

Second Opinion

Naar aanleiding van een door Rho opgestelde
planschaderisicoanalyse betreffende het project "Agroproductie
& Leisurpark Zuid-Limburg (ALP).

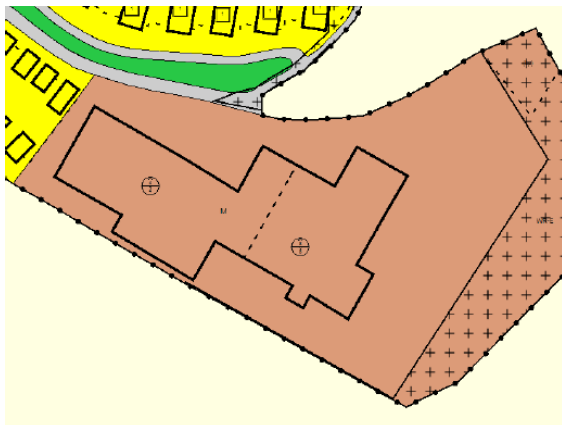
INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1.	Opdracht en Ontwikkeling	2
1.2.	Uitgangspunten	2
2.	BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNTEN	3
2.1.	Verandering bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden	3
2.2.	Normaal maatschappelijk risico	3
3.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN NAAR AANLEIDING VAN UITGEVOERDE SECOND OPINION	5

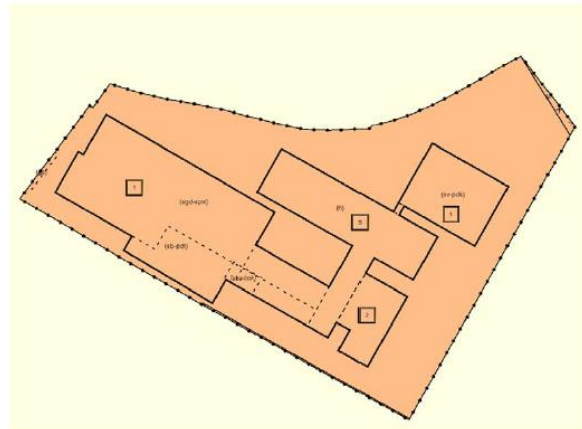
1. Inleiding

1.1. Opdracht en Ontwikkeling

Namens de gemeente Gulpen-Wittem (hierna: opdrachtgever) heeft mevrouw Godschalk Lodewijk Groep B.V. gevraagd om een second opinion op te stellen in het kader van het project “Agroproductie & Leisurpark Zuid-Limburg” (ALP).



Figuur 1. Oude planologische situatie



Figuur 2. Nieuwe planologische situatie

De ontwikkeling voorziet onder meer in een hotel en een multifunctioneel centrum. Het hotel komt aan de noordoostzijde van het plangebied. Aan de zuidzijde zal een uitkijktoren gerealiseerd worden. In het noordoosten een parkeerdek met twee lagen. Overige bebouwing wordt gerealiseerd ten behoeve van het multifunctionele centrum in samenhang met productie, retail en leisure, met name gericht op streekproducten. Verder wordt de brandweerkazerne op het plangebied geherhuisvest (nu ook al op het plangebied aanwezig op de locatie waar het hotel wordt gevestigd).

1: oude planologische situatie

Bestemming: “Maatschappelijk”.

Bouwmogelijkheden: westzijde maximaal 4 meter; oostzijde maximaal 8 meter.

2: nieuwe planologische situatie

Bestemming: “Gemengd”.

Bouwmogelijkheden: westzijde 1 bouwlaag; oostzijde 3 bouwlagen; noordoostzijde 1 bouwlaag; zuidoostzijde 2 bouwlagen; Uitkijktoren mogelijk van 20 meter.

1.2. Uitgangspunten

De second opinion betreft de beoordeling van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse door bureau Rho van 10 juli 2018. Uitgegaan is van genoemde versie en de gegevens waarnaar de planschaderisicoanalyse van bureau Rho (verder: “PSRA”) verwijst, waaronder het ontwerpbestemmingsplan “D’n Hoaf Nijswiller” en het voorgaande (huidige) bestemmingsplan “Kern Nijswiller”.

Hoewel deze second opinion een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de onroerende zaken in het plangebied, is het niet uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie in haar onafhankelijke beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans aanwezige informatie en de bestaande jurisprudentie, welke op sommige onderdelen sterk in ontwikkeling is. Voorts zijn de in deze analyse onderzochte percelen/objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en/of (lucht-) foto's en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de bepaling van de uitgangswaarden. Ten slotte kan een rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend zijn.

2. Belangrijkste aandachtspunten

2.1. Verandering bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden

De bouwmogelijkheden nemen wel toe, maar niet in die mate dat planschade verwacht wordt die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

Het mogelijke gebruik verandert door wijziging van de bestemming van “Maatschappelijk” naar “Gemengd”. De bestemming “Gemengd” is relatief veelomvattend. Onder meer:

- productie: bijv. een zuivelfabriek.
- promotie/educatie/verkoop en consumptie: bijv. Verkoop van goederen inclusief (dag) horecavoorzieningen.
- dienstverlening: tv. Tentoonstellingsruimte, brandweerkazerne.
- verblijf, consumptie en vrijetijdsbesteding: bijv. één hotel, lichte horeca (categorie 1 en 2).
- overige voorzieningen: parkeervoorziening van twee parkeerlagen.

2.2. Normaal maatschappelijk risico

In paragraaf 6.2.2 PSRA wordt gesteld dat op grond van jurisprudentie voor inbreidingslocaties uitgegaan kan worden van een hoger percentage dan het wettelijke minimum percentage van 2% en wordt uitgegaan van 5%.

Dit percentage is aan de hoge kant. De jurisprudentie op het gebied van het normaal maatschappelijk risico is nog niet uitgekristalliseerd. Bovendien is deze zeer casuïstisch van aard. De omstandigheden van het geval zijn met andere woorden van groot belang en in dit geval is geen sprake van een relatieve standaardontwikkeling zoals die van een woonwijk (waar in de jurisprudentie vaak sprake van is), maar van een zeer specifieke en relatief grootschalige ontwikkeling waardoor onder meer een hotel, horeca en verkoop van streekgebonden producten mogelijk wordt. Bovendien blijkt uit de jurisprudentie een aantal criteria. Een grondige afweging van deze criteria ontbreekt in de PSRA.

In de bedoelde jurisprudentie betreft het “*een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag*” belang (ABRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530).

Lijn der verwachtingen

Voor het bepalen of een ontwikkeling in de “lijn der verwachtingen” ligt zijn op grond van vaste rechtspraak van belang:

- de ruimtelijke structuur van de omgeving
- de afstand tot het plangebied
- het gevoerde beleid

De ruimtelijke structuur van de omgeving

In de directe omgeving geldt op dit moment bestemmingsplan “Kern Nijswiller”. Direct ten westen van de woningen, ten westen van het plangebied (in par. 5.2 PSRA aangeduid als nr. 2, rood) geldt de bestemming “Centrum-1”. Die bestemming geeft eveneens diverse mogelijkheden waaronder kleinschalige ambachtelijke bedrijven, detailhandel, dienstverlening en horeca.

In de “Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg” (vastgesteld op 20 oktober 2016) worden de kleine kernen aangeduid als “landelijk gebied” (blz. 6).

In de “Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg” wordt in paragraaf 2.1 in dezelfde lijn opgemerkt: “... Het dorpse wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit, zijn belangrijke troeven. Steeds meer wordt geaccepteerd dat men voor bepaalde voorzieningen in enkele grotere landelijke kernen of de omliggende stadscentra moet zijn.” Bovengenoemde punten pleiten er voor dat Gulpen-Wittem als kleinere kern binnen een landelijke woonsfeer beschouwd dient te worden.

Aan de andere kant wordt in de Structuurvisie opgemerkt dat deze termen niet te zwart wit gezien moeten worden en dat er ook suburbane woongebieden te vinden zijn in onder meer Gulpen-Wittem (paragraaf 3.3.3).

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 valt het plangebied binnen de stedelijke contour.

“Bestaand stedelijk gebied” in de zin van artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): “Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De afstand tot het plangebied

De al aanwezige woonbebouwing ten westen van het plangebied bevindt zich circa 12 tot 15 meter tot de dichtstbijzijnde (nieuwe) bebouwing (blz. 21 PSRA).

Het gevoerde beleid

Voor zover beoordeeld kan worden is in het gevoerde beleid geen sprake van aanwijzingen van een (in ieder geval qua gebruiksmogelijkheden) relatief grootschalige ontwikkeling op locatie van het plangebied in die zin dat daarmee al rekening gehouden kon worden.

Gezien het bovenstaande (met name de relatief korte afstand en ontbreken beleidsstukken met aanwijzingen van een dergelijke ontwikkeling), omdat het in een risicoanalyse van belang is uit te gaan van een “worst-case-scenario” en omdat de rechter strenger toetst naarmate van een hoger percentage wordt uitgegaan, wordt geadviseerd niet van een normaal maatschappelijk risico van 5% uit te gaan, maar van een normaal maatschappelijk risico van 3%.

3. Conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van uitgevoerde second opinion

Door de nieuwe ontwikkeling nemen de bouw mogelijkheden toe, maar niet in die mate dat daardoor bij veel verschillende factoren planschade verwacht wordt.

De verandering van bestemming van “Maatschappelijk” naar “Gemengd” betekent dat er relatief veel mogelijk wordt op het plangebied, waaronder hotel, horeca en verkoop van streekgebonden producten. Met name voor de woningen direct ten westen van het plangebied zou daardoor planschade kunnen ontstaan.

Met name omdat de jurisprudentie nog niet uitgekristalliseerd is, er argumenten zijn om te stellen dat deze ontwikkeling niet “in de lijn der verwachtingen” lag en uitgegaan dient te worden van een worst-case-scenario, wordt geadviseerd om niet uit te gaan van een normaal maatschappelijk risico van 5%, maar van 3%. De verwachting is niet dat de planschade boven dit normaal maatschappelijk risico uitkomt.