

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de nieuwe
bestemmingsregeling voor de blokken 20,
26, 32, 50, 55, 61C, 62B, 66 en 67 van het
gebied Ijburg te Amsterdam

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3633741
mei 2017
mr. drs. C.M.L. van der Lee
2016-04 indirecte planschade

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	4
2.1	Wet ruimtelijke ordening	4
2.2	Actualiteiten rechtspraak	5
2.3	De toekomst: (plan)schaderegeling in de Omgevingswet	6
3	PLANGEBIED.....	9
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	10
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	BEOORDELING PLANOLOGIE.....	13
6.1	Inleiding.....	13
6.2	Beoordeling	14
7	BEOORDELING PLANOLOGISCHE WIJZIGINGEN	15
7.1	Beoordeling beperking bouw- en gebruiksmogelijkheden	15
7.2	Taxaties.....	16
7.3	Recapitulatie taxaties.....	19
8	OVERWEGINGEN RISICOAANVAARDING.....	21
8.1	Beoordeling actieve risicootaanvaarding	21
8.2	Beoordeling passieve risicootaanvaarding.....	21
9	NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	27
10	MOGELIJKHEDEN TOT VERGOEDING ANDERS DAN IN GELD.....	29
11	CONCLUSIES	30

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de nieuwe bestemmingsregeling voor de blokken 20, 26, 32, 50, 55, 61C, 62B, 66 en 67 van het gebied IJburg te Amsterdam. Dit advies betreft een herijking van onze risicoanalyse met kenmerk 3633740, uitgebracht in oktober 2016.

1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Relevante delen van het vigerende bestemmingsplan “IJburg 1^e fase”;
- Schriftelijke vragen van een raadslid en de beantwoording daarvan inzake het bestemmingsplan van blok 50 op IJburg en de toepassing van een beheersverordening om dat te vervangen;
- Uitvraag planschade-onderzoek d.d. 27 mei 2016;
- Marktinformatie.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- 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 van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in [artikel 3.1](#).

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten. (Bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt. (Bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2). Dit heeft voor twee beoordelingscriteria in het planschaderecht betekenis: op de datum van het in werking treden dient de aanvrager “zakelijk gerechtigd” te zijn (“Gerechtigdebegrip”) en de schade wordt getaxeerd op deze peildatum, niet op de datum van aankoop, de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of de datum van de aanvraag.
- De planschade kan worden aangevraagd vanaf het onherroepelijk worden van de planologische maatregel tot maximaal 5 jaar na deze datum. Aanvragen die worden ingediend vóór het onherroepelijk worden van de planologische maatregel, dan wel meer dan 5 jaar daarna, kunnen – zonder inschakeling van een deskundige – als “kennelijk ongegrond” worden afgewezen.
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009,

Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);

- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn onroerende zaak kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2). Daarbij is het sluiten van de koopovereenkomst bepalend, niet het passeren van de eigendomsakte c.q. het worden van eigenaar/gerechtigde. Eventuele beleidswijzigingen ten gunste of ongunste van de aanvrager na de datum van aankoop hebben géén invloed op de voorzienbaarheid, deze wordt louter gefixeerd op de dag van aankoop.
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar bekend gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

2.3 De toekomst: (plan)schaderegeling in de Omgevingswet

Momenteel is de regeling van (plan)schade in de nieuwe Omgevingswet nog niet uitgekristalliseerd. In de Kamerbrief van 19 mei 2016, kenmerk IENM/BSK-2016/99390, ontvouwt de minister van Infrastructuur & Milieu haar ideeën over de schaderegeling in de Omgevingswet. In de Kamerbrief wordt aan een aantal onderwerpen specifieke aandacht besteed. De belangrijkste daarvan zijn:

1. het moment waarop indirecte planschade geclaimd kan worden;
2. de reikwijdte van schadeclaims;
3. het normaal maatschappelijk risico;
4. het verschijnsel “schaduwschade”;
5. de regeling van de “directe planschade”

Ad 1: het indieningsmoment van “indirecte planschade” verschuift naar realisatie

Niet het omgevingsplan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen in de visie van de minister de schadeveroorzakende maatregelen zijn. Dat betekent, dat pas

geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden.

Ad 2: de reikwijdte schadebeoordeling wordt beperkt

Niet alleen wat betreft het tijdstip van indiening wordt blijkens de kamerbrief de omgevingsvergunning maatgevend, doch ook wat betreft de “invulling” van het omgevingsplan. Slechts voor zover de omgevingsplannen benut worden, ontstaat een aanspraak op schadevergoeding.

Ad 3: Normaal maatschappelijk risico: vast forfait van 5%?

Op het gebied van het normaal maatschappelijk risico lijkt de minister te kiezen voor een vast, als “redelijk” ervaren forfait van 5%. “Een verhoging van het forfait nodigt gemeenten uit om globale omgevingsplannen vast te stellen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor initiatieven van ontwikkelaars, burgers en overheden”, aldus de minister in de kamerbrief.

Ad 4: “schaduwschade”

Eén van de meest schrijnende problemen die zich nu bij planschade voordoet is “schaduwschade”, ofwel schade die reeds wordt veroorzaakt omdat een ontwikkeling “er aan zit te komen”. Dit probleem wordt niet opgelost, sterker nog, het wordt door de verschuiving van het schademoment en de onzekerheid over de reikwijdte van de beoordeling alleen maar groter. Dat onderkent de minister ook, maar zij merkt daarover op dat “voor zover het al mogelijk zou zijn om een adequate regeling daarvoor te maken, zo’n regeling naar verwachting een aanzuigende werking heeft op claims die belemmerend werkt voor de besluitvorming”.

Ad 5: regeling “directe planschade”

Ten aanzien van “directe planschade” zoekt de minister aansluiting bij de huidige praktijk in die zin, dat een omgevingsplan dat aanwendingsmogelijkheden inperkt of wegneemt als schadeveroorzakende besluit zal worden beschouwd. Ten aanzien van het aspect “passieve risicoaanvaarding” zoekt de minister aansluiting bij de regeling, zoals deze geldt op grond van het “Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet”, meer in het bijzonder artikel 7c, lid 8 van deze regeling, luidende:

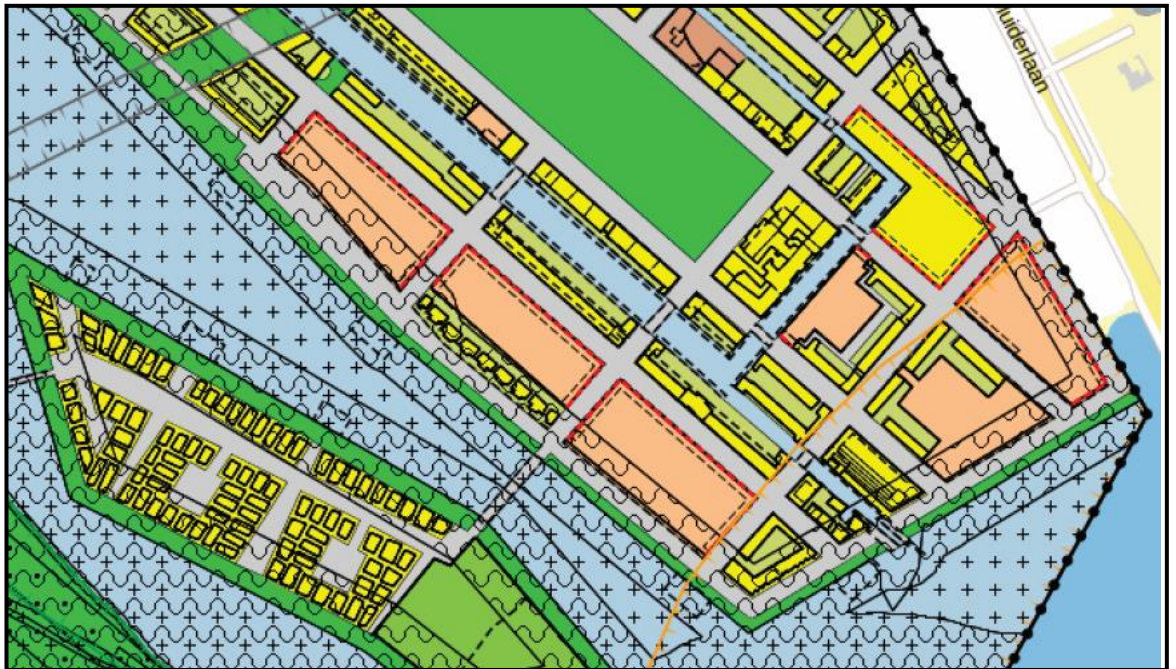
“Voor de in het experiment betrokken bestemmingsplannen geldt dat indien daarin onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd, de planschade in ieder geval als voorzienbaar in de zin van artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wordt aangemerkt, indien:

- a. deze herziening ten minste drie jaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan is aangekondigd;*
- b. van de voorgenomen herziening kennis is gegeven aan de eigenaren in het gebied, en*
- c. gedurende deze termijn de mogelijkheid bestond de bouw- of gebruiksmogelijkheden te realiseren.”*

In essentie betreft dit een codificatie van het stelsel van passieve risicoaanvaarding, zoals dat ook wordt beschreven in hoofdstuk 10 van dit advies, met dien verstande dat na een periode van 3 jaar na aankondiging geen discussie meer kan bestaan over de vraag, of de benuttingsperiode voldoende lang is geweest. Met name de “c-grond” zal naar verwachting echter “stof voor discussie” (lees: jurisprudentie) opleveren, gelet op het feit dat in recente jurisprudentie uitzonderingen zijn aangenomen op de verplichting tot het ontplooiën van initiatieven, en niet geheel duidelijk is of de regeling van het “Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet” hierop doelt.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Op het plangebied is momenteel van toepassing het bestemmingsplan “Ijburg, 1^e fase”.



Figuur 3: fragment verbeelding bokken 50, 55, 61C, 62B, 66, 67



Figuur 4: fragment verbeelding blokken 20, 26, 32

De betrokken blokken hebben bijna allemaal geheel of gedeeltelijk de bestemming “Gemengd – 6”. De gronden zijn daarmee bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- c. creatieve functies;
- d. detailhandel;
- e. ondergeschikte horeca;
- f. horeca I;
- g. horeca III;
- h. horeca IV;
- i. horeca V;
- j. kantoren;
- k. maatschappelijke dienstverlening;
- l. wonen;
- m. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven;
- n. short-stay;
- o. parkeren;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie - IIb' is horeca IIb toegestaan;
- q. bijbehorende ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, in- en uitritten, water, tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- r. tuinen en erven;
- s. bijbehorende bouwwerken;
- t. nutsvoorzieningen;
- u. in- en uitritten;
- v. laad- en losvoorzieningen;
- w. fiets- en voetpaden;
- x. groen;
- y. water;
- z. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

Op en onder de gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden. Deze bedraagt in alle gevallen: 16 meter.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan, waarvan thans nog geen (beeld)materiaal voorhanden is. Uitgangspunten van de nieuwe bestemmingsregeling zijn:

- de bestaande horizontale en verticale maatvoering van de bebouwing worden vastgelegd met behoud van een beperkte mate aan flexibiliteit. Bij de grondgebonden bouw wordt daartoe de bestaande situatie vastgelegd plus een extra bouwlaag. Verder wordt er geen erfbouwingsregeling toegepast, omdat de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen al voldoende ruim worden geacht.
- De bestaande woonfunctie wordt vastgelegd. Andere bestemmingen zoals detailhandel, kantoren en horeca zullen niet meer tot de mogelijkheden behoren. Wij gaan er van uit, dat wel mogelijkheden geboden worden voor beroep aan huis.

6 BEOORDELING PLANOLOGIE

6.1 Inleiding

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade.

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Het in artikel 6.2, eerste lid van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is eveneens van toepassing op directe planschade (vgl. ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp), zij het dat de forfaitaire norm van artikel 6.2, tweede lid toepassing mist.

Indirecte planschade

Deze schade doet zich voor, indien in de omgeving van het te beoordelen object ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten.

In dit advies beoordelen wij de directe planschade als gevolg van het beperken van de aanwendingsmogelijkheden. Daarbij worden eventuele voordelen als gevolg van ontwikkelingen op belendende percelen nadrukkelijk betrokken.

6.2 Beoordeling

Het beperken van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden veroorzaakt in principe planologisch nadeel. Vervolgens dient beoordeeld te worden of het planologische nadeel ook daadwerkelijk schade veroorzaakt.

Onderzocht zal moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Anders dan bij “indirecte planschade” het geval is, is bij de beoordeling van “directe planschade” niet van belang waaruit in de oude en nieuwe planologische situatie de “maximale invulling van bouw- en gebruiksmogelijkheden” bestaat, doch aan welk planologische regime het betrokken object zijn “hoogste waarde” ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van (minder profijtelijke) aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot planschade. Voor voorbeelden uit de planschadejurisprudentie is in dit verband te wijzen op de uitspraken ABRS 17 april 2002 inzake Groningen, ABRS 9 april 2003 inzake Maastricht, ABRS 28 december 2005 inzake Heusden, ABRS 30 juni 2010 inzake Gouda en ABRS 13 juli 2011 inzake Schiedam.

Tegenover het nadeel van de inperking van de eigen aanwendingsmogelijkheden staat als voordeel, dat de eigenaren tevens gevrijwaard blijven van de benutting van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op belendende percelen. Dit voordeel mag, nu het voortvloeit uit dezelfde planologische maatregel, met een eventueel nadeel worden gecompenseerd.

Op grond van het voorgaande luidt onze conclusie dat alleen planschaderisico aanwezig is als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het betrokken object ontleent niet zijn hoogste waarde aan de bestaande stedenbouwkundige situatie doch aan de mogelijkheden tot herontwikkeling c.q. herbestemming op basis van het vigerende bestemmingsplan “Ijburg 1^e fase”;
2. het tegenover het nadeel staande voordeel van het gevrijwaard blijven van de benutting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op belendende percelen is van onvoldoende gewicht om het nadeel (geheel) te compenseren.

In het volgende hoofdstuk worden de wijzigingen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden concreet beoordeeld.

7 BEOORDELING PLANOLOGISCHE WIJZIGINGEN

In het vorige hoofdstuk hebben wij geconstateerd dat door het beperken van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden er in principe een planologisch nadeel ontstaat, doch dat schade alleen ontstaat wanneer de meest profijtelijke bestemming wordt wegbestemd. Voorts dient nadrukkelijk acht te worden geslagen op de omstandigheid, dat tegenover het nadeel van de inperking van de eigen aanwendingsmogelijkheden als voordeel staat, dat de eigenaren tevens gevrijwaard blijven van de benutting van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op belendende percelen.

7.1 Beoordeling beperking bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op basis van de huidige bestemmingsregeling zouden de in het onderzoek betrokken objecten kunnen worden herontwikkeld waarbij alleen de bouwhoogte is vastgelegd op een hoogte van 16 meter. Door het mede vastleggen van de huidige bouwhoogte, te vermeerderen met één extra bouwlaag ontstaat in veel gevallen in beginsel een beperking: het aantal “volwaardige bouwlagen” dat gebouwd kan worden neemt namelijk af (meestal met één).

Aan de mogelijkheid tot herontwikkeling ontlelen de gronden een waarde, die afhankelijk is van de verhouding tussen de te genereren opbrengsten en de daarvoor benodigde bouw- en ontwikkelingskosten. Deze zogenoemde “herontwikkelingswaarde” wordt in de regel vastgesteld door middel van een “residuele grondwaardeberekening”.

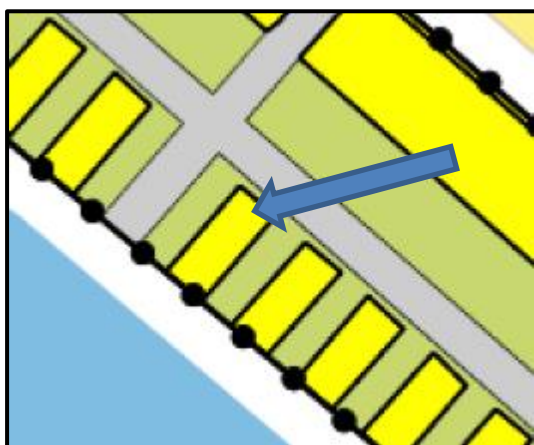
Slechts in de gevallen dat de “herontwikkelingswaarde” ofwel de “residuele grondwaarde” hoger is dan de waarde in de bestaande stedenbouwkundige toestand leidt een qua bouwmogelijkheden conserverend bestemmingsplan (zoals het gedachte bestemmingsplan) tot een lagere waarde, en dus planschade. Een en ander komt ons echter in dit geval bij de reeds met woningen bebouwde percelen op voorhand als bijzonder onaannemelijk voor: herontwikkeling van de gronden vergt in beginsel de sloop (en dus kapitaalvernietiging) van de bestaande, vaak recent gebouwde opstallen. Deze kapitaalvernietiging wordt naar onze stellige verwachting niet “goedgemaakt” door een gelijkwaardige stijging van de grondprijs. Om deze redenen ontlelen de in het onderzoek betrokken objecten hun “hoogste waarde” naar verwachting aan de bestaande

stedenbouwkundige situatie per peildatum, waardoor geen sprake is van het teloor gaan van een “meerwaarde”.

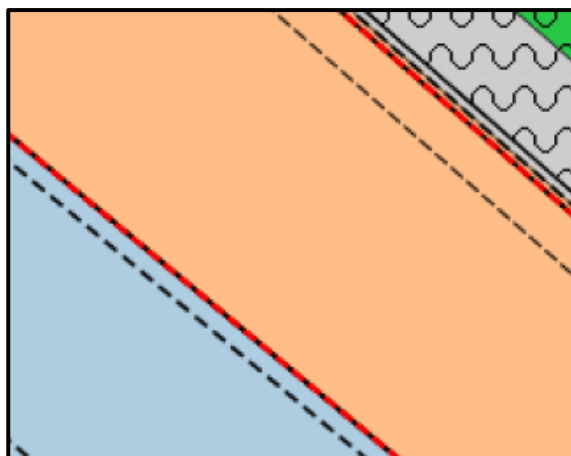
Bij onbebouwde gronden kan een groter risico op planschade aanwezig, aangezien geen sprake is van de noodzaak tot sloop van een woning waardoor evenmin kapitaalvernietiging optreedt. Het enige onbebouwde blok is momenteel blok 32. Blijkens informatie van het kadaster en de ontwikkelaar is het project echter inmiddels volledig verkocht en verkaveld en is herontwikkeling met een andere “invulling” daardoor met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten.

7.2 Taxaties

Wij hebben voor de beoordeling van eventueel planschaderisico gekozen voor drie scenario's, alle betrekking hebbend op een perceel dat is gelegen in blok 55. Wij kiezen voor dit blok, omdat de aanleiding van de advies-uitvraag van opdrachtgever een mede vanuit dit blok geuite wens tot herbestemming betreft. Eén van de percelen die zich daarbij nog het meest “leent” voor herontwikkeling is het perceel Ad Windighof 8. Het betreft een hoekperceel dat is bebouwd met een vrijstaande woning, die feitelijk en juridisch “eenvoudiger” is te slopen dan bijvoorbeeld een halfvrijstaande woning.



Figuur 6: fragment ontwerpbestemmingsplan



Figuur 5: fragment vigerend bestemmingsplan

Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft het object de bestemming “Gemengd” en mag de bouwhoogte 16 meter bedragen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan krijgt het object de bestemming “wonen” en bedraagt de bouwhoogte maximaal 11 meter. Zowel wat betreft de gebruiksmogelijkheden als de bouwmogelijkheden is derhalve sprake van een inperking van aanwendingsmogelijkheden.

Wij taxeren het object in 3 hoedanigheden:

1. "huidige waarde";
2. "herontwikkelswaarde" bij appartementenbouw (4 appartementen boven de als parkeerlaag en bergingen in te richten begane grondlaag);
3. "herontwikkelswaarde bij appartementenbouw (4 appartementen) op een commerciële plint en een parkeerkelder.

Ad 1: taxatie "huidige waarde"

Op basis van marktinformatie en de historische aankoop prijs taxeren wij de waarde van het object per heden op een bedrag van:

€ 925.000,--

Ad 2: taxatie herontwikkelswaarde 4 appartementen boven parkeerlaag en bergingen

De residuele grondwaarde wordt door ons in de variant berekend aan de hand van de navolgende uitgangspunten:

- De opbrengsten bestaan uit een opbrengst van € 350.000,-- (inclusief BTW) per appartement van 100 m² woonvloeroppervlak;
- De bouwkosten bedragen gemiddeld € 1.000,-- per m²;

Een en ander leidt tot de navolgende berekening.

Opbrengsten:

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| • 4 appartementen van € 350.000,-- | € 1.400.000,-- |
| • Af: BTW | € <u>242.975,--</u> |
| • Netto verkoopopbrengsten | € 1.157.025,-- |

Afgerond:

€ 1.150.000,--

Stichtingskosten:

- | | |
|--|--------------|
| • Bouwkosten 400 * € 1.000,-- per m ² = | € 400.000,-- |
| • Bouwkosten begane grondlaag: 100 * € 500,-- per m ² = | € 50.000,-- |
| • Totale bouwkosten | € 450.000,-- |
| • Sloepkosten bestaande opstal | € 50.000,-- |
| • Bijkomende kosten (30% van de bouwkosten) | € 135.000,-- |

(o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, onvoorzienne uitgaven, financieringskosten etcetera)

• Verkoop- en leveringskosten (2% van de opbrengsten)	€ 23.000,--
• Winst en risico (6%)	€ 69.000,--
Totaal	€ 727.000,--
Afgerond:	€ 725.000,--

Maximale waarde van de grond:

Opbrengst € 1.150.000,-- minus stichtingskosten € 725.000,-- = **€ 425.000,--**

Ad 2: taxatie herontwikkelingswaarde 4 appartementen boven commerciële plint en parkeerkelder

De residuele grondwaarde wordt door ons in de variant berekend aan de hand van de navolgende uitgangspunten:

- De opbrengsten bestaan uit met een opbrengst van € 350.000,-- (inclusief BTW) per appartement van 100 m² woonvloeroppervlak en € 200.000,-- voor de als kantoor/dienstverlening te gebruiken commerciële plint;
- De bouwkosten bedragen gemiddeld € 1.000,-- per m² bovengronds en € 1.500,-- per m² ondergronds.

Een en ander leidt tot de navolgende berekening.

Opbrengsten:

• 4 appartementen van € 350.000,--	€ 1.400.000,--
• Commerciële plint	€ 200.000,--
• Totaal inclusief btw:	€ 1.600.000,--
• Af: BTW	<u>€ 277.686,--</u>
• Netto verkoopopbrengsten	€ 1.322.314,--
Afgerond:	€ 1.325.000,--

Stichtingskosten:

- Bouwkosten 500 * € 1.000,-- per m² = € 500.000,--
- Bouwkosten parkeerkelder: 100 * € 1.500,-- per m² = € 150.000,--
- Totale bouwkosten € 650.000,--
- Sloopkosten bestaande opstal € 50.000,--
- Bijkomende kosten (30% van de bouwkosten) € 210.000,--

(o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, onvoorziene uitgaven, financieringskosten etcetera)

- Verkoop- en leveringskosten (2% van de opbrengsten) € 26.500,--
- Winst en risico (6%) € 79.500,--

Totaal € 1.016.000,--

Afgerond: € 1.000.000,--

Maximale waarde van de grond:

Opbrengst € 1.325.000,-- minus stichtingskosten € 1.000.000,-- = **€ 325.000,--**

7.3 Recapitulatie taxaties

De bevindingen in de vorige paragraaf laten zich als volgt samenvatten.

Taxatiescenario's Ad Windighof 8	Getaxeerde waarde
Waarde in huidige stedenbouwkundige toestand	€ 925.000,--
Herontwikkelingswaarde 4 appartementen	€ 425.000,--
Herontwikkelingswaarde 4 appartementen met commerciële plint	€ 325.000,--

Uit het voorgaande blijkt, dat het object zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige stedenbouwkundige situatie en dat het wegbestemmen van mogelijkheden tot herontwikkeling niet leidt tot een lagere waarde. Voor het getaxeerde object is het planschaderisico door ons bepaald op "nihil"

Gelet op de bouwaard en verkavelingswijze van het gehele gebied "Ijburg 1^e fase" menen wij te mogen veronderstellen, dat onze conclusie ten aanzien van het getaxeerde object representatief is voor alle in het onderzoek betrokken blokken die thans nog de bestemming "Gemengd – 6" hebben. Wij stellen het planschaderisico van de gedachte

bestemmingswijziging(en) daarom vooralsnog op: “nihil”, hetgeen de facto betekent dat naar onze inschatting geen risico op planschade aanwezig is.

Overigens is ons uit de leveringsakte van het object gebleken, dat het de eigenaar privaatrechtelijk niet is toegestaan op een andere wijze en voor een ander doel te bouwen dan een vrijstaande woning. Wij nemen aan, dat deze privaatrechtelijke beperking breed van toepassing is op het gebied in IJburg..

Gelet op onze conclusie ten aanzien van de omvang van het planschaderisico bestaat er normaliter in het kader van de beoordeling van aanvragen op grond van artikel 6.1 Wro geen aanleiding meer om in te gaan op onderwerpen zoals “risicoaanvaarding”, “algemeen maatschappelijk risico” en “anders dan in geld vergoeden van planschade”. Gelet echter op de aard en reikwijdte van de uitvraag van opdrachtgever zullen wij toch op deze onderwerpen ingaan, temeer omdat de overwegingen en conclusies van algemene strekking zijn en daarmee toepasbaar zijn op planologische wijzigingen van bestemmingen, waarbij het planschaderisico niet op “nihil” getaxeerd kan worden.

In hoofdstuk 8 gaan wij in op het aspect “risicoaanvaarding”, hetgeen kan worden onderscheiden in “actieve risicoaanvaarding” (voorzienbaarheid ten tijde van aankoop) en “passieve risicoaanvaarding” (verwijtbaar stilzitten). In hoofdstuk 9 gaan wij in op het “normaal maatschappelijk risico”. In hoofdstuk 10 geven wij de mogelijkheden weer tot het vergoeden van planschade, anders dan in geld.

8 OVERWEGINGEN RISICOAANVAARDING

8.1 Beoordeling actieve risicootaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicootaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Het gaat daarbij specifiek om de voorzienbaarheid van de planologische mutatie op de in het geding zijnde gronden. Algemene beleidsmatige ontwikkelingen leiden niet (snel) tot het specifiek voorzienbaar worden van een planologische wijziging. In het onderhavige geval is ons niet gebleken van een bekendmaking van een voornemen om tot aanpassing van de bestemming van de betrokken blokken te komen, bijvoorbeeld door publicatie van een vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Bro of door publicatie van een ander concreet beleidsvoornemen. Van “voorzienbaarheid” is derhalve (nog) geen sprake. Van belang is tevens, dat alleen aan eigenaren die hun woning hebben gekocht na publicatie van een concreet beleidsvoornemen als hiervoor bedoeld, actieve risicootaanvaarding kan worden tegengeworpen.

8.2 Beoordeling passieve risicootaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicootaanvaarding” is volgens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is

niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, zoals in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);

3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten, zonder dat er redenen zijn om dit niet in de risicosfeer van de eigenaar te laten.

Uit de jurisprudentie volgen wat betreft het aspect “voldoende concrete benuttingspoging” nog een aantal specifieke voorwaarden:

- het moet gaan om pogingen tot benutting van de bestaande planologische mogelijkheden en niet iets anders (ABRS 21 augustus 2013, Kollumerland en Nieuwkruisland);
- het moet gaan om pogingen tot benutting binnen de benuttingsperiode. Pogingen daarvoor en daarna zijn niet relevant (ABRS 28 augustus 2013, Dordrecht);
- een bouwvergunningaanvraag die binnen de benuttingsperiode wordt ingediend maar die later wegens onvolledigheid buiten behandeling gesteld wordt is niet voldoende (ABRS 10 november 2010, Veghel);
- er kunnen zich feiten en omstandigheden voordoen die nopen tot het maken van een uitzondering op het beginsel, dat een voldoende concrete poging moet worden gedaan (ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp en ABRS 16 maart 2011, Enschede).

De criteria worden hierna beschreven; gezien wordt in hoeverre aan de criteria wordt voldaan.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wél voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor

inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan).

In de uitspraak ABRS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

Zoals wij in de vorige paragraaf overwogen, is tot op heden nog geen sprake van een gepubliceerd concreet beleidsvoornemen waaruit blijkt dat de bestemmingsregeling van de betrokken blokken aangepast zal gaan worden. Gelet op het voorgaande wordt aan het eerste criterium, zijnde een “voldoende concreet signaal”, (nog) niet voldaan.

Ad 2: “voldoende lange benuttingsperiode”

Wat betreft het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” is de jurisprudentie nog in beweging c.q. nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgegangene aanwendingsmogelijkheden: hoe “eenvoudiger” het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de “benuttingsperiode” mag zijn.

In de uitspraak ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen werd een termijn van bijna 10 maanden voor het ontplooiën van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende geacht. Een termijn van 3,5 maanden voor het indienen van een bouwaanvraag voor een tuinbouwbedrijf is daarentegen weer niet voldoende, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk. Nadere jurisprudentie zal het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” verder inhoud moeten geven. Voor het ontplooiën van initiatieven tot uitbreiding van een agrarisch bedrijf zou veiligheidshalve een periode van circa een jaar aangehouden kunnen worden.

Zeer belangrijk is, dat na het bekend worden van de eerste “kenbare en voldoende concrete aanwijzing” gedurende de gestelde benuttingsperiode geen sprake is geweest van voorbereidingsbescherming op grond van bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit of (daar waar het bouwen betreft) een ontwerpbestemmingsplan. Indien en voor zolang sprake is van “voorbereidingsbescherming”, kan de belanghebbende niet worden verweten dat hij geen initiatief heeft ondernomen aangezien de voorbereidingsbescherming er nu juist voor bedoeld is, de ontwikkeling uiteindelijk tegen

te gaan, zie ABRS 11 februari 2009 inzake Eijsden, ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en, zoals gememoreerd, recentelijk ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk.

Ten aanzien van de in het onderzoek betrokken blokken is nog geen “benuttingsperiode” begonnen wegens het ontbreken van een gepubliceerd “voldoende concreet signaal”. Na de publicatie van een voldoende concreet signaal kan voor de meeste planologische wijzigingen een “benuttingsperiode” van een jaar voldoende zijn voor het ontplooiën van concrete initiatieven voor de realisering van de oude aanwendingsmogelijkheden. Uit de in hoofdstuk 2 aangehaalde kamerbrief van de minister van I&M blijkt, dat een periode van 3 jaar “in ieder geval” als voldoende lang wordt aangemerkt.

Ad 3: “voldoende concrete poging”

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijkens de jurisprudentie (zie ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal, ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen en ABRS 27 juli 2011 inzake Oostzaan) in de sfeer van het bouwen worden beschouwd: een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of het gebruik van gronden en opstallen, voor zover dit omgevingsvergunningplichtige ingrepen vergt. Ook het indienen van een “planologisch toetsbare beginselaanvraag” kan voldoende zijn, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 12 augustus 2015, Lansingerland.

Het indienen van een schetsplan en het laten beoordelen daarvan (in meerdere instanties zelfs!) door de gemeentelijke welstandscommissie is niet voldoende. In de uitspraak ABRS 17 juni 2009 inzake Someren werd het aanleggen van een gasleiding en het doen van bodemonderzoek als onvoldoende initiatief voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf aangemerkt.

In dit verband kan tevens worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan evenmin als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt (ABRS 19 december 2012, Cromstrijen). Van belang is voorts, dat “tegenzittende economische omstandigheden” evenmin afdoen aan de “passieve risicoaanvaarding”, zie ABRS 9 september 2009 inzake Voorst. Voor zover sprake is van planschade als gevolg van het wijzigen of wegbestemmen van bouw- of gebruiksmogelijkheden, kan deze – als aan de gestelde criteria wordt voldaan – wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van de desbetreffende aanvrager worden

gelaten, ongeacht of de betrokkene in economische zin al dan niet in staat is geweest, de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

Uitzonderingen op het stelsel van passieve risicoaanvaarding

Er kunnen zich feiten en omstandigheden voordoen die nopen tot het maken van een uitzondering op het beginsel, dat een voldoende concrete poging moet worden gedaan. Deze feiten en omstandigheden liggen vaak in de eigendomssfeer (ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp en ABRS 16 maart 2011, Enschede): het gaat dan om de omstandigheid, dat de gerechtigde “niet vrijelijk over het object kon beschikken”, bijvoorbeeld door vruchtgebruik (casus “Enschede) of erfpacht (casus “Pijnacker-Nootdorp”), mits uiteraard ten tijde van de beslissing tot het vestigen van het vruchtgebruik of het erfpachtsrecht het nadeel nog niet voorzienbaar was. De ABRS is derhalve van mening dat onder die omstandigheden de gevolgen van het “verzwaren” van de eigendom niet in de risicosfeer van de aanvrager liggen.

Ook wordt van een eigenaar/exploitant van een bedrijfsopstal niet gevergd, dat hij zijn eigen bedrijf verplaatst of opheft om zo de “hoogste waarde” van de bedrijfsopstal te bewerkstelligen (ABRS 26 maart 2014, Texel).

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: 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 van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro (directe planschade).

Uit het voorgaande blijkt, dat de forfaitaire regeling van artikel 6.2 lid 2 Wro niet van toepassing op eventuele schade als gevolg van het “verengen” van de eigen bestemming.

Blijkens de schaarse jurisprudentie op het punt van het normaal maatschappelijk risico in relatie tot directe planschade blijkt alleen, dat het eerste lid van artikel 6.1 Wro wel degelijk van toepassing is, óók op directe planschade (ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp). Inhoudelijke uitspraken over de toepassing van het normaal maatschappelijk risico bij directe planschade – en daarmee een referentiekader – ontbreken tot op heden.

Blijkens de aangehaalde uitspraak past de Afdeling ook bij “directe planschade” de zogenoemde “NMR-criteria” toe. Wij zullen deze hierna bespreken en bezien, in hoeverre deze in het onderhavige geval een rol zouden kunnen spelen. De criteria luiden:

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men 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?*

De onderhavige ontwikkeling – te weten: het evolueren van een ontwikkelplan naar een beheersplan nadat het gebied stedenbouwkundig is “uitgekristalliseerd” – is naar onze mening in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee eenieder rekening kan houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Het vastleggen van de bestaande structuur van de omgeving lijkt a priori te passen bij de “structuur van de omgeving”. Dit criterium zal bij “beheersplannen” naar verwachtingen derhalve geen complicaties opleveren.

- 3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

Uit toepasselijke jurisprudentie ter zake van “indirecte” planschade blijkt, dat met name acht wordt geslagen op de mate en wijze van beleidsmatige voorbereiding van de bestemmingswijziging. Ontwikkelingen die “uit de lucht komen vallen” voldoen niet aan dit criterium en stuiten op “strengere” jurisprudentie van de Afdeling (vgl. ABRS 25 november 2015, Oirschot). Ook dit pleit derhalve – naast het creëren van “voorzienbaarheid” – voor een zorgvuldige beleidsmatige voorbereiding van bestemmingswijzigingen van ontwikkelplannen naar beheersplannen.

- 4 *Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?*

Dit criterium is bij “directe planschade” niet goed bruikbaar en zal derhalve naar verwachting geen rol spelen bij de beoordeling van het “normaal maatschappelijk risico”.

- 5 *Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.*

Uit de ervaringen die zijn opgedaan met “indirecte planschade” blijkt, dat de omvang van het nadeel een duidelijke relatie heeft met het normaal maatschappelijk risico: hoe groter (lees: hoe onevenrediger) het nadeel, hoe kleiner de kans dat een hoge drempel toegepast wordt.

10 MOGELIJKHEDEN TOT VERGOEDING ANDERS DAN IN GELD

Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door “reparatie” van de oude bestemmingen. Artikel 6.1.3.4 Bro biedt bestuursorganen de mogelijkheid om de schadebeoordelingscommissie hierover te laten adviseren. Het komt regelmatig voor dat aanvragers aangeven alleen te opteren voor een vergoeding in geld, doch dit is blijkens toepasselijke jurisprudentie (ABRS 27 april 2005, Raalte) niet maatgevend aangezien dit aan de gelijkwaardigheid van het geboden alternatief niet afdoet, aldus de ABRS in de aangehaalde uitspraak “Raalte”.

Een instructieve uitspraak op dit terrein is de uitspraak ABRS 16 juli 2014, Waalwijk, zaaknummer 201309494/1/A2. In deze uitspraak accordeert de ABRS compensatie in natura, mede omdat de gemeente in het planschadebesluit op had genomen dat als “reparatie” niet mogelijk bleek, alsnog een vergoeding in geld zou volgen. De aanvrager vond dat niet voldoende, maar de ABRS wel. Uit de uitspraak citeren wij:

“Nu het college bij het besluit van 22 maart 2013 aan [appellant sub 2] ondubbelzinnig heeft toegezegd dat het hem, ingeval het bestemmingsplan “Herziening centrumgebied Waalwijk” niet in werking zou treden - wat ten tijde van evengenoemd besluit nog mogelijk was - een bedrag van € 39.500,00 ter zake van door hem als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk” geleden planschade zou toekennen, moet worden geoordeeld dat de tegemoetkoming in de planschade, als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro, met voldoende zekerheid vast stond.”

Concreet geven wij de gemeente Amsterdam in overweging, om daar waar in weerwil van alle voorgaande overwegingen en omstandigheden toch sprake is van planschade, de schadebeoordelingscommissie te verzoeken om aan te geven hoe de planschade anders dan in geld kan worden vergoed, bijvoorbeeld door de betrokken objecten de bestemmingen terug te geven die zij op basis van het oude bestemmingsplan hadden. Daarmee zal de schade, voor zover deze voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, geheel anderszins verzekerd zijn. Wij adviseren in dit verband tevens in de betreffende planschadebesluiten op te nemen, dat indien de “reparatie” zoals hiervoor omschreven niet mogelijk zou blijken (of indien daar niet voor wordt gekozen), dat (alsnog) een tegemoetkoming wordt toegekend tot het door de schadebeoordelingscommissie bepaalde bedrag.

11 CONCLUSIES

Op basis van voorgaande overwegingen trekken wij de volgende conclusies:

1. Het planschaderisicoprofiel van de gedachte nieuwe bestemmingsregeling voor de blokken 20, 26, 32, 50, 55, 61C, 62B, 66 en 67 taxeren wij op “nihil”, voor zover het betreft het wegbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden;
2. Er is momenteel door het ontbreken van een publicatie van een concreet beleidsvoornemen nog geen sprake van actieve en/of passieve risicoaanvaarding, doch het ontstaan daarvan kan (met de nodige voorbehouden en uitzonderingen) wel worden bevorderd;
3. Het aspect “normaal maatschappelijk risico” is van toepassing op “directe planschade”, doch inhoudelijke jurisprudentie op de toepassing daarvan ontbreekt tot op heden;
4. Het planschaderecht biedt mogelijkheden om, daar waar toch vergoedbare planschade ontstaat, deze op een andere wijze dan in geld te vergoeden.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur.