

**Planschaderisicoanalyse
Nieuwbouw Strandpaviljoen
Badweg West 7 West Terschelling**

In opdracht van: Bakema Advies

**Opgesteld door: CLAFIS | Omgeving
Heerenveen, 7 maart 2014**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel en verantwoording	3
1.2	Werkwijze	3
2	Beschrijving van het plangebied en omgeving	5
2.1	Ligging en omschrijving plangebied	5
2.2	Omschrijving en objecten in de omgeving van het strandpaviljoen	6
2.3	Belanghebbenden	6
3	Huidige planologische situatie	7
3.1	Gebruiks- en bouwmogelijkheden	7
3.1.1	Bestemmingsplan “Natuurgebieden”	7
4	Toekomstig planologisch regime	8
4.1	Bouwmogelijkheden	8
4.2	Gebruiksmogelijkheden	8
5	Planologische vergelijking	9
5.1	Consequenties vergroting planologische mogelijkheden voor belanghebbenden	9
5.1.1	Risicobeoordeling t.a.v. belanghebbenden	10
5.2	Voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico	10
6	Samenvatting en conclusie	12

1 Inleiding

Op 27 februari 2014 heeft Bakema Advies CLAFIS | Omgeving opdracht verleend om het risico op planschade te onderzoeken, in het kader van de voorgenomen nieuwbouw van een strandpaviljoen op het perceel kadastraal bekend: gemeente Terschelling, sectie E, nr. 1482 en plaatselijk bekend Badweg West 7 te West Terschelling.

1.1 Doel en verantwoording

In deze planschaderisicoanalyse wordt de eventuele planschade als gevolg van het planologisch mogelijk maken van het bouwplan inzichtelijk gemaakt.

Om deze planschaderisicoanalyse voor de nieuwbouw van het strandpaviljoen op te kunnen stellen hebben wij de volgende stukken ontvangen en/of gebruikt:

- Bestemmingsplan Natuurgebieden, vastgesteld d.d. 22 december 1980 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 29 juli 1982;
- Bestektekening d.d. 25-9-2013, van Combibouw Terschelling bv.

De plaatselijke situatie en het omliggende gebied is beoordeeld aan de hand van de beschikbare documenten. Er is geen bezoek aan de planlocatie verricht en er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige wetgeving en stand van de rechtspraak.

Deze analyse van het risico op planschade bij ontwikkeling van het strandpaviljoen is een indicatie van de mogelijke schadelijke gevolgen, wanneer het beschikbaar gestelde plan voor de vestiging van het strandpaviljoen planologisch zou worden geregeld. Hieraan kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden worden.

Benadrukt wordt dan ook dat, wanneer na inwerkingtreding van de gewijzigde planologische maatregel, een verzoek tot tegemoetkoming van planschade wordt ingediend, deze afzonderlijk door een dan optredende schadeadviescommissie beoordeeld moet worden, in een advies dat aan het college wordt uitgebracht.

1.2 Werkwijze

Voor de beoordeling van het risico op planschade op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient, te worden nagegaan of sprake is van een wijziging van het planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie komt te verkeren en of hij daardoor schade zal lijden. De mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel dient hiertoe te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime.

In de navolgende hoofdstukken zal worden nagegaan welke planschaderisico's er kunnen voortvloeien uit respectievelijk:

- de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan toestaat op de locatie en directe omgeving;
- de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die in de toekomst worden toegestaan op de locatie op basis van het nu bekende bouwvoornemen (het toekomstig planologisch regime).

Vervolgens zal het project worden beoordeeld op de invloed die het heeft op het plangebied waarbij zal worden gekeken naar de aspecten, welke kunnen leiden tot schade, zijnde:

1. het (gedeeltelijk) vervallen van waardebepalend uitzicht;
2. een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel;

3. de bereikbaarheid;
4. algemene verslechtering van de situeringwaarde van een perceel;
5. onevenredige inbreuk op de privacy.

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is. De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade in redelijkheid voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een object. Tenslotte wordt op grond van het voorgaande geconcludeerd wat het daadwerkelijke planschaderisico is.

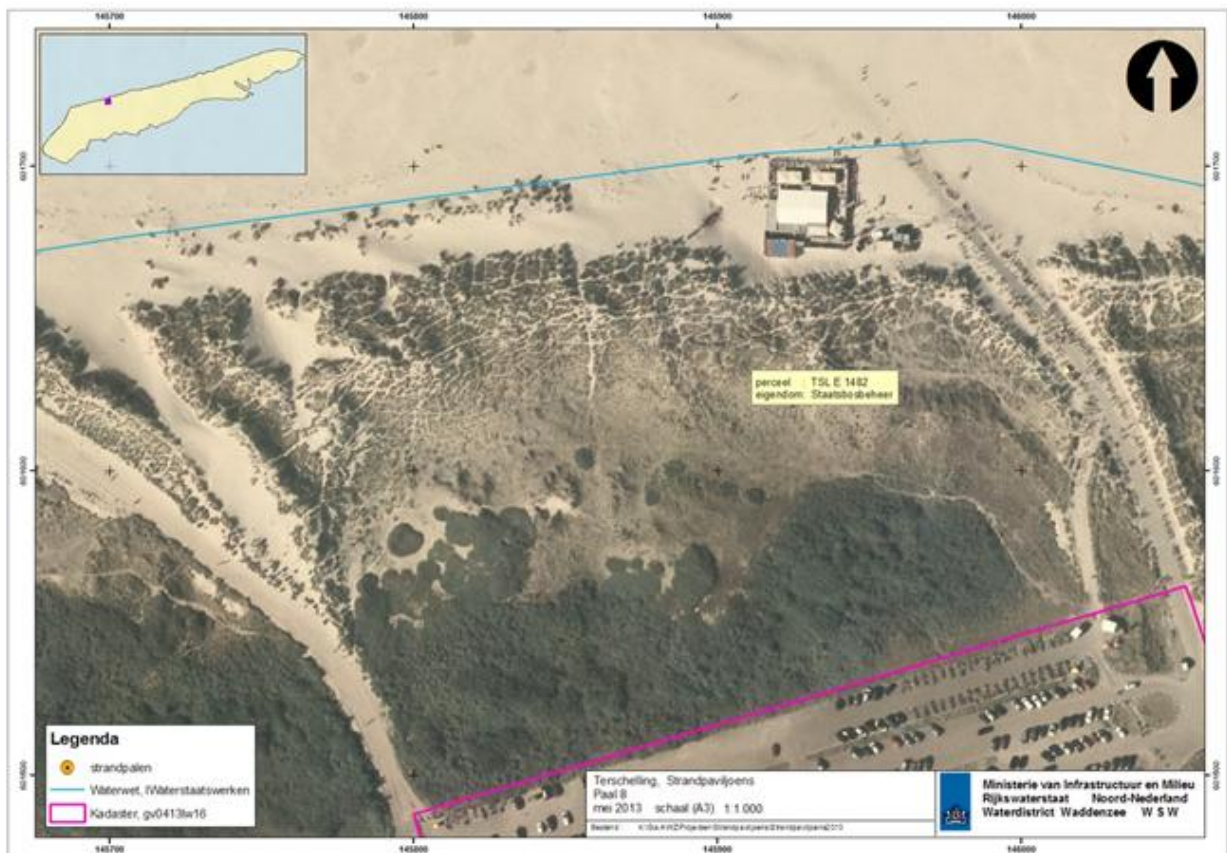
2 Beschrijving van het plangebied en omgeving

2.1 Ligging en omschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen op het strand van West Terschelling tegen de duinen aan, naast de bestaande strandopgang. In het plangebied is een (demontabel) paviljoen gelegen, dat dateert uit de jaren 70-80. Deze diende, op grond van een standplaatsvergunning, tussen 15 maart en 15 november te worden verwijderd. Sinds 2011 wordt een jaarrond exploitatie echter gedoogd. In de directe nabijheid is West aan Zee gelegen. West aan Zee wordt op Terschelling vaak aangeduid onder de naam Paal 8, naar de strandpaal, in de nabijheid waarvan de nederzetting is gebouwd. West aan Zee is een nederzetting van recreatiewoningen (bungalows) in de duinen van Terschelling. Ook het hotel Paal 8 is hier gevestigd. Nabij de strandopgang is een parkeerterrein gesitueerd, waarbij op de westelijke kant een schuur staat waar de Koninklijke Nederlandse Reddingsmaatschappij (KNRM) post Paal 8 vanuit werkt. In de zomer worden hier uit regelmatig oefeningen gehouden waarbij eilanders en gasten welkom zijn om toe te kijken. De afstand tot West Terschelling bedraagt ongeveer 7 kilometer. Het toekomstige strandpaviljoen is vanuit West Terschelling bereikbaar via de Badweg West. De Badweg takt af van de hoofdweg die de dorpen met elkaar verbindt.

De omgeving van het strandpaviljoen bestaat uit duingebied, dat deels is bebost. Ten westen van West aan Zee is het waardevolle natuurgebied de Kroonpolders gelegen.

Momenteel is er sprake van een tijdelijke situatie, in die zin dat op grond van een standplaatsvergunning het strandpaviljoen alleen in de periode van 15 maart t/m 15 november op deze locatie gesitueerd mag worden. Het strandpaviljoen mag daarbij niet groter zijn dan 246 m² inclusief bijgebouwen. Aan de andere zijde van de duin is een groot parkeerterrein gevestigd.



Ligging huidige strandpaviljoen

2.2 Omschrijving en objecten in de omgeving van het strandpaviljoen

Zoals hiervoor aangegeven is in de nabijheid een hotel (Paal 8) met recreatiewoningen gevestigd. Het totaal aantal woningen bestaat uit 86. Deze recreatiewoningen zijn merendeel in particuliere handen en mogen niet permanent bewoond worden. In 2004 wordt het oude Hotel Paal 8 afgebroken en is gestart de nieuwbouw van het huidige Hotel Paal 8, welke in 2006 is geopend. Het hotel beschikt over 55 kamers. In het hotel is tevens restaurant De Grië gevestigd.

Het gebouw van de KNMR is in de dertiger jaren van twintigste eeuw gebouwd en bezit karakteristieke waarde. In dit gebouw is één van de reddingsboten van Terschelling gestationeerd. Daarnaast is een gebouw opgericht waar de strandzeilschoolvereniging gebruik van maakt.

2.3 Belanghebbenden

Voordat de daadwerkelijke planschaderisicoanalyse plaats kan vinden dient eerst bepaald te worden wie mogelijk belanghebbenden zijn. De Wet ruimtelijke ordening kent alleen belanghebbenden het recht toe op schadevergoeding wegens geleden planschade. Voor een planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden in de zin van de wet zijn.

Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan belanghebbenden en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De voorschriften van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar direct beperkt.

Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde indirecte schade. In dit geval gaan we er vanuit dat de gronden van het projectgebied in eigendom zullen komen van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door omzetverlies en winstderving enerzijds en waardedaling van de percelen anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de percelen, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

In deze planschaderisicoanalyse is dus geen sprake van directe schade.

Ten behoeve van deze planschaderisicoanalyse zijn de eigenaren van de dichtstbijzijnde en omliggende gebouwen of functies als belanghebbende aangemerkt. Deze belanghebbenden hebben mogelijk indirecte schade.

Dit betekent dat de eigenaren, bewoners en gebruikers van de volgende percelen/objecten als belanghebbenden worden aangemerkt:

- Eigenaren van de recreatiewoningen;
- Eigenaar/exploitant van hotel Paal 8 en restaurant;
- Gebouw KNMR en gebouw strandzeilvereniging.

3 Huidige planologische situatie

Op dit moment geldt voor het gebied waar de nieuwbouw van het strandpaviljoen is voorzien, het bestemmingsplan “Natuurgebieden”. Dit bestemmingsplan is op 22 december 1980 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling en op 29 juli 1982 door Gedeputeerde Staten van Fryslân goedgekeurd. In het gebied waar de nieuwbouw is voorzien is de bestemming “Natuurgebied 2” van toepassing.

Voor het hotel, de recreatiewoningen en de gebouwen ten behoeve van de reddingsmaatschappij en hardzeilvereniging is het bestemmingsplan “West aan Zee” van toepassing. Het hotel heeft daarin de bestemming “Horeca”, het pand van de KNMR de bestemming “Maatschappelijk”, het pand van de hardzeilvereniging de bestemming “Sport” en de recreatiewoningen de bestemming “Recreatie – Recreatiewoning 1 (duinen)”. Het bestemmingsplan “West aan Zee” is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2012.

In onderstaande paragraaf zijn de huidige bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van de bestemming waar de nieuwbouw van het strandpaviljoen is gesitueerd, weergegeven.

3.1 Gebruiks- en bouwmogelijkheden

3.1.1 Bestemmingsplan “Natuurgebieden”

De op de kaart voor Natuurgebied B bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de instandhouding en/of verhoging van de aan de gronden toegekende landschappelijke en ecologische waarden, zoals omschreven in bijlage 1 bij deze voorschriften, voor de zeedefensie en, voor zover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding “Watertoren toegestaan” c.q. van een blauwe kruisarcering, tevens voor de waterwinning ten algemene nutte.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwtjes worden gebouwd, welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud en het beheer van deze gronden, mits:

- De gezamenlijke inhoud van de gebouwtjes niet meer dan 500 m³ zal bedragen;
- De goot- of boeihoogte van de gebouwtjes niet meer dan 3m zal bedragen;
- De gebouwtjes voorzien zullen zijn van een kap, waarvan de helling ten minste 35° en ten hoogste 60° zal bedragen.

4 Toekomstig planologisch regime

Op dit moment is nog geen bestemmingsplan in voorbereiding die de bouw van strandpaviljoen mogelijk zouden kunnen maken. In deze planschaderisicoanalyse is uitgegaan van het bestaande bouwvoornemen. De tekeningen hiervoor zijn beschikbaar gesteld door de opdrachtgever. Aan de hand van deze tekeningen zijn de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden als volgt in kaart worden gebracht.

4.1 Bouwmogelijkheden

Het totale gebruiksoppervlakte van het nieuwe strandpaviljoen zal 346 m² bedragen. Dit is exclusief het terras, waarvan de oppervlakte ongeveer 350 m² bedraagt. Het gebouw wordt gerealiseerd op een constructie van palen met daarboven de vloer van het paviljoen en het terras. Deze vloer is op 4,5 meter NAP gerealiseerd. De goothoogte van het paviljoen bedraagt 2,6 m en de maximale hoogte van het gebouw bedraagt 5,5 m. De maximale hoogte ten opzichte van NAP bedraagt 10 meter.

In deze planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de ligging zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding: ligging nieuwbouw strandpaviljoen

4.2 Gebruiksmogelijkheden

De nieuwbouw van het paviljoen heeft tot gevolg dat een permanente horecafunctie bij Paal 8 mogelijk wordt gemaakt. Deze horecafunctie bestaat uit de mogelijkheid te kunnen eten en drinken en voor het organiseren van feesten en partijen. Er kan niet overnacht worden. Op de begane grond is de verblijfsruimte. Op de verdieping is ruimte voor opslag. Er wordt geen nieuwe parkeergelegenheid gecreëerd omdat dit ruimschoots aanwezig is in de directe omgeving.

5 Planologische vergelijking

Zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven, dient voor de beoordeling van het risico op planschade, te worden nagegaan of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime, waardoor belanghebbenden in een nadeliger positie kunnen komen te verkeren en daardoor mogelijk schade zal lijden. Hiervoor worden de wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden met elkaar vergeleken. Hierbij wordt beoordeeld of het nieuwe planologisch regime een planologische verslechtering voor het te onderzoeken gebied tot gevolg heeft. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut. Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, ontheffingen of nadere eisen).

De nieuwbouw van het strandpaviljoen kan pas plaats vinden als het planologische regime ter plaatse is aangepast, zoals aangegeven in Hoofdstuk 4 van deze planschaderisicoanalyse.

De bouw mogelijkheden in het plangebied worden vergroot door de nieuwbouw van het strandpaviljoen. In het huidige planologische regime zijn enkel mogelijkheden voor het bouwen van gebouwtjes ten behoeve voor onderhoud en beheer, met een gezamenlijke inhoud van maximaal 500 m³. Een maximale goothoogte van 3 m en een kap met een helling van tenminste 35° en ten hoogste 60°. en toegestaan. Daarnaast is op grond van het beleid van de gemeente Terschelling (APV en de standplaatsverordening) toegestaan in de periode van 15 maart t/m 15 november een strandpaviljoen ter grootte van 246m² (inclusief bijgebouwen) te plaatsen.

In de nieuwe situatie is dus sprake van een intensivering van de bouw mogelijkheden door de bouw van een strandpaviljoen met een maximale oppervlakte van 740 m², waarbij circa 390 m² binnenruimte en circa 350 m² ten behoeve van een terras, een goothoogte van 2,6 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Omdat het gebouw op palen wordt gevestigd, zal de maximale hoogte ten opzichte van NAP 10 meter bedragen.

Ook voor wat betreft het gebruik is sprake van een verandering. De voorheen tijdelijke voorziening zal in de toekomstige situatie jaarond in gebruik genomen worden. Dat betekent dat het gebruik in de periode van 15 november tot 15 maart zal intensiveren.

Geconcludeerd wordt dat de toekomstige planologische mogelijkheden op het strand bij Paal 8 nabij de strandopgang ten opzichte van het bestaande planologische en beleidsmatige mogelijkheden worden vergroot.

5.1 Consequenties vergroting planologische mogelijkheden voor belanghebbenden

Uit de planvergelijking komt naar voren dat het huidige juridisch-planologische regime gewijzigd wordt. Of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor de gebruikers van omliggende panden, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woon/verblijfs genot wordt verminderd. Uit de jurisprudentie blijkt dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

1. het (gedeeltelijk) vervallen van waardebepalend uitzicht;
2. een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel;
3. de bereikbaarheid;
4. algemene verslechtering van de situeringwaarde van een perceel;
5. onevenredige inbreuk op de privacy.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien; cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woon/verblijfsgevoel, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder. Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten goed in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van waardevermindering tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade; lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele beperkte schade factor dan bij cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige waardevermindering is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. In onderstaande risicoanalyse is nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate. Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden deze aspecten niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de grond (met name in het kader van de milieuzonering) van belang. Daarom wordt er bij de beoordeling van het planschaderisico een onderscheid gemaakt in verschillende groepen belanghebbenden.

5.1.1 Risicobeoordeling t.a.v. belanghebbenden

De afstand van de dichtstbijzijnde recreatiewoning tot de nieuwbouw van het strandpaviljoen bedraagt ongeveer 370 meter. Gezien deze afstand zal er geen sprake zijn van het (gedeeltelijk) vervallen van waardebepalend uitzicht, algemene verslechtering van de situeringwaarde van een perceel of een onevenredige inbreuk op de privacy. De afstand van het hotel ten opzichte van de nieuwbouw van het strandpaviljoen bedraagt ongeveer 330 meter. De afstand tot het KNMR gebouw en het gebouw van de hardzeilvereniging bedraagt ongeveer 275 meter. Van een mogelijke onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel is door deze afstand en de geringe milieubelasting van het strandpaviljoen (op grond van de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering") geen sprake. De bereikbaarheid zal ook niet verslechteren. De bestaande ontsluiting is ontworpen voor het verwerken van veel verkeer, ten behoeve van het strandbezoek. Er is een groot parkeerterrein gevestigd, waar voldoende parkeergelegenheid is.

5.2 Voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico

Indien sprake is van een planologische verslechtering, komt schade in de zin van artikel 6.1 Wro, pas in aanmerking voor vergoeding als de wijziging niet voorzienbaar was of "in de lijn der verwachting" lag. Evenmin komt voor vergoeding in aanmerking schade die het normaal maatschappelijk risico niet te boven gaat. Daarnaast blijft in ieder geval schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak voor rekening van de aanvrager, voor een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Van voorzienbaarheid is sprake indien de planologische wijziging kenbaar was of had kunnen/moeten zijn voor de nieuwe eigenaar op het moment dat deze het betreffende perceel verwierf. Het kenbaar zijn van een planologische wijziging kan voortvloeien uit ontwerpbestemmingsplannen, structuurvisies, streekplannen, maar ook uit perspublicaties of openbare discussies die binnen een gebied worden gevoerd ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

De projectlocatie is meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2008 en zou daarin de aanduiding 'strandpaviljoen' krijgen, waarbij het strandpaviljoen jaarrond gebruikt zou kunnen worden.. Dit bestemmingsplan is door de provincie Fryslân goedgekeurd op 3 februari 2009 maar door de Raad van State vernietigd. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van strandpaviljoens zoals daarin opgenomen is wel maatgevend. De ter inzage legging van het voorontwerp van dit bestemmingsplan is bekendgemaakt op 13 april 2006.

Het management van het hotel Paal 8 is in 2008 overgenomen door Sandton Hotels. De exploitatie van het restaurant (De grië) gevestigd in het hotel is ook sinds 2008 in handen van de huidige exploitant.

De huidige eigenaren/exploitanten van het hotel en restaurant hadden bij de overname dus kunnen voorzien dat het beleid en voornemen van de gemeente was om het strandpaviljoen permanent te situeren op de locatie nabij de strandopgang van Paal 8.

6 Samenvatting en conclusie

Bij mogelijke planschade worden de positieve en negatieve planologische effecten van het voormalige planologische regime vergeleken met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij wordt uitgegaan van een “worst-case” scenario.

Uit de voorgaande planologische vergelijking wordt geconcludeerd dat door de nieuwbouw van het strandpaviljoen sprake is van een planologische verandering op het strand nabij Paal 8, maar dat dit niet zal leiden tot een onevenredige planologische verslechtering voor belanghebbenden. Door de grote afstand van de nieuwe ontwikkeling tot de recreatiewoningen zal geen sprake zijn van het (gedeeltelijk) vervallen van waardebepalend uitzicht, algemene verslechtering van de situeringwaarde van een perceel of een onevenredige inbreuk op de privacy. Door de goede ontsluiting die is gebaseerd op een goede bereikbaarheid van het strand, is geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid.

Door het toekomstige permanente gebruik van het strandpaviljoen voor horecadoeleinden zou er een in de maanden november t/m maart sprake kunnen zijn van een lichte inkomstenderving van het horecagebruik in het hotel/restaurant Paal 8. Echter als hier al sprake van is dan komt deze schade niet ten laste van initiatiefnemers. Op het moment dat de huidige eigenaren/exploitanten het hotel en restaurant in gebruik namen, hadden ze kunnen voorzien dat het beleid van de gemeente er op gericht was de bestaande strandpaviljoens permanent vestigen. Overigens zal het strandpaviljoen ook een toegevoegde waarde hebben voor de gasten van Paal 8, omdat deze gasten nu ook in de winter kunnen genieten van een hapje en/of drankje op het strand met zeezicht.

Aangezien op grond van de voorgaande analyse is gebleken dat er geen sprake is van een onevenredige planologische verslechtering voor de recreatiewoningen, en de jaarrond exploitatie van het strandpaviljoen voorzienbaar was voor de huidige eigenaren/exploitanten van het hotel Paal 8, is het aannemelijk dat geen planschadevergoeding zal worden toegekend. Er is dan ook geen taxatie uitgevoerd.