

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7482
Datum : 7 september 2015

Opdrachtgever:

Greenhouse Advies
Huismanstraat 6
6851 GT Huissen

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 2**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 5
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....8
- 5. Planschademanagement.....10**
- 6. Conclusie..... 10**

1. Aanleiding tot het advies.

Door Greenhouse Advies te Huissen is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de herontwikkeling op de locatie Molenstraat 6 te Groessen.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en ont-eigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuurs-rechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd register-taxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.1111

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

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. 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 aan u 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 ondermeer 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 mevrouw P. Fijma, werkzaam bij opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. 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.

Hoofdstuk 6. Financiële bepalingen

Afdeling 6.1. Tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3 Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag

van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.

4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.

5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.

3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.

5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het vigerende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2015. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemmingen "Agrarisch", "Wonen-1" en "Waarde-Hoge Archeologische verwachting (dubbelbestemming)".

De gronden op de kaart aangewezen voor "**agrarisch**" (artikel 3) zijn in casu bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden veehouderij. Tevens zijn de gronden bestemd voor hobbymatige weidegang en agrarisch natuurbeheer, met dien verstande dat buitenopslag ten behoeve van de toegestane activiteiten niet is toegestaan.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Bedrijfsgebouwen, (permanente en tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak. In casu is ter plaatse echter geen bouwvlak aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erf- en perceelafscheidings met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

De gronden op de kaart aangewezen voor "**wonen-1**" (artikel 21) zijn in casu bestemd voor het bestaande aantal vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand", aan huis verbonden beroepen en mantelzorg. Ter plaatse is 1 vrijstaande woning aanwezig.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken. De goothoogte is maximaal 6 meter. De bouwhoogte is maximaal 9 meter. De oppervlakte is maximaal 175 m² voor vrijstaande woningen dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan 175 m².

Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) dienen te voldoen aan de volgende kenmerken. Deze dienen te worden gebouwd op het zij- en achtererf. De gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt 75 m². De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0.25 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 6 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van lichtmasten bij paardenbakken.

De voor **“waarde – hoge archeologische verwachting 3”** (artikel 27) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing geldt voor zover relevant ondermeer de volgende regel. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m³ dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat de bestaande bebouwing die onder de werking van het overgangsrecht valt in de planvergelijking niet mag worden betrokken. In het kader van de maximale invulling van het oude plan dienen overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden, - immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Zie AbRS 30 december 1993, zaaknr. G09.91.0041. Uitzondering op vorenstaande rechtsregel is dat overgangsrecht dat zodanig ruim is dat het vergelijkbaar is met een positieve bestemming. Zie AbRS 26 augustus 1996 in zaak no. G09.93.0148, G09.93.0149 (AB 1996, 513), G09.93.0151 (BR 1997, 847) respectievelijk G09.93.0152. In deze uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat gelet op de verstrekkende werking van de in deze zaken aan de orde zijnde overgangsbepaling, alsmede de algemene redactie daarvan in dit bijzondere geval, en anders dan in de uitspraak van 30 december 1993, de mogelijkheden ingevolge de overgangsbepalingen wel dienen te worden betrokken in de planvergelijking. In casu is van zodanig overgangsrecht geen sprake en blijft deze bebouwing (o.a. een kas) buiten beschouwing.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een nieuw bestemmingsplan. Het concept bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld. In het kader van dit advies zal ik derhalve uitgaan van het voorliggende bouwplan.

De plannen voorzien in de sloop van bestaande bebouwing en het kappen van erfbeplanting. Ter plaatse van de bestaande vrijstaande woning worden 2 halfvrijstaande woningen gebouwd. De woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 6 en 9 meter. Ten westen van de 2 halfvrijstaande woningen is een nieuwe vrijstaande woning gepland. Ook deze woning krijgt maximale goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 6 en 9 meter.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nader ligger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. 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.

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

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Ingevolge het vigerende planologische regime vigeren ter plaatse de bestemmingen “wonen-1”, “agrarisch” en “waarde- hoge archeologische verwachting”. De laatstgenoemde bestemming is een dubbelbestemming en biedt planologisch geen belemmering van een invulling bij recht van de andere bestemmingen.

Uitgaande van een maximale invulling op basis van de bestemming “wonen-1” is de oprichting mogelijk van hoofdgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. De oprichting van een woning met een maximaal oppervlak van 175 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter behoort ter plaatse tot de planologische mogelijkheden. Buiten het aangegeven bouwvlak zijn bijgebouwen mogelijk tot een gezamenlijk maximaal oppervlak van 75 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 1 of 2 meter hoog zijn. Speelvoorzieningen mogen maximaal 3 meter hoog zijn. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

Uitgaande van een maximale invulling op basis van de bestemming “agrarisch” is de oprichting mogelijk van erf- en perceelafscheidings met een maximale hoogte van 2 meter.

Bij de invulling van het vigerende planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op voor potentiële verzoekers de meest nadelige plaats binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet overigens niet ter zake.

Ingevolge het nieuwe planologische regime wordt in de eerste plaats de bouw van 2 halfvrijstaande woningen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van circa 6 en 9 meter. De nieuwe halfvrijstaande woningen zijn geprojecteerd binnen de bestemming “wonen-1”. Ingevolge de vigerende bestemming is ter plaatse maximaal 1 vrijstaande woning mogelijk. De bouw- mogelijkheden nemen in vergelijking met de vigerende bestemming in beperkte mate toe. Ook de totale oppervlakte aan bijgebouwen neemt toe.

In de tweede plaats wordt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van circa 6 en 9 meter. Deze vrijstaande woning is geprojecteerd binnen de bestemming “agrarisch” ten noordwesten van de woning Molenstraat 3. Binnen deze vigerende bestemming zijn uitsluitend erf- en perceelafscheidings mogelijk met een maximale hoogte van 2 meter. De bouw- mogelijkheden nemen hier in vergelijking met de vigerende bestemming wezenlijk toe.

In het kader van de vergelijking van de opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden wijs ik nog op het volgende. Tussen woningen ten zuiden van de Molenstraat en het nieuwe plangebied vigeert de bestemming “Verkeer”. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, dat bij de vergelijking van planologische regimes ook rekening dient te worden gehouden met de planologische mogelijkheden op tussenliggende bestemmingen. Zie bijvoorbeeld AbRS, 7 maart 2007, 200604214/1.

Ingevolge de bestemming “Verkeer” van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk. Geluidwerende voorzieningen en reclame- uitingen mogen maximaal 5 meter hoog zijn. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn. De visuele relatie met het nieuwe plangebied wordt door deze bebouwingsmogelijkheden doorbroken.

Gelet op de situering en/of afstand van de omliggende woningen zal als gevolg van de planologische wijziging voor deze woningen geen planologische verslechtering optreden.

Qua bebouwingsmogelijkheden zal derhalve per saldo geen planologisch nadeel optreden.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt dat er in relatie tot de vigerende bestemming “agraris” een functiewijziging zal plaatsvinden. De agrarische functie verandert naar de functie wonen. De ruimtelijke uitstraling van de nieuwe functie wonen is per saldo groter dan de ruimtelijke uitstraling van de vigerende bestemming “agraris”.

In relatie tot de vigerende bestemming “wonen-1” zal geen functiewijziging optreden. De functie is en blijft wonen. Waar thans 1 vrijstaande woning mogelijk is zijn in het nieuwe planologische regime 2 halfvrijstaande woningen mogelijk. Ten opzichte van de vigerende bestemming treedt een beperkte intensivering van het gebruik op.

De Molenstraat werkt, gelet op de bebouwingsmogelijkheden die de bestemming “verkeer” biedt, ook in het kader van de vergelijking van de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden voor de woningen aan de zuidzijde van de Molenstraat als een planologische buffer. De weg maskeert eventuele overlast van de geplande woningen.

Gelet op de situering en/of afstand van de omliggende woningen zal ook qua gebruik als gevolg van de planologische wijziging geen planologische verslechtering optreden.

Per saldo zal qua gebruiksmogelijkheden geen planologisch nadeel optreden.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Omdat als gevolg van de planologische wijziging geen planologisch nadeel optreedt, wordt op schade en de vergoedbaarheid van de schade, het normale maatschappelijke risico uitgezonderd, niet meer ingaan.

Normale maatschappelijke risico.

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 terug 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 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 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, 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.

Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. 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 naar mate 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. Ook de aard van het nadeel en de afstand tot de woning van aanvrager zijn relevante omstandigheden.

Ontwikkelingen als de onderhavige, ruimte voor ruimte, vinden op veel meer plaatsen in het buitengebied in Nederland plaats en kunnen als normale maatschappelijke ontwikkelingen gekwalificeerd worden. Bijzondere omstandigheden, zoals de bestaande ruimtelijke structuur en gemeentelijk beleid kunnen evenwel met zich meebrengen dat de ontwikkeling niet tot het normale maatschappelijke risico behoort. De omvang van de schade kan er toe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071 en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. 201306607/1/A2 en 9 april 2014 in zaak nr. 201211639/1/A2 en 2 juli 2014 in zaak nr. 201307733/1/A2, 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.

Mij is niet gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het planologisch beleid van de gemeente. De aard van het nadeel, overlast van een woonfunctie, is qua type nadeel niet afwijkend van dat de omliggende woningen ook thans vanuit de omgeving ondervinden. De afstand tot de beoogde woningen is in relatie tot de bestaande afstanden tot omliggende woningen relatief groot. Mijn inziens rechtvaardigen voornoemde omstandigheden dat een hogere korting dan het forfait kan worden toegepast. In casu is geen sprake van schade doch ik vond het toch belangrijk op het onderhavige aspect ten overvloede in te gaan.

Onverminderd vorenstaande wijs ik erop dat in ieder geval een korting dient te worden toegepast vanwege het forfait van artikel 6.2, tweede lid, Wro.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding voor specifieke opmerkingen.

Geadviseerd wordt om het beoogde bestemmingsplan ter toetsing voor te leggen, omdat niet het feitelijke bouwplan maar de planologische ruimte die het beoogde bestemmingplan qua bebouwing en gebruik biedt, bepalend is voor de hoogte van eventuele planschade.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen voor vergoeding in aanmerking komend planologische nadeel optreden

Oranjewoud, 7 september 2015

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'T.A.P. Langhout', written over a horizontal line.

Mr. T.A.P. Langhout

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT.