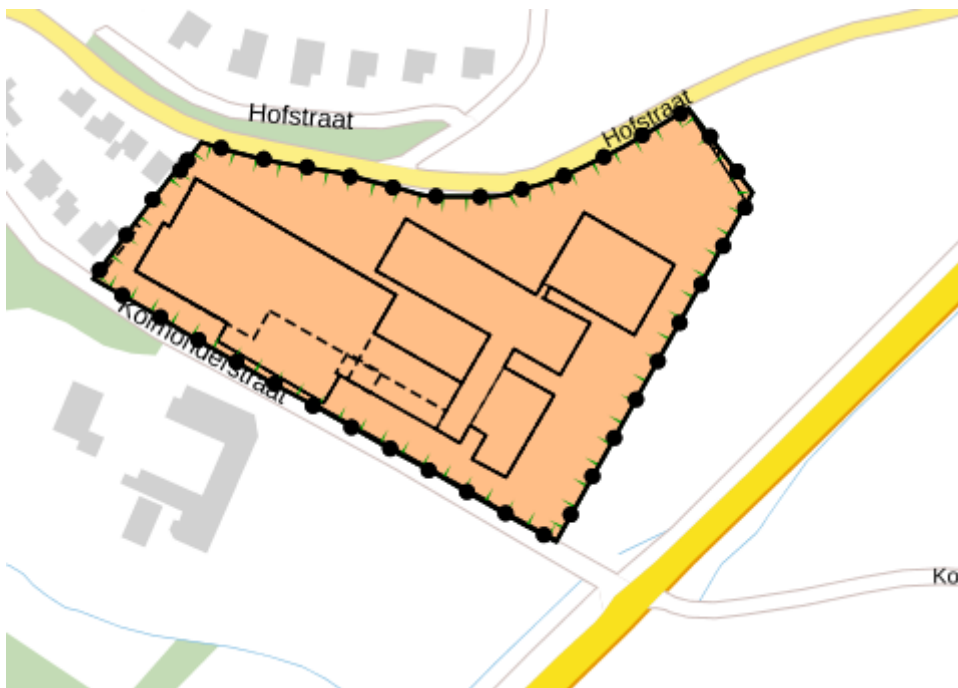
De gronden met daarop de bebouwing van de voormalige scholengemeenschap Sophianum hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden van culturele-, educatieve-, sociaal-medische- en religieuze aard, een brandweerpost, evenementen en de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' zijn de gronden ook bestemd voor doeleinden van lijkbezorging. In figuur 6 gaat dit om een zeer klein deel van het plangebied in de noordoostelijke punt. Vanwege de beperkte omvang wordt deze aanduiding in voorliggende planschaderisicoanalyse verder buiten beschouwing gelaten.

Verder heeft het plangebied twee gebiedsaanduidingen, te weten een gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en een aanduiding 'wro-zone – rode contour'. Ook heeft een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Deze aanduidingen en dubbelbestemming

zijn voor deze PSRA verder niet relevant en worden daarom buiten beschouwing gelaten



Figuur 7. Uitsnede van het plangebied volgens 'Kern Nijswiller'



Figuur 8. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller'

Het plangebied krijgt in het toekomstige planologische regime een andere bestemming, de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- Het 'Agroproductie & Leisurpark Zuid-Limburg', in de vorm van een multifunctioneel centrum gericht op en passend binnen het 'Agro-leisure concept' met een noodzakelijk en gewenste samenhang in productie, retail en leisure en tevens met een informatieve functie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, met dien verstande dat:
 - Uitsluitend toegestaan zijn functies en activiteiten passend binnen de doelstellingen van het 'Agro-leisure concept';
 - Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – streekproductenwereld' een streekproductenwereld is toegestaan. Een streekproductenwereld houdt volgens het bestemmingsplan in 'een omgeving voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de promotie van, educatie over, het bereiden van (producten en gerechten), het testen/gebruiken/proeven en het verkopen van streekgebonden agro-food producten, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen.'

En tevens voor:

- Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' uitsluitend horeca in categorie 1 'lichte horeca/dagzaken', categorie 2 'horeca' en categorie 4 'nachtverblijf';
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerdek' uitsluitend een parkeergarage;
- Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – landmark' een belevingselement/uitkijktoren in de vorm en uitstraling van een landmark;

Met de daarbij behorende:

- Wegen en paden, erven, terreinen en in- en uitritten, groenvoorzieningen, terrassen, passage(s), openbare verblijfsruimten, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn verder bestemd voor de volgende functies en activiteiten:

- **Productie**
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – productie' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten in de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken behorende tot

maximaal milieucategorie 3.2, niet zijnde risicovolle inrichtingen, met een maximaal gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m², waaronder begrepen:

- Een zuivelfabriek;
- Een ciderfabriek;
- Ambachtelijke bedrijvigheid met betrekking tot voedingsmiddelen en dranken;
- Overige voedselproductie en –bereidingsbedrijven en/of activiteiten;

Met daaraan ondergeschikt een proeverijfunctie en informatie-/educatiefunctie.

- **Promotie/educatie/verkoop en consumptie**

De op de verbeelding als ‘Gemengd’ aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor een combinatie en concentratie van activiteiten gericht op het ontwikkelen/professionaliseren, tonen, proeven en verkopen van ‘streekgebonden producten’ in een samenhangende belevingsruimte, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – streekproductenwereld’, met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 2.000 m².

1. Het uitoefenen van activiteiten gericht op promotie van, educatie over, het bereiden van (gerechten met), het testen/gebruiken/proeven en het verkopen van ‘streekgebonden agro-food producten’ en overige versproducten, waaronder begrepen het te koop aanbieden, de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, met dien verstande dat het totale gezamenlijk bruto vloeroppervlak tenminste 1.000 m² bedraagt;
2. Ondersteunende (dag)horecavoorzieningen in categorie 1 voor de consumptie ter plaatse, aanvullend aan het bepaalde onder ‘Productie’, met dien verstande dat het totale gezamenlijke bruto vloeroppervlak maximaal 150 m² mag bedragen;
3. Aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van de producten als bedoeld onder ‘Productie’, detailhandel in DKW-producten, waartoe niet gerekend worden de ‘streekgebonden agro-food producten’ en versproducten als bedoeld onder ‘Productie’, met dien verstande dat het uitstallvloeroppervlak in voornoemde DKW-producten maximaal 600 m² mag bedragen.

- **Dienstverlening**

De op de verbeelding als ‘Gemengd’ aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor:

1. Ondergeschikte administratie dienstverlening uitsluitend te dienste van de toegelaten functies als bedoeld onder ‘Productie’ en onder ‘Promotie/educatie/verkoop en consumptie’;
2. Ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van expositieruimte(n) en tentoonstellingsruimten;

3. Ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van educatievoorziening(en);
4. Maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een brandweerkazerne met bijbehorende voorzieningen;
5. Maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een voorziening voor sociaal-culturele activiteiten;
6. Publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting, bemiddeling en informatie met een gezamenlijk maximaal bedrijfsploeroppervlak van 250 m².

- **Verblijf, consumptie en vrijetijdsbesteding**

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor:

1. Maximaal één hotel functionerend als themahotel voor landschap en streekgastronomie ter ondersteuning van het 'agro-leisure concept', met een maximaal bedrijfsploeroppervlak van 5.000 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
2. Horeca in categorie 1 'lichte horeca/dagzaken' en in categorie 2 'horeca' ter ondersteuning van de consumptie van onder meer 'streekgebonden agro-food producten' met een maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van 750 m²;
3. Een zaalaccommodatie voor congres- en zaalverhuurdoeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
4. Evenementen;
5. Leisurevoorzieningen;
6. Dagrecreatieve voorzieningen.

- **Overige voorzieningen**

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor:

1. Een gebouwde parkeervoorziening met maximaal twee parkeerlagen (=1 bouwlaag) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerdek';
2. Overige (onbebouwde) parkeervoorzieningen.

Het plangebied heeft verder een gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. Een kleine strook grond, grenzend aan de begraafplaats, heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Dit zijn dezelfde aanduiding en dubbelbestemming als in het huidige bestemmingsplan. Ze zijn voor deze PSRA daarom niet van belang en worden verder buiten beschouwing gelaten.

4.2.3. Bouwen

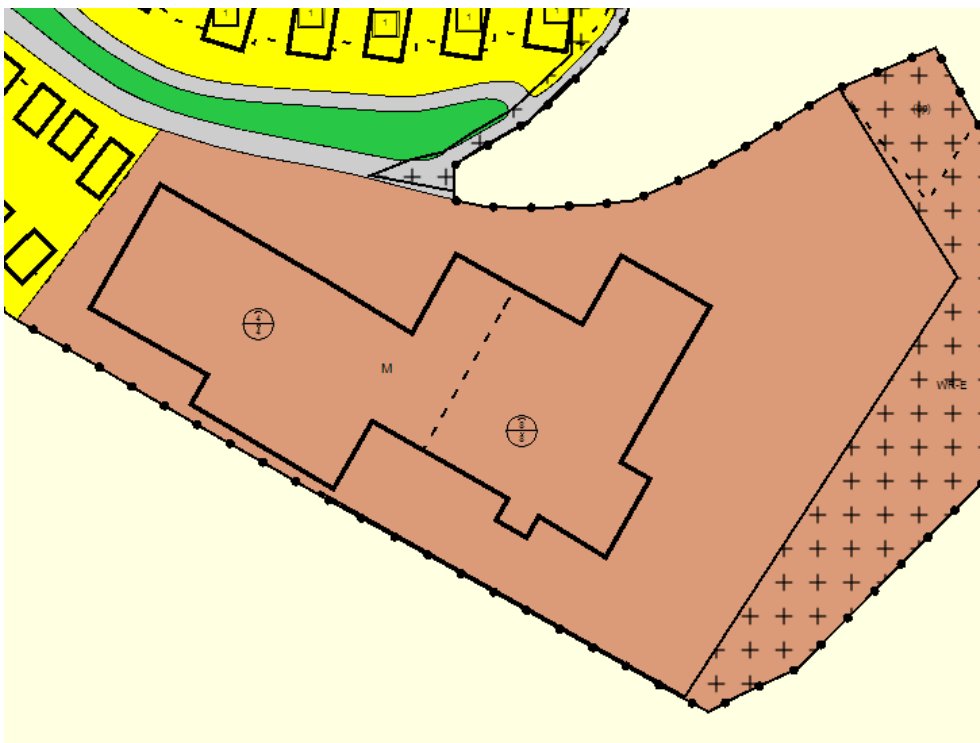
De contour van de bestaande bebouwing wordt aangegeven met een zwarte lijn in figuur 9.

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat uitsluitend gebouwen, geen woning zijnde, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen mogen worden gebouwd.

Voor de gebouwen en bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.

De maximale bouwhoogte en goothoogte zijn gelijk. Binnen het plangebied worden twee hoogtes aangehouden, zie hiervoor figuur 8:

- Het gedeelte links heeft een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter;
- Het gedeelte rechts heeft een maximale bouw- en goothoogte van 8 meter.



Figuur 9. *Bouwmogelijkheden voor gebouwen in het geldende bestemmingsplan 'Kern Nijswiller'.*

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag binnen en buiten het bouwvlak ten hoogste 4 meter bedragen, met uitzondering van:

1. De hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrans ten hoogste 1 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans ten hoogste 2 meter mag bedragen;
2. De hoogte van palen, masten en verlichting, welke ten hoogste 8 meter mag bedragen;

3. De hoogte van kunstwerken en kunstobjecten, welke ten hoogste 3,5 meter mogen bedragen en een oppervlakte hebben van ten hoogste 10 m² per object;
4. De hoogte van speelvoorzieningen, welke ten hoogste 4,5 meter mag bedragen.

Voor het toekomstige planologische regime geldt dat op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden uitsluitend gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen mogen worden gebouwd.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor geldt dat het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Het aantal toegestane bouwlagen is weergegeven in figuur 10:

- Voor het gedeelte met de aanduidingen 'sgd-spw' en 'sb-pdt' geldt een maximum van 1 bouwlaag, met uitzondering van het gedeelte met de aanduiding 'sba-lmk' waar een uitkijktoren in de vorm van een landmark is toegestaan. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Dit betreft het gedeelte van de ontwikkeling voor de streekproductenwereld en productie.
- Voor het gedeelte met de aanduiding 'h' geldt ter plaatse van de '3' een maximum van 3 bouwlagen en ter plaatse van de '2' een maximum van 2 bouwlagen. Dit betreft het hotel en de overige horecavoorzieningen.
- Voor het gedeelte met de aanduiding 'sv-pdk' geldt een maximum van 1 bouwlaag, met dien verstande dat hier maximaal 1 trappenhuis is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, gemeten van de (afgewerkte) vloer van het parkeerdek en een maximaal oppervlak van 25 m². Dit betreft het gedeelte van het plangebied ten behoeve van het parkeerdek.

Ten aanvulling hierop geldt dat het is toegestaan technische installaties op daken te plaatsen die de bouwhoogte ter plekke overschrijden met ten hoogste 2 meter.

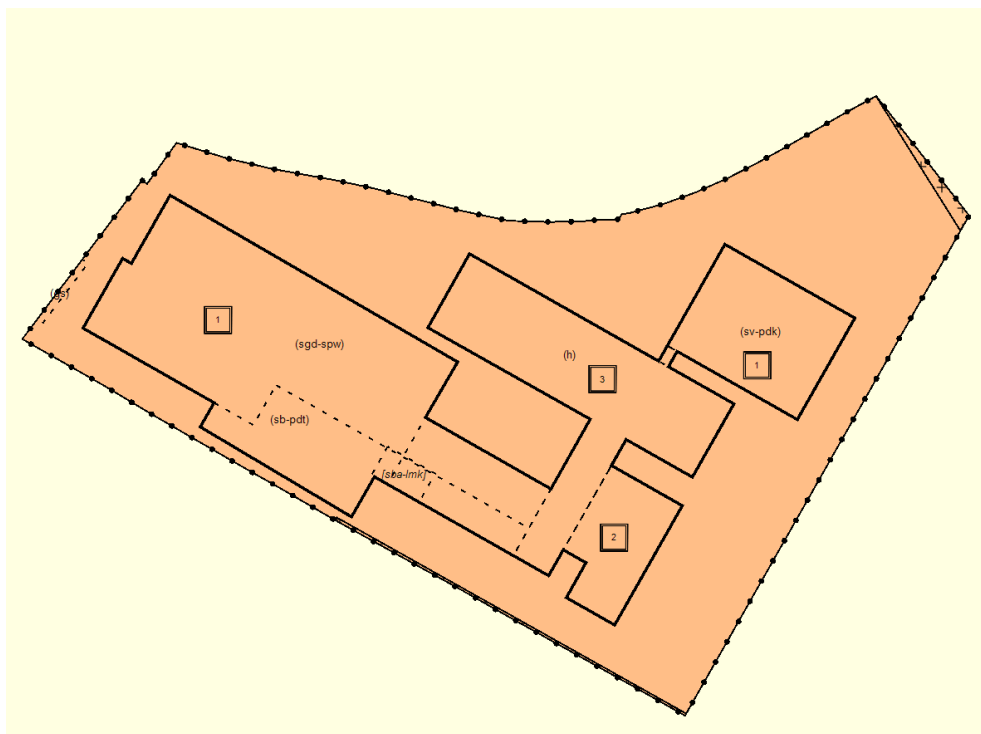
Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak geldt dat de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte voor gebouwen, met uitzondering van erfafscheidingen die ten hoogste 2 meter mogen zijn.

Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat:

1. Verlichting, vlaggenmasten en plastische kunstwerken maximaal 8 meter hoog mogen zijn;
2. Erf- en terreinafscheidingen niet hoger dan 2 meter mogen zijn;
3. Een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' maximaal en minimaal 2 meter hoog moet zijn;

4. De bouwhoogte van reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg maximaal 2,5 meter mag bedragen.

Ten aanzien van het geluidsscherp is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting komt er op neer dat de streekproductenwereld en de productie niet in gebruik genomen mogen worden voordat er een geluidsscherp is gerealiseerd. Voor het gebruiken van de gronden voor de streekproductenwereld en productie moet volgens de voorwaardelijke verplichting het geluidsscherp ook in stand worden gehouden.



Figuur 10. *Bouwmogelijkheden en functieaanduidingen voor gebouwen in het toekomstige bestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller'.*

4.3. Samenvatting planologische vergelijking

Uit de planologische vergelijking volgt dat met het toekomstige bestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' op de volgende punten wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Kern Nijswiller':

- In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden met daarop de bebouwing van de voormalige scholengemeenschap Sophianum de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden van culturele-, educatieve-, sociaal-medische- en religieuze aard, een brandweerpost, evenementen en de daarbij behorende voorzieningen.

- In het toekomstige bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor een groot aantal verschillende functies, in het bijzonder voor het 'ALP'. Dit staat in het teken van productie, retail en leisure en heeft een informatieve functie. Verder komen er verschillende vormen van horeca, waaronder een hotel, een parkeergarage, een uitkijktoren, een brandweerpost en bij de bestemming horende overige voorzieningen.
- In het geldende bestemmingsplan geldt voor een deel van de bebouwing een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter en voor een deel een maximale bouw- en goothoogte van 8 meter. Ten aanzien van de bouwvlakken geldt dat gebouwen en bijgebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- In het toekomstige bestemmingsplan gelden verschillende bouwhoogtes, uitgedrukt in maximum aantal bouwlagen. Dit varieert van 1 tot 3 bouwlagen. Hierbij geldt dat er ook een uitkijktoren met een bouwhoogte van 20 meter is toegestaan. Ter plaatse van het parkeerdek (1 bouwlaag) is tevens een trappenhuis toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf de (afgewerkte) vloer van het parkeerdek en een maximum oppervlakte van 25 m². Ook geldt dat er technische installaties op daken zijn toegestaan die de bouwhoogte ter plaatse met een maximum van 2 meter mogen overschrijden. Overigens zijn (vergunningsvrij) ook al technische installaties toegestaan.
- In artikel 2.10 van de planregels is een bouwlaag als volgt gedefinieerd:
"De hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter per laag, tenzij de bestaande hoogte van een bouwlaag groter is. Dit met uitzondering van de eerste bouwlaag, welke niet meer mag bedragen dan 6 meter, tenzij de bestaande hoogte van deze bouwlaag groter is."
- Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt in het geldende bestemmingsplan een maximum hoogte van 4 meter binnen en buiten het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen, die, afhankelijk van hun locatie, maximaal 1 of 2 meter hoog mogen zijn, palen, masten en verlichting met een maximum hoogte van 8 meter, kunstwerken en kunstobjecten met een maximum hoogte van 3,5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 10 m² per object, en speelvoorzieningen waarvoor een maximum hoogte van 4,5 meter geldt.
- In het toekomstige bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak te bouwen. Binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

niet meer bedragen dan de toegestane hoogte voor gebouwen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Buiten het bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde 5 meter. Voor verlichting, vlaggenmasten en plastische kunstwerken geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidscherm toegestaan waarvan de maximale en minimale bouwhoogte 2 meter bedraagt. Voor voorzieningen ten behoeve van reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

5. PLANSCHADERISICOGEOVOELIGE OBJECTEN EN PLANSCHADERISICO

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de risicogevoelige objecten voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied besproken. Dit wordt gedaan aan de hand van de verschillende schadefactoren die voor deze planschaderisicoanalyse relevant zijn. Hieruit volgt een samenvatting met een beoordeling van het planschaderisico aan het einde van dit hoofdstuk.

5.2. Risicogevoelige objecten

In de omgeving van het plangebied liggen vier objecten die mogelijk nadelige gevolgen kunnen ondervinden van de beoogde ontwikkeling. Deze vier objecten die in deze planschaderisicoanalyse worden beoordeeld, zijn gemarkeerd in figuur 10.



Figuur 11. Ligging risicogevoelige objecten

Het gaat om de volgende risicogevoelige objecten:

1. De Bed&Breakfast Kasteel Nijswiller aan de Kolmonderstraat 18, ten zuiden van het plangebied (paars);
2. De woningen langs de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en langs de Hofstraat 6 t/m 12 (even), ten westen van het plangebied (rood);
3. De woningen langs de vertakking van de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven), ten noorden van het plangebied (groen);

4. Het agrarische bedrijf (a) en de bedrijfswoning (b) aan de Kolmonderstraat 20, ten zuiden van het plangebied (geel).

Direct ten oosten van het plangebied ligt een begraafplaats. De nieuwe ontwikkeling zal hier geen invloed op hebben. De begraafplaats is daarom niet meegenomen in deze planschaderisicoanalyse.

5.3. Schadefactoren

De risicogevoelige objecten kunnen nadelig worden beïnvloed door schadefactoren. De schadefactoren die hier voor de (bedrijfs)woningen en de Bed&Breakfast kunnen spelen zijn beperking van het uitzicht, schaduwhinder, privacy vermindering, geluid- en lichthinder, wijziging van de verkeerssituatie en een verminderde ligging.

Voor het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 wordt uitsluitend gekeken naar een wijziging van de verkeerssituatie en een eventuele beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

5.4. Beoordeling

Hieronder wordt per schadefactor beschreven of en, zo ja, voor welke risicogevoelige objecten er sprake kan zijn van planschade. Hierbij wordt gekeken naar positieve en negatieve aspecten in het geldende en toekomstige planologische regime. Er wordt een saldobenadering toegepast, waarbij aspecten tegen elkaar mogen worden weggestreept.

5.4.1. Beperking van het uitzicht

De maximale bouwmogelijkheden nemen in het toekomstige planologische regime per saldo toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zoals in paragraaf 4.2.3 wordt toegelicht. De verschillen in bouwmogelijkheden zijn uitgewerkt in figuur 8 en 9. Het bouwvlak wordt op enkele punten kleiner, maar op andere delen juist groter. Zo wordt op het noordoostelijk deel een parkeerdek mogelijk gemaakt, terwijl in het huidige bestemmingsplan op dit deel geen bouwvlak is opgenomen. Daar waar in het nieuwe bestemmingsplan een hotel is toegestaan neemt de bouwhoogte met ongeveer 1 bouwlaag toe. Op het zuidoostelijk deel van het plangebied is volgens het nieuwe bestemmingsplan ook extra bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen, terwijl in het huidige bestemmingsplan ook op dit deel geen bouwvlak is opgenomen.

De B&B ligt aan de overzijde van de Kolmonderstraat ten opzichte van het plangebied. Op dit perceel staan meerdere gebouwen. De afstand tussen de B&B en de dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied bedraagt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ruim 50 meter. Deze dichtstbijzijnde bebouwing heeft volgens het huidige planologische regime een maximale bouwhoogte van 4 meter. In het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 1 bouwlaag.

Volgens het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de bouwhoogte van de bouwlaag op de begane grond maximaal 6 meter. Het effect van deze toename van de maximale bouwhoogte met 2 meter op het uitzicht van de B&B is zeer beperkt c.q. verwaarloosbaar vanwege de ruime afstand en de ligging van meerdere grote bomen op eigen terrein van de B&B die het uitzicht op het plangebied grotendeels ontnemen. Bovendien ligt de bebouwing met drie bouwlagen (planologisch maximaal 14 meter hoog) op een nog ruimere afstand van ongeveer 140 meter. Het zicht hierop is door tussenliggende bebouwing binnen het plangebied en de ruime afstand te verwaarlozen. Hieruit volgt dat voor de B&B aan de Kolmonderstraat een te verwaarlozen verslechtering van het uitzicht optreedt en dat dus geen sprake is van een planologisch nadeel.

Van de woningen langs de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en langs de Hofstraat 6 t/m 12 (even) hebben alleen de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12 vanuit de zijgevel zicht op het plangebied. Deze woningen hebben een afstand van respectievelijk 15 meter en 12 meter tot de dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied. Ze hebben hierbij zicht op de bebouwing in het westelijk deel van het plangebied. Volgens het huidige bestemmingsplan geldt hier een maximale bouwhoogte van 4 meter. In het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 1 bouwlaag oftewel maximaal 6 meter voor de bouwlaag op de begane grond. Voor de woning aan de Kolmonderstraat 15 geldt dat deze toename gedeeltelijk aan het zicht wordt onttrokken door het geluidsscherm van 2 meter hoogte. Overigens mag in de huidige planologische situatie een erfafscheiding tot 2 meter hoogte worden gerealiseerd op dezelfde plek. Dit geldt ook voor de woning gesitueerd aan de Hofstraat 12. Hieruit volgt dat uitsluitend voor de woning aan de Hofstraat 12, vanuit de lager gesitueerde tuin een zeer beperkte verslechtering van het uitzicht kan optreden en dus sprake is van een beperkt planologisch nadeel.

De woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven) liggen aan een vertakking van de Hofstraat en liggen dus niet direct aan de overzijde van het plangebied. Vanuit de voorgevel van deze woningen bestaat mogelijk zicht op het plangebied. Dat zicht wordt nu grotendeels ontnomen door bomen die deels op eigen grond staan, deels op gemeentegrond en deels op grond die binnen het plangebied valt. Verder speelt mee dat hier sprake is van een glooiend landschap. Het hoogteverschil is eerder op figuur 2 weergegeven. De woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven) zijn enkele meters hoger gelegen dan het plangebied. Het verschil in hoogte tussen de Kolmonderstraat en de Hofstraat waaraan de woningen zijn gelegen bedraagt zelfs circa 15 meter. Men kijkt als het ware op de huidige maar straks ook op de en toekomstige bebouwing neer.

De extra bebouwing in het zuidoostelijke deel wordt aan het zicht ontnomen door de bebouwing van het nieuwe hotel aan de noordwestzijde met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen (maximaal 14 meter). Op de locatie van het nieuwe hotel geldt in het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit is een verhoging van ongeveer 6 meter (1,5 bouwlagen). Gezien de bestaande en voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel, het feit dat de hoogste bebouwing (hotel) zo ver mogelijk van de woningen aan de Hofstraat

wordt gesitueerd en de bestaande hoogteverschillen, zal er in de nieuwe situatie geen sprake zijn van een waarneembare verslechtering van het uitzicht. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

De bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 ligt ten zuiden van de op het perceel gelegen bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing ontnemt het zicht vanuit de bedrijfswoning op de extra bouwmogelijkheden binnen het plangebied volledig. Hieruit volgt dat geen sprake is van een verslechtering van het uitzicht en dus ook geen sprake is van een planologisch nadeel.

5.4.2. Schaduwhinder

De extra bouwmogelijkheden in het plangebied kunnen resulteren in schaduwhinder voor de omliggende risicogevoelige objecten. Schaduwhinder kan optreden door kortere afstand tussen de bebouwing in het plangebied en de omliggende objecten en/of door hogere bouwhoogtes van de bebouwing in het plangebied. Bij de beoordeling worden bovendien de stand van de zon en het glooiende landschap meegenomen.

De B&B ligt op een ruime afstand van 50 meter en bovendien ten zuiden van het plangebied. Deze ligging en de stand van de zon maakt dat geen schaduwhinder optreedt door de extra bouwmogelijkheden in het plangebied. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

Van de woningen langs de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en langs de Hofstraat 6 t/m 12 (even) is het aannemelijk dat alleen voor de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12 eventuele schaduwhinder kan optreden. Op een afstand van respectievelijk 15 meter en 12 meter neemt de maximale bouwhoogte met 2 meter toe (van 4 meter naar 6 meter). De afstand tussen de woning aan de Kolmonderstraat 15 en de extra bouwmogelijkheden is bovendien circa 3 meter kleiner geworden. Het valt niet uit te sluiten dat in de (vroeg) ochtend van het voor- en najaar beperkte schaduwhinder optreedt voor beide woningen. Vandaar dat wordt uitgegaan van hooguit een beperkt planologisch nadeel.

Door het glooiende landschap ligt het plangebied enkele meters lager dan de woningen ten noorden daarvan aan de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven). Deze woningen ondervinden daarom geen schaduwhinder van de extra bouwmogelijkheden in het plangebied. Van een planologische nadeel is dus geen sprake.

De bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 ligt zuidelijk van het plangebied en de op het perceel gelegen bedrijfsbebouwing. Deze ligging en de stand van de zon maakt dat geen schaduwhinder optreedt door de extra bouwmogelijkheden in het plangebied. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

5.4.3. Vermindering van privacy

Door de functieverandering van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd' en de en de extra bouwmogelijkheden binnen het plangebied ontstaan mogelijk gevolgen ten aanzien van privacy. Binnen de huidige functie 'Maatschappelijk' zijn educatie, religie, sociaal-medische functies en cultuur toegestaan. Voor deze functies is de verwachting dat vooral overdag mensen aanwezig zullen zijn. Binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' zijn onder meer functies omtrent de productie, verkoop en educatie van en over streekproducten, alsmede een hotel en restaurant mogelijk. De verwachting is dat voor de functies rond de streekproducten meer mensen overdag aanwezig zullen zijn dan in het huidige planologische regime. In het hotel en restaurant zijn ook 's avonds en 's nachts meer mensen aanwezig zijn. Ook zullen er meer mensen in de weekenden aanwezig zijn dan nu. Bovendien ontstaan door de nieuwe bebouwing (o.a. de uitkijktoren) mogelijk nieuwe zichtlijnen op de omgeving.

Voor de B&B geldt dat vanuit het plangebied door meer mensen en ook 's avonds en 's nachts wordt uitgekeken op de verblijfsruimten. De afstand tussen de B&B en de dichtstbijzijnde bebouwing bedraagt ruim 50 meter. Bovendien wordt de B&B grotendeels aan het zicht onttrokken door meerdere grote bomen op het eigen perceel. De uitkijktoren staat op een afstand van circa 100 meter van de B&B. Ook hier ontnemen de bomen een groot deel van de zichtmogelijkheden op de B&B vanuit het plangebied. Hieruit volgt dat de vermindering van de privacy te verwaarlozen is en dat geen sprake is van een planologisch nadeel.

Van de woningen aan de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en de Hofstraat 6 t/m 12 (even) ten westen van het plangebied staan de woningen Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12 op geringe afstand van het plangebied. De kortste afstand tussen de bouwmogelijkheden binnen het plangebied en de woning aan de Kolmonderstraat 15 bedraagt ongeveer 15 meter. De afstand tot de woning aan de Hofstraat 12 bedraagt ongeveer 12 meter. De afstand tussen de woning aan de Kolmonderstraat 15 en de extra bouwmogelijkheden is bovendien circa 3 meter kleiner geworden. Voor deze woning geldt bovendien dat een geluidsscherm van 2 meter hoogte en 21 meter lengte de inblik vanuit het plangebied in zeer grote mate beperkt. De woning aan de Hofstraat 12 is enkele meters hoger gelegen dan het plangebied. Vanuit het plangebied bestaat daarom ook vrijwel geen zicht op deze woning. Hieruit volgt dat voor deze woningen een te verwaarlozen vermindering van de privacy optreedt en dat dus geen sprake is van een planologisch nadeel.

Door het glooiende landschap ligt het plangebied lager dan de woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven) ten noorden daarvan. Daarbij bedraagt de kortste afstand tussen de beoogde bebouwing en deze woningen ongeveer 45 meter. Deze woningen zullen daarom geen privacy vermindering ondervinden van de ontwikkeling. Voor deze woningen is geen sprake van een planologisch nadeel.

De bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 ligt zuidelijk van het plangebied en de op het perceel gelegen bedrijfsbebouwing. Deze

bedrijfsbebouwing onttrekt de bedrijfswoning van inkijk vanuit het plangebied. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake. Zie ook figuur 12 voor het zicht vanuit het plangebied op de agrarische bedrijfsbebouwing.



Figuur 12. *Zicht op agrarische bedrijfsbebouwing vanuit plangebied met daarachter de bedrijfswoning waar geen zicht op is (bron: google streetview)*

5.4.4. Geluidhinder

Geluidhinder kan voor omliggende (bedrijfs)woningen en de B&B optreden vanuit het plangebied en door verkeersbewegingen met motorvoertuigen, met de fiets en te voet van en naar het plangebied.

Geluidhinder vanuit het plangebied

In het huidige planologische regime heeft de bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk'. De maximale invulling van de planologische mogelijkheden voor geluidhinder is een (basis)school met een schoolplein. Het schoolplein wordt in ieder geval tijdens de pauzes en kort voor en na schooltijden intensief gebruikt door spelende kinderen.

In het toekomstige planologische regime is deze invulling niet langer mogelijk. Het gebruik van het hotel en andere horecavoorzieningen zal op basis van normaal functioneel gebruik naar verwachting niet voor meer geluidhinder zorgen. De functies met betrekking tot streekproducten en productie doen dat mogelijk wel. Om deze reden is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het realiseren en in stand houden van een geluidscherm tussen het plangebied en de woning aan Kolmonderstraat 15.

Uit de conclusies bij het akoestisch onderzoek industrielawaai, dat voor het ontwerpbestemmingsplan is uitgevoerd, blijkt dat voor zowel het langtijdgemiddelde beoordeling niveau als voor de maximale geluidniveaus wordt

voldaan aan de geluidgrenswaarden van respectievelijk 45 en 65 db(A) etmaalwaarde. Door het geluidscherm voldoet de situatie tevens aan het BBT principe (best beschikbare technieken), omdat er redelijkerwijs geen andere maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving nog verder terug te dringen. In het akoestisch onderzoek is tevens het geluid afkomstig van winkelwagens meegenomen. Ook die geluidsbron zorgt niet voor een overschrijding van de geluidgrenswaarden.

Hieruit volgt dat in ieder geval voor de omliggende risicogevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd op het gebied van geluidhinder. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat het geluidniveau (binnen de gestelde normen) wel toeneemt ten opzichte van het geluidniveau in het huidige planologische regime. Deze beperkte toename van de geluidhinder is vooral waarneembaar voor risicogevoelige objecten met een relatief beperkte afstand tot het plangebied. Vandaar dat de beoordeling luidt dat niet kan worden uitgesloten dat voor de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en de Hofstraat 12 een beperkte toename van geluidhinder optreedt en dat dus sprake is van een beperkt planologisch nadeel.

Geluidhinder door verkeersbewegingen

Voor eventuele geluidhinder door motorvoertuigen is het relevant dat in paragraaf 5.4.6 is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling voor een grotere verkeersgeneratie zorgt. Het verkeer van en naar het plangebied wordt in de huidige planologische situatie afgewikkeld via de Hofstraat en de kern van Nijswiller. In de toekomstige planologische situatie zal de ontsluiting grotendeels via de Kolmonderstraat en de N281 ten zuidoosten van het plangebied verlopen. De ontsluitingsroute ligt hiermee op een grotere afstand van ruim 100 meter van de risicogevoelige objecten waardoor er naar verwachting minder geluidhinder zal zijn. Het laden en lossen van vrachtwagens zal eveneens langs de Kolmonderstraat plaatsvinden. Hieruit volgt dat voor de omliggende risicogevoelige objecten geen sprake is van een toename van geluidhinder door verkeersbewegingen.

Uit bovenstaande beoordelingen van de geluidhinder vanuit het plangebied en door verkeersbewegingen van en naar het plangebied volgt dat uitsluitend voor de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en de Hofstraat 12 sprake is van een beperkt planologisch nadeel.

5.4.5. Lichthinder

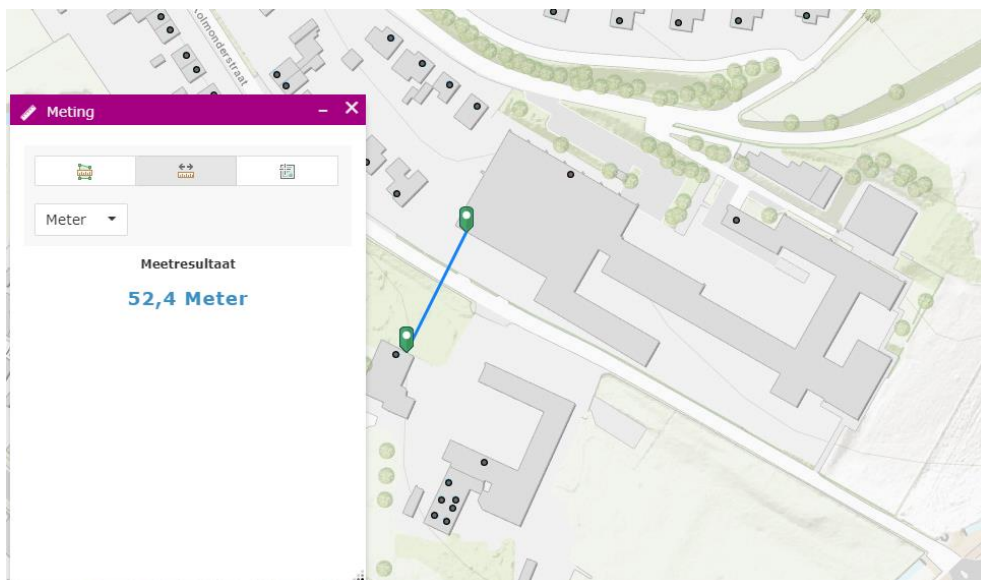
Lichthinder kan optreden door lichtuitstraling vanuit het plangebied en door het schijnsel van de koplampen van de weg opdraaiende auto's.

Lichtuitstraling vanuit het plangebied

Door de functieverandering van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd' en de extra bouwmogelijkheden binnen het plangebied ontstaat mogelijk extra lichtuitstraling vanuit het plangebied. Binnen de huidige functie 'Maatschappelijk' zijn educatie, religie, sociaal-medische functies en cultuur toegestaan. Voor deze functies is de

verwachting dat vooral overdag mensen aanwezig zullen zijn. Binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' zijn onder meer functies omtrent de productie, verkoop en educatie van en over streekproducten, alsmede een hotel en restaurant mogelijk. De verwachting is dat voor de functies rond de streekproducten meer mensen overdag aanwezig zullen zijn dan in het huidige planologische regime. In het hotel en restaurant zijn ook 's avonds en 's nachts meer mensen aanwezig zijn. Ook zullen er meer mensen in de weekenden aanwezig zijn dan nu. Bovendien ontstaan door de nieuwe bebouwing mogelijk extra bronnen voor lichtuitstraling op de omgeving.

De kortste afstand tussen de B&B en de ontwikkeling bedraagt ongeveer 50 meter (zie figuur 13). Op basis van deze ruime afstand en de ligging van meerdere grote bomen tussen de B&B en het plangebied is de verwachting dat geen sprake is van een toename van lichtuitstraling vanuit het plangebied voor dit object. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.



Figuur 13. Afstand tussen bebouwing ALP en B&B

Van de woningen aan de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en de Hofstraat 6 t/m 12 (even) ten westen van het plangebied grenzen de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12 direct aan het plangebied. De kortste afstand tussen de bouwmogelijkheden binnen het plangebied en de woning aan de Kolmonderstraat 15 bedraagt ongeveer 15 meter. De afstand tot de woning aan de Hofstraat 12 bedraagt ongeveer 12 meter. De afstand tussen de woning aan de Kolmonderstraat 15 en de extra bouwmogelijkheden is bovendien circa 3 meter kleiner geworden. Voor deze woning geldt bovendien dat een geluidsscherm van 2 meter hoogte en 21 meter lengte lichtuitstraling vanuit het plangebied in grote mate voorkomt. De woning aan de Hofstraat 12 is enkele meters hoger gelegen dan het plangebied. Vanuit het plangebied treedt vrijwel geen waarneembare lichtuitstraling op voor deze woning. Bovendien is de dichtstbijzijnde bebouwing aangeduid als streekproductenwereld en bedoeld voor productie. Dit zijn functies

waarvoor 's avonds en 's nachts in principe geen verlichting van de gebouwen noodzakelijk is. Hieruit volgt dat voor deze woningen een te verwaarlozen toename van de lichthinder optreedt en dat dus geen sprake is van een planologisch nadeel.

De woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven) liggen enkele meters hoger dan het plangebied (zie figuur 2). Vanwege deze hogere ligging en de ruime afstand tot de bouwmogelijkheden binnen het plangebied, treedt geen extra lichthinder op voor deze woningen. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

De bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 ligt zuidelijk van het plangebied en de op het perceel gelegen bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing voorkomt eventueel lichtuitstraling vanuit het plangebied voor dit object. Bovendien is de afstand tot de bebouwing in het plangebied zodanig groot dat van een planologisch nadeel geen sprake kan zijn.

Bovendien wordt volledigheidshalve gemeld dat zowel in de huidige planologische situatie als binnen de nieuwe situatie binnen het gehele plangebied lichtmasten met een maximale hoogte van 8 meter gerealiseerd mogen worden.

Lichtschijnsel van koplampen

Voor eventuele lichthinder door het schijnsel van de koplampen van de weg opdraaiende auto's is het relevant dat in paragraaf 5.4.6 is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling voor een grotere verkeersgeneratie zorgt. Bovendien is de verwachting dat deze toename van de verkeersgeneratie ook in de ochtend- en avonduren zal plaatsvinden door de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'. Tot slot is van belang dat de ontsluiting plaats zal vinden via de Kolmonderstraat en de N281 in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.

Gezien deze ontsluitingsroute is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling zal leiden tot lichthinder door het schijnsel van koplampen van auto's. De B&B, de woningen langs de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en de Hofstraat 6 t/m 12 (even), de woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven) en de bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 liggen allemaal op ruime afstand van de ontsluitingsweg (ongeveer 130 tot 180 meter). Deze objecten zullen daarom geen lichthinder van schijnsel van koplampen van auto's ondervinden. Er is dus geen sprake van een planologisch nadeel.

Uit bovenstaande beoordelingen van de mate waarin omliggende risicogevoelige objecten hinder kunnen ondervinden van de lichtuitstraling vanuit het plangebied en het lichtschijnsel van koplampen volgt dat voor geen van de risicogevoelige objecten een planologisch nadeel optreedt.

5.4.6. Wijziging van de verkeerssituatie

Voor het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' (versie 1 maart 2018) zijn berekeningen uitgevoerd voor parkeren en verkeer.

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren geldt dat de parkeerbehoefte in de toekomstige planologische situatie stijgt ten opzichte van de geldende planologische situatie. De parkeerbehoefte van de verschillende functies van de ontwikkeling bedraagt 226 parkeerplaatsen. In de parkeerbehoefte wordt onder meer voorzien door een parkeerdek. In totaal zullen 242 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte. Hiermee is het voldoende aannemelijk gemaakt dat de parkeersituatie rondom het plangebied niet zal verslechteren.

Verkeer

De verschillende functies die door het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen leiden tot meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd naar de verkeersontsluiting zullen de nieuwe functies leiden tot ongeveer 2.110 verkeersbewegingen per etmaal.

Om de kern van Nijswiller te ontzien is er voor gekozen het plangebied te ontsluiten via de Kolmonderstraat en de N281. Op deze manier wordt het verkeer weg van de kern van Nijswiller geleid. De toegenomen verkeersgeneratie zal daarom niet leiden tot een verminderde doorstroming van het verkeer. Bovendien zullen er maatregelen getroffen worden om verkeer te ontmoedigen om het plangebied via de dorpskern van Nijswiller te verlaten. Door de maatregelen wordt de afwikkeling van het verkeer via de Kolmonderstraat op de N281 gestimuleerd.

Uit bovenstaande deelconclusies voor parkeren en de verkeersafwikkeling volgt dat voor de omliggende risicogevoelige objecten geen (waarneembare) verslechtering van de verkeerssituatie optreedt. Voor de woningen aan de Hofstraat 6 t/m 12 (even) en 5 t/m 15 (oneven) ontstaat zelfs een beperkt planologisch voordeel omdat de ontsluiting niet langer via de Hofstraat zal plaatsvinden.

5.4.7. Beperking van uitbreidingsmogelijkheden

Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Voor dit bedrijf geldt het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' en de bestemmingen 'Agrarisch – Bedrijf' en 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De gronden zijn daarmee bestemd voor verschillende agrarische en niet-agrarische functies. Zo zijn ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' onder andere agrarische bedrijven (grondgebonden of niet-grondgebonden) toegestaan. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn onder meer bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, instandhouding van de verschillende aanwezige waarden en bescherming van het aangrenzende natuurgebied.

Op basis van de richtafstandenlijst van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het fokken en houden van rundvee een richtafstand van 100 meter (geur) ten opzichte van milieugevoelige functies. Zowel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' uit het geldende bestemmingsplan als binnen de

bestemming 'Gemengd' uit het toekomstige bestemmingsplan kunnen geurgevoelige functie worden gerealiseerd. Gedacht kan worden aan een basisschool in het geldende bestemmingsplan en het hotel in het toekomstige bestemmingsplan.

In de geldende planologische situatie bedraagt de afstand van het geurgevoelige object tot het agrarische bedrijf aan de westzijde ongeveer 32 meter. In het toekomstige planologische situatie neemt deze afstand af tot ongeveer 18 meter. In beide planologische situaties kan niet worden voldaan de richtafstand van 100 meter. Dit betekent dat de reeds bestaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden in het toekomstige planologische regime in omvang zal toenemen.

Deze extra beperking van de uitbreidingsmogelijkheden moeten worden gezien in een context van de aanwezigheid van andere geurgevoelige objecten ten (noord)westen van het agrarische bedrijf (de B&B en de woningen aan de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en de Hofstraat 6 t/m 12 (even)) binnen de genoemde richtafstand van 100 meter.

Het deel van het agrarische perceel dat in de huidige planologische situatie wel kan worden gebruikt voor het fokken en houden van rundvee is zodanig klein, dat het niet aannemelijk is dat deze activiteit hier wordt uitgevoerd. De extra beperking van de uitbreidingsmogelijkheden in noordelijke richting resulteert daardoor niet in een planologisch nadeel.

5.4.8. Verminderde ligging / situeringswaarde

In de nabijheid van het plangebied liggen meerdere risicogevoelige objecten. Met de huidige bestemming 'Maatschappelijk' zijn onder andere een school of functies van een culturele of religieuze aard mogelijk. Met het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming naar 'Gemengd'. Met de nieuwe bestemming worden onder meer een streekproductenwereld en een hotel mogelijk gemaakt.

In zowel de huidige als de toekomstige planologische situatie heeft het plangebied een bezoekersfunctie. Bezoekers komen naar het plangebied toe voor een bepaalde activiteit, zoals een school in de huidige situatie of dagrecreatie in de toekomstige situatie. Hoewel het aantal bezoekers in de toekomstige situatie hoger zal zijn, wordt voldoende gewaarborgd dat dit geen nadelig effect heeft op de ligging c.q. situeringswaarde van de omliggende risicogevoelige objecten. Het beperken van het effect van de extra bezoekers wordt o.a. gedaan door een optimale ruimtelijke inrichting van het plangebied en het aanpassen van de ontsluiting waarlangs de extra verkeersgeneratie wordt afgewikkeld. Van een planologisch nadeel is dus geen sprake.

5.5. Samenvatting beoordeling

In tabel 5.1 is samenvattend de beoordeling van de schadefactoren voor elk van de risicogevoelige objecten weergegeven. De tabel geeft weer welke schadefactoren bij welke objecten een negatieve (-), beperkte negatieve (-/0), neutrale (0), beperkte positieve (0/+), of positieve (+) rol spelen. Per risicogevoelig object wordt een saldobenadering toegepast, waarbij positieve en negatieve aspecten tegen elkaar mogen worden weggestreept. In paragraaf 5.4 zijn deze effecten beschreven.

Voor de tabel is de volgende nummering uit figuur 14 wederom aangehouden:

1. De Bed&Breakfast Kasteel Nijswiller aan de Kolmonderstraat 18, ten zuiden van het plangebied (paars);
2. De woningen langs de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en langs de Hofstraat 6 t/m 12 (even), ten westen van het plangebied (rood);
3. De woningen langs de vertakking van de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven), ten noorden van het plangebied (groen);
4. Het agrarische bedrijf (a) en de bedrijfswoning (b) aan de Kolmonderstraat 20, ten zuiden van het plangebied (geel).



Figuur 14. Ligging risicogevoelige objecten

Tabel 5.1: invloed van schadefactoren op omliggende risicogevoelige objecten

	1	2	3	4a	4b
<i>Beperking van uitzicht</i>	0	-/0 (*)	0	n.v.t.	0
<i>Schaduwhinder</i>	0	-/0 (**)	0	n.v.t.	0
<i>Vermindering privacy</i>	0	0	0	n.v.t.	0
<i>Geluidhinder</i>	0	-/0 (**)	0	n.v.t.	0
<i>Lichthinder</i>	0	0	0	n.v.t.	0
<i>Wijziging van de verkeerssituatie</i>	0	0/+ (***)	0/+	0	0
<i>Uitbreidingsmogelijkheden</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	n.v.t.
<i>Verminderde ligging/situeringswaarde</i>	0	0	0	0	0

(*) uitsluitend voor de woning aan de Hofstraat 12 treedt een beperkt planologisch nadeel op

(**) uitsluitend voor de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en de Hofstraat 12 treedt een beperkt planologisch nadeel op

(***) uitsluitend voor de woningen aan de Hofstraat treedt een beperkt planologisch voordeel op

Op basis van tabel 5.1 kan geconcludeerd worden dat voor onderstaande objecten geen planologisch nadeel optreedt:

- De Bed & Breakfast Kasteel Nijswiller aan de Kolmonderstraat 18 (cluster 1);
- De woningen aan de Kolmonderstraat 7 t/m 13 (oneven) en aan de Hofstraat 6 t/m 10 (even) (cluster 2)
- Het agrarische bedrijf (a) en de bedrijfswoning (b) aan de Kolmonderstraat 20 (cluster 4);

Voor de woning aan de Kolmonderstraat 15 en aan de Hofstraat 12 (cluster 2) is sprake van een beperkt planologisch nadeel.

Tot slot is voor de woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (cluster 3) sprake van een zeer beperkt planologisch voordeel.

6. PLANSCHADE EN RISICOASPECTEN

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor twee woningen een beperkte nadeligere planologische situatie ontstaat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.

Mocht een tegemoetkoming worden aangevraagd, dan geldt wat hierna beschreven is ten aanzien van de risicoaspecten voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico. Op basis van deze risicoaspecten kan het namelijk zo zijn dat de geleden schade geheel of gedeeltelijk voor eigen risico van de eventuele aanvrager moet blijven.

6.1. Voorzienbaarheid

Bij voorzienbaarheid van planschade gaat het er om of het door de eigenaar van een betreffend object voorzienbaar was geweest dat de nu planologisch mogelijk te maken ontwikkeling zou plaatsvinden. Dit dient bij een formele aanvraag om tegemoetkoming te gebeuren op basis van object specifieke criteria. Bij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade, moet ten aanzien van de beoordeling van de hoogte van eventuele planschade rekening worden gehouden met dit aspect.

6.1.1. Aanvulling wettelijk kader

Er kan sprake zijn van voorzienbaarheid indien er sprake is van 'actieve risicoaanvaarding' en/of van 'passieve risicoaanvaarding'. 'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van de aanvrager om tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd. Er kan dus alleen sprake zijn van 'passieve risicoaanvaarding' bij directe planschade. In deze planschaderisicoanalyse wordt gekeken naar indirecte planschade, daarom wordt dit aspect buiten beschouwing gelaten.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper' op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien dit aan de orde is, wordt ervan uitgegaan dat de koper het risico op planschade heeft aanvaard door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed over te gaan. Deze koper komt daarom niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden schade.

Aanknopingspunten voor 'actieve risicoaanvaarding' zijn:

- De planologisch ontwikkeling kan af te leiden zijn uit ruimtelijke maatregelen (beleid).
- Een koopovereenkomst waaruit blijkt dat de koper op de hoogte is van de planologisch wijziging.
- Omstandigheden in de omgeving, die zich voor de ontwikkeling lenen.

6.1.2. Beoordeling voorzienbaarheid

In juni 2014 heeft de stichting Agroproductie en Leisurepark Zuid-Limburg een exclusiviteitsovereenkomst ondertekend met de gemeente. Uit deze overeenkomst blijkt de intentie om het plangebied te ontwikkelen tot een ALP. De precieze invulling van het plangebied volgt nog niet uit deze overeenkomst. De overeenkomst maakt de beoogde ontwikkeling in het plangebied dus gedeeltelijk voorzienbaar.

In 2016 is op basis van de overeenkomst een ontwerp bestemmingsplan voor een soortgelijke ontwikkeling ter plaatse in procedure gebracht. Daarmee is reeds voorzienbaarheid gecreëerd. Met het nu voorliggende bestemmingsplan is een betere aansluiting gezocht met de omgeving en zijn de planologische verschillen verkleind.

Uit bovenstaande volgt dat er vanaf juni 2014 sprake is van beperkte voorzienbaarheid en vanaf 2016 zelfs sprake van bijna volledige voorzienbaarheid van de ontwikkeling die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt.

Hiermee dient bij een eventuele aanvraag om een tegemoetkoming in planschade rekening mee gehouden te worden. Voor de woning Hofstraat 12 dient met dit aspect van voorzienbaarheid terdege rekening gehouden te worden aangezien deze woning op 13 juli 2017 van eigendom is overgegaan.

6.2. **Normaal maatschappelijk risico**

Voor rekening van de aanvrager (indiener aanvraag tot tegemoetkoming planschade) blijft in ieder geval de schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% (het normaal maatschappelijk risico) van de waarde van de onroerende zaak en schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

6.2.1. Aanvulling wettelijk kader

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend:

- Een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

- De afstand van de risicogevoelige objecten tot de onroerende zaak.
- De ruimtelijke structuur van de omgeving.
- De aard en omvang van de oorzaak die planschade veroorzaakt.
- Beleidstukken ter beschrijving van het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid.

6.2.2. Beoordeling normaal maatschappelijk risico

Het benutten van de voormalige locatie van de scholengemeenschap Sophianum als inbreidingslocatie voor een ALP is een ontwikkeling die volgt uit een overeenkomst die door de gemeente Gulpen-Wittem is gesloten met de stichting die het ALP zal realiseren. Bovendien is in 2016 een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht voor een grotendeels vergelijkbare ontwikkeling als in het nieuwe bestemmingsplan.

Door de relatie met streekproducten past het ALP goed in de omgeving. Producten die kenmerkend zijn voor de regio worden hier geproduceerd en verkocht. Bovendien worden maatregelen genomen om o.a. de verkeersafwikkeling zodanig te regelen dat de omliggende risicogevoelige objecten hier geen hinder van ondervinden. De aard en omvang van de oorzaak die schade veroorzaakt blijft beperkt een beperkte toename van de bouwmogelijkheden en een toename van het geluidsniveau (binnen de normen) voor twee omliggende woningen.

Bovendien volgt uit eerdere jurisprudentie¹ dat voor inbreidingslocaties mag worden uitgegaan van een hoger normaal maatschappelijk risico dan de standaard 2%. Daarom wordt voor deze ontwikkeling, overeenkomstig deze jurisprudentie, een normaal maatschappelijk risico van 3% aangehouden.

¹ o.a. de overzichtsuitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 september 2016 en de uitspraak van dezelfde afdeling van 1 juli 2015 in zaak nr. 201407170/1/A2

7. SAMENVATTING

In deze planschaderisicoanalyse staat de beoogde ontwikkeling op de voormalige locatie van de scholengemeenschap Sophianum aan de Hofstraat 14 te Nijswiller centraal. Het schoolgebouw en bijbehorende buitenterrein hebben een maatschappelijke bestemming in het geldende bestemmingsplan 'Kern Nijswiller'. Stichting Agroproductie en Leisurepark Zuid-Limburg is voornemens om het schoolgebouw gedeeltelijk te slopen en op deze locatie een ALP met onder andere een streekproductenwereld en een hotel te realiseren. Omdat de beoogde ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Nijswiller' past is hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het plan 'D'n Hoaf Nijswiller'.

In beginsel kan dit nieuwe bestemmingsplan ertoe leiden dat er planschade ontstaat. Voorliggende planschaderisicoanalyse onderzoekt het risico op planschade.

In deze planschaderisicoanalyse zijn vier risicogevoelige objecten/locaties aangewezen:

1. De Bed & Breakfast Kasteel Nijswiller aan de Kolmonderstraat 18;
2. De woningen langs de Kolmonderstraat 7 t/m 15 (oneven) en langs de Hofstraat 6 t/m 12 (even);
3. De woningen langs de vertakking van de Hofstraat 5 t/m 15 (oneven);
4. Het agrarische bedrijf (a) en de bedrijfswoning (b) aan de Kolmonderstraat 20.

Om te bepalen of sprake kan zijn van planschade zijn de volgende schadefactoren beoordeeld: beperking van het uitzicht, schaduwhinder, privacy vermindering, geluid- en lichthinder, wijziging van de verkeerssituatie, beperking van de uitbreidingsmogelijkheden en een verminderde ligging c.q. situeringswaarde. De beoordelingen zijn opgenomen in tabel 7.1.

Tabel 7.1: invloed van schadefactoren op omliggende risicogevoelige objecten

	1	2	3	4a	4b
<i>Beperking van uitzicht</i>	0	-/0 (*)	0	n.v.t.	0
<i>Schaduwhinder</i>	0	-/0 (**)	0	n.v.t.	0
<i>Vermindering privacy</i>	0	0	0	n.v.t.	0
<i>Geluidhinder</i>	0	-/0 (**)	0	n.v.t.	0
<i>Lichthinder</i>	0	0	0	n.v.t.	0
<i>Wijziging van de verkeerssituatie</i>	0	0/+ (***)	0/+	0	0
<i>Uitbreidingsmogelijkheden</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	n.v.t.
<i>Verminderde ligging/ situeringswaarde</i>	0	0	0	0	0

(*) uitsluitend voor de woning aan de Hofstraat 12 treedt een beperkt planologisch nadeel op

(**) uitsluitend voor de woningen aan de Kolmonderstraat 15 en de Hofstraat 12 treedt een beperkt planologisch nadeel op

(***) uitsluitend voor de woningen aan de Hofstraat treedt een beperkt planologisch voordeel op

Op basis van tabel 7.1 kan geconcludeerd worden dat voor onderstaande objecten geen planologisch nadeel optreedt:

- De Bed & Breakfast Kasteel Nijswiller aan de Kolmonderstraat 18 (cluster 1);
- De woningen aan de Kolmonderstraat 7 t/m 13 (oneven) en aan de Hofstraat 6 t/m 10 (even) (cluster 2)
- Het agrarische bedrijf (a) en de bedrijfswoning (b) aan de Kolmonderstraat 20 (cluster 4);

Voor de woning aan de Kolmonderstraat 15 en aan de Hofstraat 12 (cluster 2) is sprake van een beperkt planologisch nadeel.

Tot slot is voor de woningen aan de Hofstraat 5 t/m 15 (cluster 3) sprake van een zeer beperkt planologisch voordeel.

Dat de beoogde ontwikkeling voor twee woningen een beperkt planologisch nadeel met zich mee brengt, betekent nog niet dat daarmee sprake is van planschade. De planschade kan namelijk alleen worden toegewezen indien er geen sprake is van voorzienbaarheid en de omvang van de planschade het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Ten aanzien van de voorzienbaarheid van de ontwikkeling geldt dat vanaf juni 2014 sprake is van beperkte voorzienbaarheid en vanaf 2016 zelfs sprake is van bijna volledige voorzienbaarheid van de ontwikkeling die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. Ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico mag op basis van eerdere jurisprudentie worden uitgegaan van een hoger percentage dan de standaard 2%. Voor inbreidingslocaties mag, overeenkomstig deze jurisprudentie, een normaal maatschappelijk risico van 3% worden aangehouden.