

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7928
Datum : 16 oktober 2017

Opdrachtgever:

Gemeente Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

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. Ontvankelijkheid..... 3
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 3
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....8
- 6. Planschademanagement.....11**
- 7. Conclusie.....11**

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

1. Aanleiding tot het advies.

Door de gemeente Amsterdam is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het nieuwe bestemmingsplan "Archimedesplantsoen". De plannen voorzien in de bouw van een woontoren aan het Archimedesplantsoen ten zuidoosten van de Van Koetsveldschool.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.

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 en schriftelijk toegelicht door mevrouw E. Bosman, 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.

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

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.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan "Middenmeer I en II". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de deelraad Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost op 15 maart 2011. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemming "Maatschappelijk".

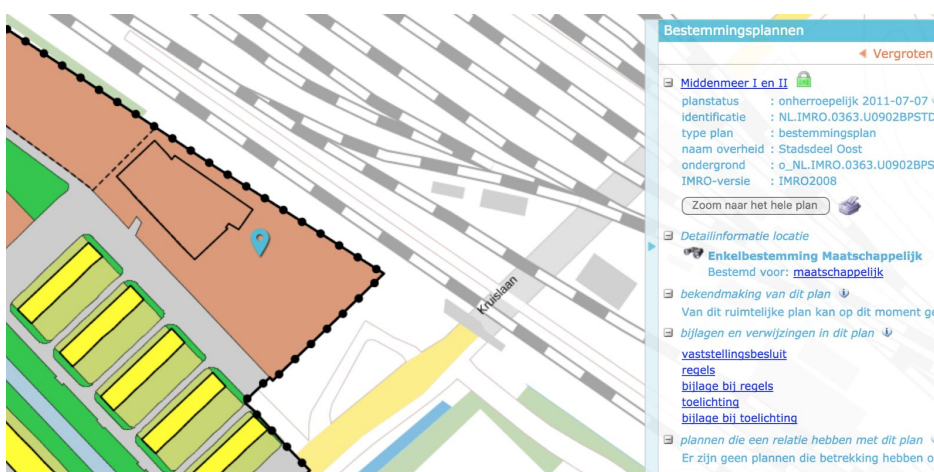
De voor "maatschappelijk" (artikel 13) aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten; alsmede voor: bestaande ondersteunende horeca, en een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij". De aanduiding "kinderboerderij" komt ter plaatse niet voor.

Blijkens de begripsbepalingen (artikel 1.45) wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze-, recreatieve voorzieningen en speel- en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan. In casu geldt binnen het aangegeven bouwvlak ter plaatse van de Van Koetsveldschool een maximale bouwhoogte van 8 meter. Daar waar de planologische wijziging plaats gaat vinden is echter geen bouwvlak aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. In casu is geen percentage aangegeven en mag het bouwvlak geheel worden bebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.



Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft het bestemmingsplan “Archimedesplantsoen”. Het nieuwe plan is onlangs in procedure gaan. Ingevolge dit bestemmingsplan gaan ter plaatse de bestemmingen “Gemengd”, “Verkeer - 1”, “Verkeer - 2”, “Verkeer - 3” en “Groen” vigeren.

De voor “**gemengd**” (artikel 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen; dienstverlening op de begane grond; creatieve functies, zoals opgenomen in bijlage 1 'Creatieve functies', bedrijven tot en met categorie B zoals opgenomen in bijlage 2 'bedrijvenlijst- functiemengingslijst', horeca van categorie I op de begane grond, en aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven, met de daarbij behorende: tuinen- en erven; nutsvoorzieningen, wegen, fiets- en/of voetpaden, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd; De maximale bouwhoogte is weergegeven op de plankaart. In casu gelden binnen de 3 verschillende deelvlakken (tevens bouwvlakken) maximale bouwhoogtes van respectievelijk 3, 6 en 21 meter. Parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, zijn toegestaan in maximaal 1 bouwlaag; per perceel, of voor zover een perceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken, per bestemmingsvlak, geldt voor functies die na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd een maximum van 1 in- en uitrit via de gronden met de bestemming 'Verkeer-1'; het oprichten van geluidsgevoelige objecten is slechts toegestaan indien de geluidsgevoelige objecten zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel tenzij: 1. de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaaï en/of industrielawaai); 2. of de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai; woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die moeten worden voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel en/of waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels. De hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

De voor “**groen**” (artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, openbare ruimte, waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende: voet- en fietspaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Op en onder de gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

De voor “**verkeer - 1**” (artikel 5) aangewezen gronden zijn bestemd voor: railverkeer en station, met de daarbij behorende kunstwerken en viaducten, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water, bermen en taluds, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming, zoals een gebouw ten behoeve van de procesleiding, een reinigingsgebouw en een transformatiehuisje ten behoeve van het railverkeer.

Op en onder de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen. In casu is ter plaatse geen bouwvlak aangegeven. De maximale bouwhoogte voor lichtmasten, bewegwijzering, voorzieningen voor het railverkeer en verkeersregulering bedraagt maximaal 12 meter. De maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 meter.

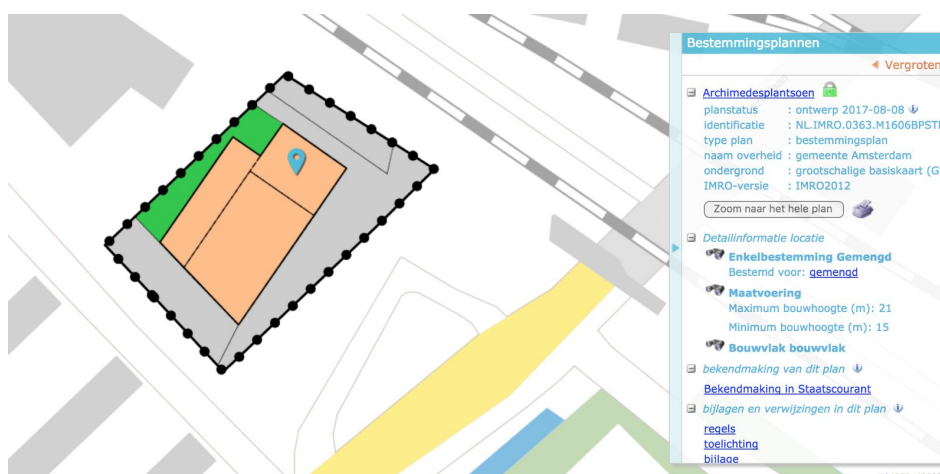
Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

De voor “**verkeer - 2**” (artikel 6) aangewezen gronden zijn bestemd voor: wegen, met maximaal twee rijstroken, voet- en fietspaden, water- en waterberging, bermen, beplanting en overige groenvoorzieningen, in- en uitritten, en de daarbij behorende, ondergrondse infrastructuur, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Op en onder de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De voor “**verkeer - 3**” (artikel 7) aangewezen gronden zijn bestemd voor: pleinen, voet- en fietspaden, en de daarbij behorende: in- en uitritten, Kiss and Ride voorzieningen, groenvoorzieningen, water, fietsstallingen en objecten van beeldende kunst.

Op en onder de genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.



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.

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 huidige planologische regime vigeert ter plaatse de bestemming “maatschappelijk”. Ter plaatse is geen bouwvlak aangegeven. Buiten het aangegeven bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale hoogte van 2 meter. Het

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

vigerende regime kent derhalve slechts beperkte bebouwingsmogelijkheden.

Bij de invulling van het vigerende planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op voor potentiële aanvragers de meest ongunstige wijze 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 gaat ter plaatse in de eerste plaats de bestemming “gemengd” vigeren. In casu is het bestemmingsvlak tevens bouwvlak. Binnen de 3 verschillende deelvakken zijn gebouwen mogelijk met maximale bouwhoogtes van respectievelijk 3, 6, en 21 meter. Het bouwvlak is totaal circa 950 m² groot. Het deelvak met een maximale toegestane bouwhoogte van maximaal 21 meter is circa 230 m² groot. De kortste afstand van de bestemming “gemengd” tot omliggende woningen aan het Archimedesplantsoen bedraagt circa 26 meter. De kortste afstand tot dat deel van de bestemming “gemengd” met maximale bouwhoogtes van 21 meter tot omliggende woningen aan het Archimedesplantsoen bedraagt circa 50 meter. Binnen de gehele nieuwe bestemming “gemengd” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen en de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen.

Binnen de nieuwe bestemming “verkeer-2” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de nieuwe bestemming “verkeer-3” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Binnen de nieuwe bestemming “groen” zijn eveneens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

In relatie tot de vigerende bestemming “maatschappelijk” geldt dat binnen de nieuwe bestemmingen de bebouwingsmogelijkheden wezenlijk gaan toenemen. Omliggende woningen worden met hogere bouwhoogtes geconfronteerd (van maximaal 2 naar maximaal 12 of 21 meter). Het maximaal bebouwd oppervlak neemt ter plaatse van het nieuwe plangebied eveneens toe.

Als gevolg van de planologische wijziging zal, alle voor- en nadelen salderend, qua opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden voor de woningen Archimedesplantsoen 131-1, 131-H, 133-1, 133-H, 159-1 en 159-H beperkt planologisch nadeel optreden.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt dat er in relatie tot de vigerende bestemming “maatschappelijk” functiewijzigingen gaan optreden. De bestemming “maatschappelijk” wordt voor zover relevant voor dit advies gewijzigd naar de bestemmingen “gemengd”, “verkeer-1”, “verkeer-2”, “verkeer-3” en “groen”. De ruimtelijke uitstraling van de nieuwe bestemmingen is in casu per saldo groter dan de ruimtelijke uitstraling van de vigerende bestemming “maatschappelijk”. Dit wordt met name veroorzaakt door de toegenomen bebouwingsmogelijkheden, bebouwing in maximaal 6 of 7 bouwlagen, waardoor de intensivering van het gebruik gaat toenemen en de aantasting van de privacy voor een aantal woningen zal gaan toenemen.

Onder het huidige regime kan aanvrager met de nodige overlast worden geconfronteerd van een schoolplein of de buitenruimte van een kinderdagverblijf. Ik wijs ook op de verkeersaantrekkende werking van een school, kinderdagverblijf of andere maatschappelijke voorziening. Als gevolg van de planologische wijziging gaat in de eerste plaats overlast inherent aan de woonfunctie ontstaan. Gewezen wordt op geluid en andere overlast. Voorts zullen 24/7 mensen in en om de woningen aanwezig zijn. Ik wijs ook op de toegestane creatieve functies en bedrijven binnen de bestemming “gemengd”. De ruimtelijke uitstraling van de nieuwe woonfunctie met creatieve functies en bedrijvigheid is in casu per saldo groter dan de ruimtelijke uitstraling van de vigerende

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

bestemming “maatschappelijk”.

Met betrekking tot de aantasting van de privacy wordt het volgende opgemerkt. Er is sprake van een verlies aan privacy, indien de inijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand tot de woning van aanvragers staat, dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd zicht in de woning en de tuin ontstaat. In casu is hiervan sprake. Onder het huidige planologische regime vindt de aantasting van privacy in hoofdzaak vanaf de buurpercelen plaats en deels vanaf de openbare wegen en paden plaats. Als gevolg van de wijziging geldt voor een aantal woningen dat de privacy zal worden aangetast vanuit de woontoren.

Of en de mate waarin inbreuk wordt gemaakt op de privacy van potentiële aanvragers, wordt ook in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda).

Als gevolg van de planologische wijziging zal, alle voor- en nadelen salderend, qua opeenvolgende gebruiksmogelijkheden voor de woningen Archimedesplantsoen 127-1, 129-1, 131-1, 133-1, 135-1, 137-1 en 159-1 planologisch beperkt nadeel optreden.

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](#).

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

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor omliggende woningen een planologische verslechtering optreedt, dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een “best case scenario” en een “worst case scenario”. Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is.

Vorenstaande benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade. Op de begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico zoals bepaald in artikel 6.2 Wro.

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

	worst case	best case
Archimedesplantsoen 127-1	€ 5.000,--	€ 0,--
Archimedesplantsoen 129-1	€ 5.000,--	€ 0,--
Archimedesplantsoen 131-1	€ 5.000,--	€ 0,--
Archimedesplantsoen 131-H	€ 5.000,--	€ 0,--

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

Archimedesplantsoen 133-1	€ 5.000,--	€ 0,--
Archimedesplantsoen 133-H	€ 5.000,--	€ 0,--
Archimedesplantsoen 159-1	€ 5.000,--	€ 0,--
Archimedesplantsoen 159-H	€ 5.000,--	€ 0,--

Voor andere omliggende woningen geldt dat het eventuele nadeel de forfaitaire norm van 2% niet zal overschrijden.

Bij het "worst case" scenario is de forfaitaire drempel van het normaal maatschappelijk risico al in het schadebedrag verwerkt. Bij het "best case" scenario is de verhoogde en hierna gemotiveerde drempel van het normaal maatschappelijk risico al in het schadebedrag verwerkt.

De woningen waaraan de verslechtering zich zal gaan voltrekken zijn in eigendom bij de stichting Ymere. De huurders komen niet in aanmerking voor planschade omdat zij niet in hun vermogen getroffen worden. Dit kan wel gelden voor de verhuurder. Echter voor de verhuurder geldt dat vermogensschade eerst sprake zou kunnen zijn indien hij als gevolg van de planologische wijziging genooddaakt zal worden om de huurprijzen neerwaarts bij te stellen. De huurprijs van woningen komt in beginsel tot stand op basis van het woningwaarderingssysteem. De hoogte van de huurprijs is afhankelijk van het maximaal toegekende puntentotaal. Dit puntentotaal geeft de maximaal toegestane huurprijs aan. Een van de factoren die de maximaal toegestane huurprijs bepaalt is de woonomgeving van de woning. Indien als gevolg van een nadelige planologische wijziging de woonomgeving verandert, kan de huurder zich tot de verhuurder wenden met het verzoek om de huurprijs aan te passen. Indien deze verandering in de woonomgeving noopt tot een aanpassing van het puntentotaal van deze woning en indien vervolgens de werkelijke huurprijs hoger wordt dan op basis van het puntentotaal is toegestaan dan zal de verhuurder een lagere huurprijs moeten accepteren. Een lagere huurprijs is van invloed op de (beleggings)waarde van de onroerende zaak en dit waardeverschil dient, indien de hiervoor geschetste situatie zich voordoet, te worden vergoed. Zie AbRS 9 april 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AF7018](#).

Normaal maatschappelijk 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 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 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, 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

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

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 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](#). Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Mijns inziens dient de onderhavige locatie aangemerkt te worden als een inbreidingslocatie. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat inbreiding met woningen in een dorp of stad (zie o.a. AbRS 29 februari, 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BV7254](#), Tilburg) in beginsel als een normale maatschappelijke ontwikkeling dient te worden gezien. Mij is niet gebleken dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk planologisch beleid. De beoogde functies voegen zich qua aard goed in de bestaande planologische structuur van de omgeving. Het beoogde gebouw past qua bouwmassa minder goed in de bestaande planologische structuur. De afstand van de ontwikkeling tot de aanliggende woningen is, mede gelet op de omgeving, niet zodanig klein dat zij op deze korte afstand niet had behoeven te worden verwacht.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik nogmaals 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.

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.

Mijns inziens kan de drempel in casu op maximaal circa 4 % worden gesteld omdat niet aan alle relevante omstandigheden in relatie tot toepassing van een verhoogde drempel voldaan is. De bebouwing wijkt qua hoogte af van de bestaande ruimtelijke structuur.

Kenmerk : T-7928
Datum: 16 oktober 2017

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 tot het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een "worst case scenario" een schade optreden van circa € 40.000,--. Uitgaande van een "best case scenario" zal geen schade optreden. Hierbij wordt opgemerkt, dat de uiteindelijke schade wordt bepaald naar de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische mutatie en die per datum van het rechtskracht verkrijgen van die planologische mutatie, derhalve op een moment dat in de toekomst ligt. Om die reden is het schadebedrag aan indexering onderhevig. Er dient een koppeling te worden gelegd naar de waardeontwikkeling van de onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft.

Oranjewoud, 16 oktober 2017



Mr. T.A.P. Langhout RT
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Register-Taxateur RT.