

**Planologische risicoanalyse**

Kenmerk : T-7369  
Datum : 23 november 2021

**Opdrachtgever:**  
Bouwbedrijf Gebr. Van der Molen  
p/a De Houtkamp 50  
9221 SB Rottevalle

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

## **Inhoudsopgave**

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 3**
  - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
    - 4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
    - 4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....8
- 5. Planschademanagement...11**
- 6. Conclusie..... 12**

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

## **1. Aanleiding tot het advies.**

Door Bouwbedrijf Gebr. Van der Molen te Rottevalle is in 2015 verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de herontwikkeling op het bedrijfsperceel van opdrachtgever aan de Haven 17 te Rottevalle. Het betreft de bouw van 3 vrijstaande woningen op het perceel Haven 17. Op 15 november 2021 heeft dhr. J. Veenstra namens opdrachtgever verzocht het advies te actualiseren.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht-deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn wel van toepassing.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665  
Telefaxnummer : 0513 - 629255  
E-mailadres : [tapl@langhoutwiarda.nl](mailto:tapl@langhoutwiarda.nl)  
Website: : [www.langhoutwiarda.nl](http://www.langhoutwiarda.nl)

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de directe planschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

## **2. Procedure; van toepassing zijnde recht.**

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

## **3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.**

De opdracht is mondeling toegelicht door de heer J. Veenstra.

## **4. Overwegingen van de adviseur.**

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

#### **4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.**

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

##### **4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.**

###### **Algemeen.**

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daarvoorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

###### **Overgangsbepalingen.**

Bij directe en indirecte planschade geldt dat overgangsbepalingen buiten beschouwing dienen te blijven, dat wil zeggen dat hetgeen onder het vorige regime onder het overgangsrecht is gebracht in planvergelijking er niet meer is. De ratio hiervan is dat de bestaande situatie niet past binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode.

Dit impliceert dat waardevermindering als gevolg van het brengen onder het overgangsrecht dient te worden beoordeeld op basis van een vergelijking tussen het voorafgaande plan en het nieuwe plan zonder daarin het overgangsrecht te betrekken. Voor inkomensschade ligt dat anders, zie de uitspraak van 25 maart 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:856](#). Een bestuursorgaan mag bij het nemen van een beslissing over een tegemoetkoming in schade in de vorm van inkomensderving rekening mag houden met een voortgezet gebruik of voortgezette exploitatie op grond van de overgangsbepalingen van het nieuwe planologische regime.

###### **Flexibiliteitsbepalingen.**

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

### **Uit te werken bestemmingen.**

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

### **De vigerende planologische regimes.**

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Kleine kernen oost". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Smallerland op 4 oktober 2011. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Bedrijf-2".

De gronden op de kaart aangewezen voor "bedrijf-2" zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van zelfstandige kantoren, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, maar ook voor de daarbij behorende restauratieve voorzieningen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, wegen, straten en paden, openbare nutsvoorzieningen, kunstobjecten en tuinen en erven.

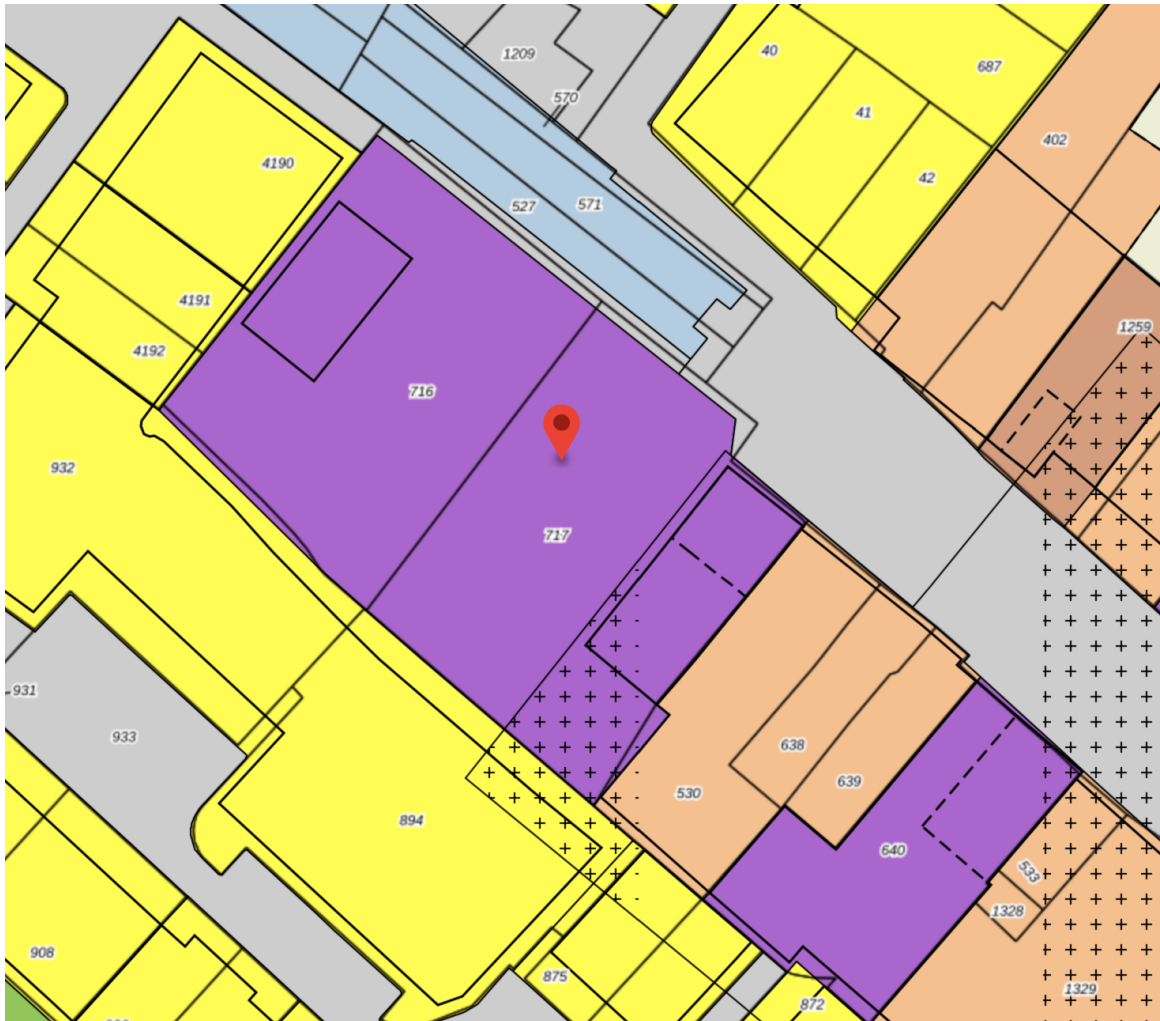
Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. De afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft. De minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen. In casu mogen de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter bedragen. De maximale dakhelling bedraagt 60°. Het aangegeven bouwvlak mag geheel bebouwd worden.

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende. Erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- en terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd mag deze maximaal 2 meter zijn. De bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn. De bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter zijn.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

### Fragment verbeelding 'Kleine kernen oost'.



### Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime wordt naar verwachting een nieuw bestemmingsplan dat de beoogde plannen planologisch mogelijk moet maken. Het nieuwe plan is nog niet bekend. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van het thans voorliggende bouwplan.

De plannen voorzien in de realisering van 3 vrijstaande woningen met aangebouwde garage.

De maximale goot- en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedragen respectievelijk circa

4.00 en circa 9.00 meter. De oppervlakte van een woning met aangebouwde garage zal circa

150 m<sup>2</sup> bedragen. De ontsluiting van het plangebied is geprojecteerd aan de noordoostzijde aan de kant van de havenkom.

### Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

### **Opeenvolgende bebouwingmogelijkheden.**

Onder de werking van het bestemmingsplan "Kleine kernen oost." vigeert ter plaatse de bestemming "bedrijf-2". Uitgaande van een maximale invulling zijn binnen de bestemming "bedrijf-2" en binnen het aangegeven bouwvlak gebouwen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Het aan de noordwestzijde van het plangebied aangegeven bouwvlak is circa 240 m<sup>2</sup> groot. Binnen de gehele bestemming "bedrijf-2" zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk. De maximale bouwhoogte mag 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van palen en masten maximaal 8 meter mag zijn en de bouwhoogte van kunstobjecten maximaal 12 meter. Ik merk op dat het bouwoppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet is beperkt. Een qua oppervlak relatief groot kunstobject of kunstobjecten met een maximale hoogte van 12 meter behoort (behoren) ter plaatse bijvoorbeeld tot de planologische mogelijkheden. Daarnaast wijs ik op de planologisch mogelijke (visueel hinderlijke) buitenopslag van goederen en materialen.

Bij de invulling van het vigerende planologische regime dient van een voor een potentiële aanvrager meest ongunstige invulling te worden uitgegaan. Dat een toegestane planologische invulling bijvoorbeeld feitelijk niet voor de hand liggend is of in den lande nergens voorkomt doet niet ter zake.

Ingevolge het nieuwe planologische regime wordt de bouw mogelijk van 3 vrijstaande woningen met aangebouwde garage en een kapschuur. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 4.00 en circa 9 meter. De meest westelijk gelegen woning valt geheel binnen het aangegeven bouwvlak. Aan deze zijde nemen de bebouwingmogelijkheden per saldo af.

In relatie tot het vigerende planologische regime nemen noch binnen noch buiten het aangegeven bouwvlak binnen het nieuwe planologische regime de bouwmogelijkheden uitgaande van een meest ongunstige invulling van het vigerende regime toe. Immers buiten het bouwvlak kunnen bijvoorbeeld stellages (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van buitenopslag worden opgericht met een hoogte van 5 meter. De hoogte en oppervlakte van de buitenopslag is bovendien planologisch niet beperkt.

Voor een aantal omliggende woningen zal het uitzicht wijzigen, doch per saldo niet verslechteren. De bezonningssituatie verslechterd naar mijn mening eveneens niet in relevante mate.

Qua bebouwingmogelijkheden treedt per saldo naar mijn mening geen planologische verslechtering op.

### **Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.**

Met betrekking tot de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden geldt het volgende. De bedrijfsfunctie wijzigt in hoofdzaak naar de woonfunctie.

Uitgaande van een maximale invulling zijn binnen de vigerende bestemming "bedrijf-2" diverse typen bedrijven toegestaan. De bestemming "bedrijf-2" heeft, uitgaande van een meest ongunstige invulling, een grotere verkeersaantrekkende werking dan de beoogde woonfunctie. Voorts wordt gewezen op de daaraan inherente parkeerdruk. Tevens wordt gewezen op geluid-, stof-, en geuroverlast van toegestane bedrijfsfuncties en ontsierende buitenopslag. Voor de nieuwe functie wonen geldt het volgende. Vanwege het feit dat personen 24 uur per dag in en rondom de nieuwe woningen aanwezig kunnen zijn leidt het beoogde nieuwe planologische regime in beginsel tot een grotere aantasting van de privacy. Ik merk hierbij wel op dat ook onder de werking van het vigerende planologische regime en in aanmerking nemende de huidige 24-uurseconomie de toegestane bedrijfsgebouwen en het bedrijfsterrein gedurende een groot aantal uren van de dag en de avond en gedurende 7 dagen per week gebruikt kunnen worden.

---

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

De situeringswaarde van de woningen verslechterd per saldo niet.

Per saldo treedt qua gebruiksmogelijkheden mogelijk een beperkte planologische verslechtering op.

#### **Voordeelsverrekening.**

Uit artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AO0820](#).

Voor de volledigheid wijs ik nog op het volgende. Er dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de potentiële schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming en/of de beoogde functie, spelen daarbij geen rol.

#### **4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.**

Gelet op het feit dat voor een aantal omliggende woningen (mogelijk) een planologische verslechtering optreedt, dienen in beginsel de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt. Begroting van schade kan evenwel achterwege gelaten worden omdat de schade ruim binnen het normale maatschappelijke risico blijft, waarover hieronder meer.

Onverminderd vorenstaande wijs ik er nog op dat de woningen De Houtkamp 14, 28, 30, 32, 34 en 36 huurwoningen zijn. De huurders komen niet in aanmerking voor een tegemoetkoming in planschade omdat zij niet direct in hun vermogen getroffen worden. Voor de verhuurder geldt dit niet, deze kan in beginsel wel een tegemoetkoming in planschade vragen.

#### **Normaal maatschappelijk risico.**

##### **Algemeen.**

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt.

Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis van de daarvan geformuleerde jurisprudentie van de kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en de nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.

Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. [201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

*'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort,*

---



Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

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

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. In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid.

Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Daarbij is niet de feitelijke structuur van de omgeving bepalend maar de planologische structuur van de omgeving. Zie AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#).

Tevens dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Andersluidend beleid kan met zich meebrengen dat de ontwikkeling op deze plaats niet in de lijn der verwachtingen lag.

Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (Eindhoven) volgt dat de omvang van de schade als zodanig niet in de weg staat aan het toepassen van een hogere drempel dan de forfaitaire.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 10 oktober 2018

*'Dat volgens de SAOZ sprake is van bovenmatige planschade (10,7%) en de schade dus relatief hoog is, is evenmin een reden om geen verhoogd normaal maatschappelijk risico aan te nemen. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologische nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is.'*

Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid. Het ene nadeel kan in de onderhavige situatie minder in de lijn der verwachtingen liggen dan het andere nadeel. In de relevante omstandigheden wordt ook de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager genoemd. Met betrekking tot deze afstand wordt in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#)

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

overwogen dat aan de omstandigheid afstand geen zelfstandige betekenis toekomt.

De Afdeling overweegt:

*‘Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een inbreidingslocatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.’*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2620](#) wordt de uitspraak van 2 maart 2016 bevestigd. In rechtsoverweging 9.8 overweegt zij als volgt:

*‘Voor zover de schade die de aanvragers als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben geleden, niet uitstijgt boven vijf procent van de waarde van de woningen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, heeft de rechtbank niet onderkend dat het college die schade ten onrechte niet voor hun rekening heeft gelaten. Dat, naar Haute Equipe heeft gesteld, maar Langhout heeft bestreden, de planologische ontwikkeling op relatief korte afstand van de woningen heeft plaatsgevonden, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een locatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.’*

Voorts wijs ik op het volgende. Uit onder meer AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is. Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Met betrekking tot toepassing van de drempel wijs ik erop dat de Afdeling in een aantal zaken de drempel heeft verhoogd naar 5 % van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging. Ik wijs op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:572](#) en 9 april 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:1198](#) en 2 juli 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2396](#), waarin een drempel van 5 % is geaccepteerd. De drempel van 5 % is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2 % die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht. Ook in de uitspraken van de Afdeling van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2543](#) en AbRS 21 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2502](#) werden hogere drempels toegepast.

#### **Inhoudelijk.**

Het betreft inbreiding met woningen op een herontwikkelingslocatie. Dergelijke ontwikkelingen kunnen als een normale maatschappelijke ontwikkeling in Nederland worden betiteld.

#### **Planologisch beleid.**

Van een langdurig planologisch beleid is mij niet gebleken. Eveneens is mij niet gebleken dat de ontwikkeling op basis van het bestaande planologische beleid niet had behoeven te worden verwacht.

#### **Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.**

De ontwikkeling past qua functie, bebouwingsdichtheid en bouwhoogte e.d. in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

---

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

### **Vaststelling drempel.**

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is. Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2402](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt:

*'7.15. De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.'*

### **Conclusie.**

In casu wordt niet aan de relevante voorwaarden voldaan maar kan een drempel van 4 % worden toegepast. De schade blijft ruim binnen deze drempel.

### **5. Planschademanagement.**

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Geadviseerd wordt om voor wat betreft het nieuwe planologisch regime te kiezen voor een nieuw bestemmingsplan en niet voor een omgevingsvergunning onder toepassing van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid, omdat daarbij de onderliggende bestemming blijft gelden en het vervallen van deze bestemming niet als voordeel kan worden meegenomen in de planvergelijking. Indien het bestemmingsplan qua bebouwingsmogelijkheden en/of qua gebruiksmogelijkheden afwijkt van het bouwplan dient te zijner tijd het bestemmingsplan getoetst te worden op schadegevoeligheid.

Kenmerk: T-7369  
Datum: 23 november 2021

---

## 6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen schade optreden.

Oranjewoud, 23 november 2021



Mr. T.A.P. Langhout RT

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtig Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444. en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.