

ONDERWERP

Onderzoek planschade Locatie Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand) te Roermond

PROJECTNUMMER

30068372.0121.412

DATUM

31 oktober 2023

ONZE REFERENTIE

D10059329:14

VAN

F.H.

AAN

L.B.

1. INLEIDING

De besloten vennootschap Reel B.V. is voornemens om het zogenoemde Weerstandsterrein, het voormalig Philipsterrein te Roermond, te transformeren. Het voormalig Philipsterrein betreft een circa 90.000 m² groot terrein met opstallen dat gedurende een eeuw ontwikkeld is geweest als fabrieksterrein met fabrieksgebouwen voor Philips. In 2009 is het gebruik praktisch geheel gestopt. De ligging is nabij het centrum van Roermond, ten zuiden van de provinciale weg N280 en direct ten oosten van de spoorlijn Sittard-Venlo. Daarnaast is een iets zuidelijker gelegen terrein bij het plangebied betrokken, circa 4.000 m² groot.

In opdracht van Reel BV te Roermond is door Arcadis onder meer een Stedenbouwkundig Structuurontwerp en een bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt de transformatie, bestaande uit het grotendeels transformeren van bestaande gebouwen en deels sloop en nieuwbouw, geschetst van het voormalig Philipsterrein tot een gemengd gebied met woningen, (maatschappelijke) voorzieningen en commerciële functies.

Dit memo is bedoeld om te komen tot een indicatieve inschatting van de (totale) tegemoetkoming in planschade en het schetsen van eventuele kansen en risico's ter beheersing van het aspect planschade. In beschrijvingen en dergelijke is er dan ook sprake van een globaal karakter.

2. OBJECTGEGEVENS EN OMGEVING

De locatie betreft thans deels bebouwde grond, globaal omgeven door de Maasnielderweg, Bredeweg, Doctor Philipslaan en de Minister Bongaertsstraat, gelegen direct ten oosten van de spoorlijn Sittard-Venlo en ten zuiden van de provinciale weg N280, en het 'losliggende plandeel' zuidelijker aan de Doctor Philipslaan, nabij het centrum van Roermond. Het voormalig Philipsterrein omvat circa veertig kadastrale percelen met een totale oppervlakte van circa 100.000 m², inclusief het 'losliggende' plandeel (hierna: plandeel 2) ten zuidwesten van het 'hoofdplandeel' (hierna: plandeel 1). De bebouwing wordt deels gezien als beeldbepalend (industrieel erfgoed) en mede door de aanwezige groene, parkachtige gedeelten is er sprake van een ecologische (natuur-)waarde.

De omgeving bestaat wat betreft plandeel 1 voor de westzijde uit bedrijfsbebouwing, ten noorden zowel bedrijfsbebouwing en enige woningen, ten oosten voornamelijk woningen aan de overzijde van de doorgaande Bredeweg en ten zuiden enige bedrijfsbebouwing en voor het overige woningen. De woningen betreffen bijna uitsluitend (vrijstaande, geschakelde en in rijvorm) eengezinswoningen van uiteenlopende bouwperiodes.

Bij plandeel 2 bestaat de omgeving ten noorden en westen uit bedrijven of bedrijfsbestemmingen en aan de oostzijde aan de overzijde van de Doctor Philipslaan en aan de zuidzijde direct aansluitend uit woningen.

Het noordwestelijk deel van de locatie, waar de bedrijfsbestemming wordt voortgezet, valt buiten het onderzoek.

3. TEGEMOETKOMING IN SCHADE EX ARTIKEL 6.1 E.V. WRO

In artikel 6.1. en verder Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat er sprake kan zijn van tegemoetkoming in schade voor een eigenaar van een onroerende zaak indien er sprake is van een planologische wijziging voor de betreffende onroerende zaak of voor onroerende zaken in de omgeving, waardoor de betreffende onroerende zaak in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren. Dit kan dan zowel de gebruiks- als de bouwregels betreffen.

Hierbij dient onder de huidige wetgeving Wro uitgegaan te worden van de *planologische maximalisatie* van de gebruiks- en bouw mogelijkheden en niet van de feitelijk aangevraagde of te verlenen vergunningen. In de per 1 januari 2024 in werking tredende Omgevingswet wordt voor planschade, dan nadeelcompensatie geheten, geregeld dat uitgegaan mag worden van de vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Indien er sprake is van een planologisch nadeliger situatie dient onderzocht te worden of er sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding. Van actieve risicoaanvaarding is sprake indien eigenaar wist of had kunnen weten op het moment van koop dat de planologische situatie zich ten nadele zou wijzigen. Van passieve risicoaanvaarding is, indien gebruiks- en/of bouwregels vervallen, sprake als de eigenaar gedurende enige tijd de nog geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden niet uitnut, ook niet in het zicht van het gaan vervallen van die mogelijkheden.

Indien sprake is van schade voor een eigenaar dient nog bezien te worden welk deel van de schade voor rekening van aanvrager blijft, het zogenoemd normaal maatschappelijk risico. Artikel 6.2 lid 1 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft.

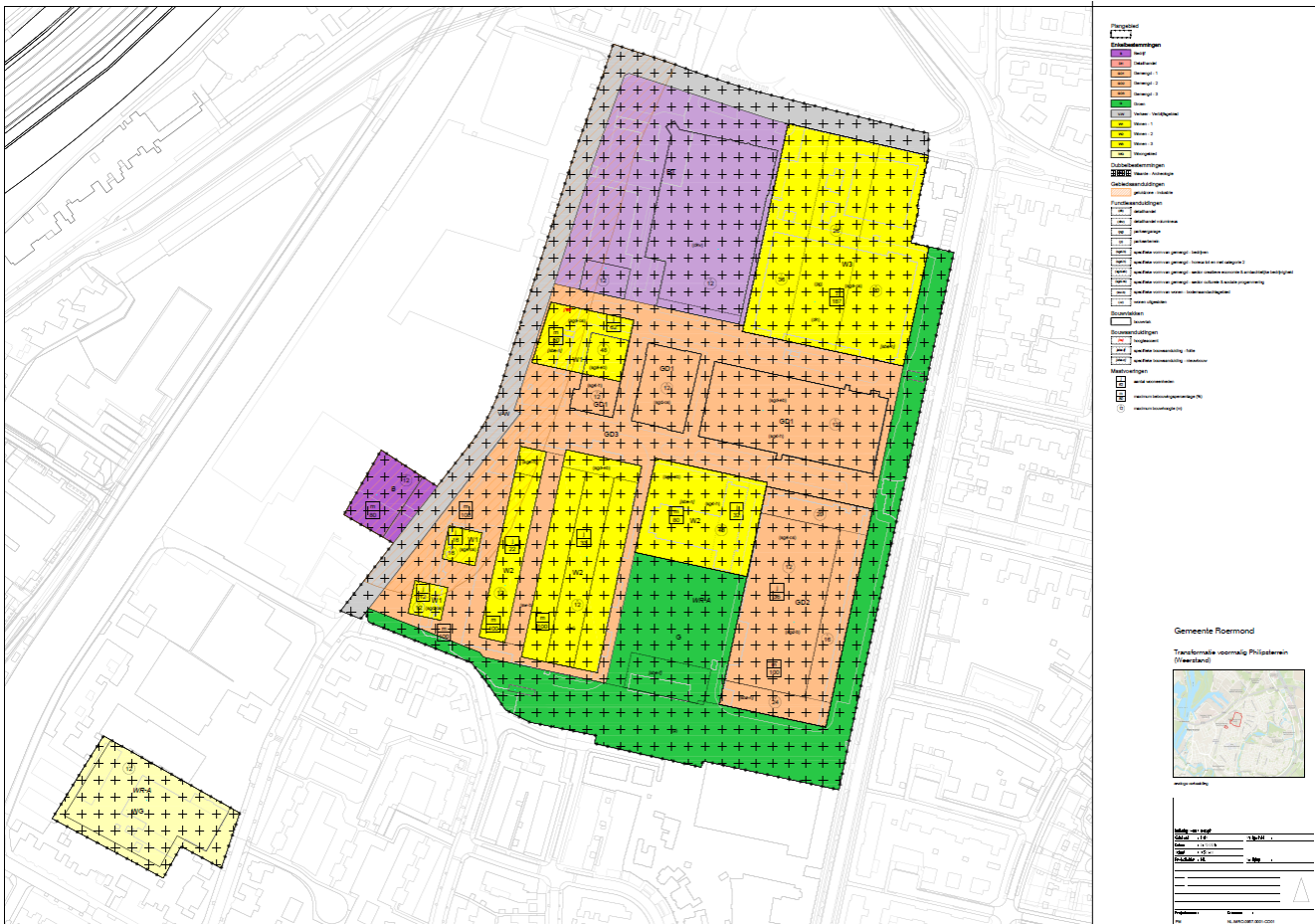
In de waarschijnlijk per 1 januari 2024 in werking tredende Omgevingswet bedraagt het percentage normaal maatschappelijk risico 4 en zal de nu nog gehanteerde term 'planschade' vervangen worden door 'nadeelcompensatie'. Dit percentage wordt dan genomen van de onroerende zaakwaarde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de nieuwe planologische maatregel. Naar verwachting zal voor deze locatie nog een nieuwe planologische maatregel onder de huidige Wet ruimtelijke ordening genomen worden.

Tevens kan sprake zijn van de aspecten belanghebbendheid, voorzienbaarheid, actieve of passieve risicoaanvaarding, saldering van voor- en nadelen, het beperken van schade en het voorkomen van schade.

4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN GEVOLGEN

De **oude planologie**, het vigerende bestemmingsplan "Vrijveld Lommerveld", is vastgesteld op 15 december 2011 en nadien onherroepelijk geworden. De Locatie Transformatie voormalig Philipsterrein is voor plandeel 1 bestemd tot 'Bedrijventerrein', artikel 5, voor plandeel 2 tot 'Detailhandel', artikel 6, en kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 13). Wat betreft het GEBRUIK: voor het overgrote deel van plandeel 1 is dat uitoefenen van bedrijfsactiviteiten tot en met de categorie 3.2 en voor een klein, zuidelijk gelegen deel van plandeel 1 de categorieën 1 en 2, met daarbij behorende verkeers-, groen, parkeer-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en water. Voor plandeel 2 is het gebruik dat als volumineuze detailhandel in de woonbranche met daarbij behorende verkeers-, groen, parkeer-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor evenementen. Met betrekking tot het BOUWEN geldt er een maximale bouwhoogte van 12 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 80%.

De **nieuwe planologie** zal worden gevormd door het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'. Hiervoor is het volgende beschikbaar gesteld op 30 oktober 2023: verbeelding van 26 oktober 2023 en regels van 31 oktober 2023. De volgende bestemmingen gaan vigeren: "Bedrijf" (artikel 3), "Bedrijventerrein" (artikel 4), "Gemengd" (artikelen 5, 6 en 7) en "Wonen" (artikelen 10, 11 en 12) voor het overgrote deel van plandeel 1 en voor de randen en een deel van de binnenhof de bestemmingen "Groen" (artikel 8) en "Verkeer – Wegverkeer" (artikel 9). Voor plandeel 2 gaat de bestemming "Woongebied" (artikel 13) vigeren. Verder vigeert de bestemming "Waarde – Archeologie" (artikel 14).



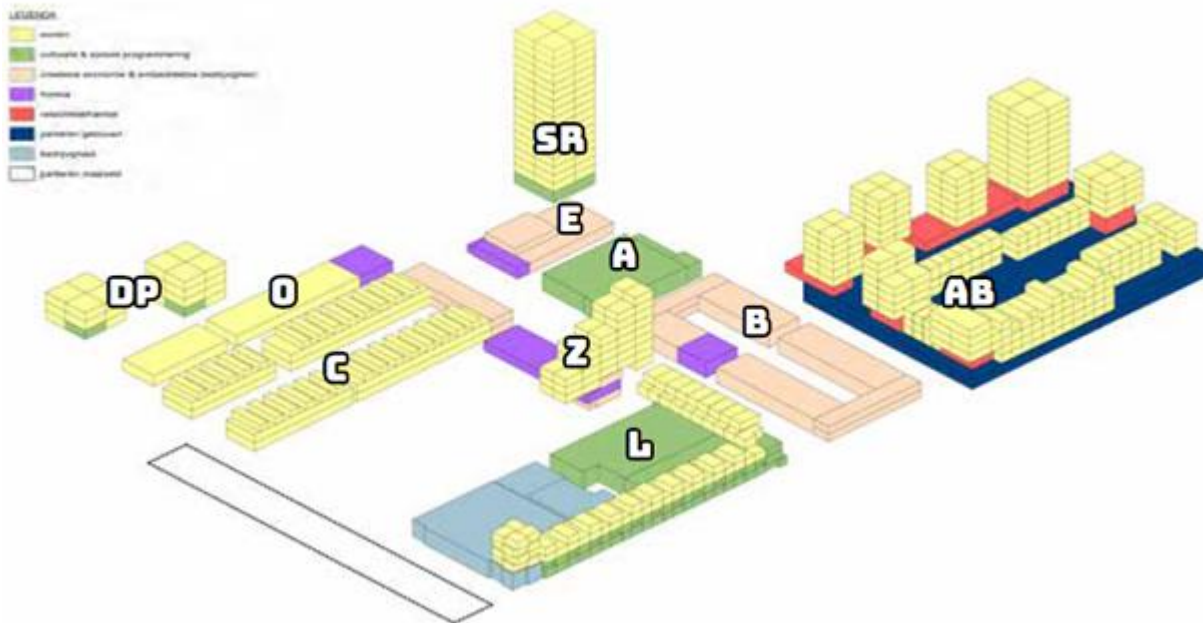
Uitgangspunt voor de planologische vergelijking is dat hetgeen hiervoor als verbeelding is opgenomen, overeenstemt met de regels.

Wat betreft het **GEBRUIK**: de bestemmingen omvatten een groot aantal mogelijkheden: bedrijfsactiviteiten categorieën 1 en 2 (Bedrijven, Bedrijventerrein, Gemengd – 2, Wonen - 2), volumineuze detailhandel (Bedrijventerrein), culturele & sociale programmering, creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid, horeca tot en met categorie 2 (Gemengd – 1 en 2, Wonen), woondoeleinden (Gemengd – 2, Wonen, Woongebied), detailhandel (Wonen – 3), met ondergeschikt onder andere evenementen, natuurinclusief bouwen, duurzame energievoorzieningen en verzamelpunten van duurzame energievoorzieningen, oplaadpunten, verhardingen, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en overdekte laad- en losplaatsen. Verder groen-, water en waterhuishoudkundige en speelvoorzieningen (Groen), wegen en straten e.d. en verkeersvoorzieningen (Verkeer – Wegverkeer)

Diverse gebruiksmogelijkheden zijn nader aangegeven via aanduidingen bij bepaalde gronden en in hoogte (lagen).

Het onderstaande stedenbouwkundig programma per plandeel is een weergave van de feitelijke voorgestane bebouwing en het feitelijk voorgestane gebruik, waarbij aangetekend wordt dat hier niet de maximale planologische mogelijkheden worden benut, hetgeen wel in de gevolgen voor de binnen de invloedssfeer liggende woningen is betrokken in deze analyse.

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA PER PLANDEEL



Voor het **BOUWEN** gelden diverse bouwhoogten, variërend van maximaal 3 meter en een folly van maximaal 10 meter binnen de bestemming “Groen” en van maximaal 8 tot maximaal 60 (hoogteaccent) meter binnen andere bestemmingen.

Uit de **planologische vergelijking** volgt dat het voorgestane (nieuwe) **GEBRUIK** voor het zeer overgrote deel niet past binnen de oude planologie. Waar voorheen er gebruik ten behoeve van bedrijven (tot en met categorie 3.2) toegestaan was, zal onder de nieuwe planologie gebruik ten behoeve van hoofdzakelijk woondoeleinden, detailhandel, commerciële en maatschappelijk/culturele voorzieningen, evenementen, natuurinclusief bouwen, duurzame energievoorzieningen en energieoplaadpunten toegestaan zijn. Daarnaast zijn gronden bestemd voor horeca (categorie 1 en 2), bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2, creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid.

Waar voorheen rekening moest worden gehouden met (forse) gevolgen van categorie 3.2 bedrijven op de aspecten geluid, geur, veiligheid, lucht, licht en verkeersbewegingen met in beperkte mate privacy, waarbij het karakter van de Locatie Transformatie voormalig Philipsterrein een intensief bedrijfsmatige, industriële is, zal in de nieuwe situatie het nadeel van al deze aspecten verminderen en minimaliseren met misschien enige toename van hinder voor het aspect privacy en wellicht uitzicht. Gezien de afstand van de nieuwe woningen en andere functies ten opzichte van de bestaande woningen en de inrichting van het tussengelegen gebied (wegen/straten met onder meer bomen) zullen deze aspecten niet doorslaggevend negatief zijn. Per saldo komen de binnen de invloedssfeer liggende woningen wat betreft het gebruik in een gunstiger positie te verkeren, ook op het aspect karakteristiek van het gebied.

Voor het **BOUWEN** geldt bij plandeel 1 dat voor die nieuwe bebouwing (aan de Bredeweg en de Minister Bogaertsstraat), er geen of tot + 4 meter grotere bouwhoogten gaan gelden. Alleen voor de woningen aan de Maasniederweg geldt dat deze op afstand met een (veel) hogere bouwhoogte geconfronteerd worden. Evenzo geldt dit in een beperktere mate voor de woonbebouwing op de hoek van de Bredeweg en de Maasniederweg, direct aansluitend aan de Locatie Transformatie voormalig Philipsterrein, plandeel 1. Voor de woningen ten noorden van de Maasniederweg zou er sprake kunnen zijn van enige schaduwwerking ten gevolge van de in de noordwestelijke hoek van deze locatie voorgestane hoge bebouwing. Rekening houdend met de maximale bouw mogelijkheden van 12 meter tot dicht op de Maasniederweg onder de oude planologie zal er in beperkte mate sprake kunnen zijn van toename van de schaduwwerking gedurende enige perioden in het jaar, welke schaduwwerking niet altijd als nadelig hoeft te gelden. Hierbij wordt verwezen naar het Beschaduwingsonderzoek d.d. 23 december 2022.

Voor de woningen binnen de invloedssfeer Plandeel 2 geldt eveneens dat het vigerende gebruik als detailhandel, inclusief de daaraan verbonden verkeersbewegingen en laden/losmogelijkheden, vervalt ten behoeve van woningen, waarbij wel het aspect privacy meer in het geding is, per saldo deze woningen niet tot in een zeer licht planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. De bouwhoogte blijft gelijk.

Geconcludeerd wordt dat er per saldo voor de binnen de invloedssfeer liggende woningen van de Locatie Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand), plandelen 1 en 2, per saldo geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van de planologische maatregel ter uitvoering van het gebruik en bebouwing conform de hiervoor genoemde documenten.

De voor woningen positieve karakterverandering van het gebied, beperking van de te bebouwen oppervlakten (de bouwvlakken), het vastleggen van de nodige groengebieden en groenstroken, het wegvallen van de als nadelig ervaren geur-/geluidoverlast, lucht en de hogere risico's bij gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden, inclusief het daarmee gepaard gaande verkeer, leiden tot deze conclusie.

5. EVENTUELE TEGEMOETKOMING

Hieronder wordt gezien of er, indien er tóch sprake zou zijn van een planologisch nadeliger situatie, er sprake is van een tegemoetkoming in schade. Daartoe wordt aandacht besteed aan het voor eigen rekening komende normaal maatschappelijk risico.

Bij de bepaling van het normaal maatschappelijk risico zijn de volgende aspecten van belang: is de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling te beschouwen (ongeacht of er al concreet zicht bestond op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich voordoet) en past dit binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid. Op basis hiervan wordt beoordeeld dat een normaal maatschappelijk risico van 3 tot 4% in aanmerking mag worden genomen.

Een eventuele planologisch nadeliger situatie zal een dusdanig licht planologisch nadeliger situatie zijn, dat het normaal maatschappelijk risico de eventuele waardedaling te boven gaat, zodat ook dan er niet aan een tegemoetkoming in planschade wordt toegekomen.

6. CONCLUSIE

De planologische wijzigingen ten behoeve van de realisatie van de Locatie Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand) te Roermond zal niet leiden tot tegemoetkoming in schade ex artikel 6.2 en verder Wro, zogenoemde planschade, voor binnen de invloedssfeer van de nieuwe planologie, plandelen 1 en 2, liggende woningen.

7. KANSEN EN RISICO'S

Ten aanzien van het aspect planschade worden de risico's verminderd indien in de planregels en de verbeelding de uiteindelijke ligging, hoogte en het gebruik van de voorgestane bebouwing en ontwikkeling specifiek en gelimiteerder wordt opgenomen. Thans lijkt er meer planologisch mogelijk te zijn dan uiteindelijk wordt benut.

Aangetekend wordt dat er oog dient te blijven voor enige flexibiliteit en dat geheel aansluiten bij de thans voorgestane ontwikkeling een latere wijziging tot een dan langere procedure kan leiden.