

Planschaderisicoanalyse

In verband met de herinrichting van de locatie
Gemeentewerf te Rijnsburg (gemeente Katwijk)

Opdrachtgever:
Gemeente Katwijk
Koningin Julianalaan 3
2224 EW Katwijk

Contactpersoon:
De heer A. Rustenhoven

Planschaderisicoanalyse

In verband met de herinrichting van de locatie Gemeentewerf te Rijnsburg

1. Het formeel wettelijk kader planschade

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 o.a.:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling inhoudend dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...); (...);

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. Een dergelijke aanvraag dient een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Verder moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld onder a, b of c worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. 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 6.1 Wro*)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% 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 de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (*Artikel 6.2 Wro*)

Daarnaast dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, alsmede de mogelijkheden van de betreffende aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. (*Artikel 6.3 Wro*)

Burgemeester en wethouders heffen van de indiener van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade een recht van (in beginsel) € 500,-, welk bedrag binnen vier weken nadat de aanvrager de verschuldigdheid van het recht is medegedeeld op de rekening van de gemeente dient te zijn bijgeschreven, dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren burgemeester en wethouders de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest. Indien op de aan-

vraag om tegemoetkoming in planschade geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug. *(Artikel 6.4 Wro)*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro 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 op te nemen of te wijzigen, dan wel om omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan te verlenen, (...), met de verzoeker (initiatiefnemer van de gevraagde planologische ontwikkeling) overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker die een overeenkomst als hiervoor bedoeld 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, van het nemen van het projectbesluit of het besluit, dan wel van de verlening van de ontheffing waarom hij heeft verzocht. *(Artikel 6.4a Wro)*

Tevens is bepaald dat indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro toekennen, zij daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden, alsook de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. *(Artikel 6.5 Wro)*

Tot slot is nog bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade (thans uitgewerkt in Afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro)). Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad (...) inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen. *(Artikel 6.7 Wro)*

2. Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Middels brief van 8 april 2014 heeft de heer M.C. Verheijen, projectleider van de afdeling projecten van de gemeente Katwijk, aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur (hierna: Kenniscentrum) de opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren ten behoeve van de herinrichting van de locatie Gemeentewerf te Rijnsburg.

De planlocatie is thans gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “De Horn”. Ingevolge dit plan vigeert op de locatie de bestemming ‘Wonen (uit te werken) - WU -’. Als toekomstig planregime is het (voorontwerp)bestemmingsplan “Gemeentewerf” aan te merken op grond waarvan de gronden de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’ zullen verkrijgen. In onderstaande afbeelding is de onderhavige projectlocatie opgenomen.



2.1 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever verkregen en opgevraagde informatie:

- het bestemmingsplan “De Horn”;
- het (voortontwerp)bestemmingsplan “Gemeentewerf”;
- de WOZ-waarden van direct omliggende onroerende zaken.

2.2 Verantwoording

In deze analyse is getracht om op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welk van de eigenaren van de in paragraaf 3.1 genoemde objecten mogelijk ten gevolge van de voorgestane planologische ontwikkeling voor tegemoetkoming (ex artikel 6.1 Wro) in aanmerking komende planschade zullen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de (planschade)jurisprudentie.

Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregel daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijkheid van planschade als de hoogte van eventueel toe te kennen tege-

moetkomsten. Voorts kan de besluitvorming door burgemeester en wethouders, en eventueel bezwaar en beroep nog tot andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die direct belanghebbenden als gevolg van het voorgestane nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

3. Werkwijze

Bij de beoordeling of met de voorgestane planontwikkeling voor één of meer direct belanghebbenden aanspraken op tegemoetkoming in planschade kunnen ontstaan, moet - naast een beoordeling wie als belanghebbende kan worden aangemerkt - worden nagegaan of de onderhavige ontwikkeling voor die belanghebbenden als planologisch nadelig moet worden beschouwd, en zo ja, of dit mogelijkwijs voor hen tot schade zal leiden. Planschade kan in voorkomend geval bestaan uit vermogensschade (waardevermindering van een onroerende zaak) en/of uit inkomensschade (bijvoorbeeld verminderde verhuuropbrengsten, of omzetschade van een ter plaatse gevestigde onderneming).

3.1 Te beoordelen objecten in de analyse

In deze analyse worden de objecten betrokken die in de directe nabijheid van de beoogde projectlocatie zijn gelegen, te weten de (woon)objecten gelegen aan de:

- Noordwijkerweg 6, 8 en 10 te Rijnsburg;
- Korte Voorhoutweg 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 39 te Rijnsburg.

De woningen gelegen aan het Noordeinde 39 t/m 58 te Rijnsburg zullen niet in deze analyse worden betrokken, daar uit kadastraal onderzoek is gebleken dat onderhavige objecten huurwoning zijn. Ten aanzien van huurwoningen geldt dat de bewoners/huurders in ieder geval geen aanspraak op een tegemoetkoming in vermogensschade kunnen maken, omdat zij niet in een zakenrechtelijke verhouding tot de woning staan. Zij kunnen dan ook in geen geval planschade lijden als gevolg van de voorgestane planologische wijziging. Dit is in principe anders voor de eigenaar van deze woningen, te weten Stichting Dunavie. Deze stichting kan als eigenaar van de woningen wel worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro en zodoende ingeval van voorkomende planschade hiervoor een tegemoetkoming vragen. Gelet op de verhuurde staat van de woning moet worden aangenomen dat deze hun grootste waarde aan de verhuurbaarheid ontleent, en niet aan de verkoopbaarheid in verhuurde staat (vgl. ABRS d.d. 9 april 2003, zaaknr. 200202645/1, inzake gemeente Maastricht). Op voorhand wordt de kans dat de huurinkomsten als gevolg van de inwerkingtreding van de toekomstige planontwikkeling negatief zullen worden beïnvloed nihil geacht, omdat de huurwaarde afhankelijk is van andere factoren dan de hier te beoordelen schadefactoren. De maximale huurwaarde wordt bepaald aan de hand van een woningwaarderingstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy, etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten. Ook is op voorhand de kans op leegstand als gevolg van de voorgestane ontwikkeling nihil te achten.

Andere objecten in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich niet in directe zichtlijnen tot het plangebied, of op zodanige afstand van het plangebied dat zij zich in ieder geval buiten de mogelijke invloedsfeer van het onderhavige bebouwingsplan bevinden.

3.2 Vergelijking planologische regimes

Voor de beoordeling of sprake zal zijn van een voor individuele belanghebbenden planologisch nadelige wijziging is een vergelijking van de toekomstige planologische planmaatregel met het thans geldende planologische regime, te weten het bestemmingsplan “De Horn”, maatgevend.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij deze vergelijking van opvolgende planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. ‘planmaximalisatie’, wat inhoudt dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het ‘oude’ (huidige) planologische regime in relatie tot die van het ‘nieuwe’ (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (zie onder andere: ABRS d.d. 9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRS d.d. 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (zie onder andere: ABRS d.d. 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRS d.d. 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente). Bij de maximale invulling moet dan ook uitgaan worden van de voor belanghebbenden meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is.

Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, een planwijziging of een planuitwerking in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen (zie onder andere: ABRS d.d. 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRS d.d. 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op de functie van afschermdende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groenkarakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.3 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgestane ontwikkeling in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed of een inkomensachteruitgang tot gevolg. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet ‘redelijkerwijs’ voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.3.1 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige ‘vergoeding van planschade’, maar spreekt van ‘tegemoetkoming in planschade’. Er bestaat op grond van artikel 6.1 e.v. Wro voor belanghebbenden dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten geleden of te lijden schade. Alleen die schade kan worden vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het ‘maatschappelijk risico’ dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraktijk nader moeten worden uitgewerkt. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

Nb: Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat deze forfaitregeling uitsluitend betrekking heeft op zogenoemde 'indirecte planschade'. Wanneer een wijziging van het planologische regime de gebruiks- en of bebouwingsmogelijkheden voor het eigen perceel van een aanvrager beperkt, en dit voor die aanvrager een waardedaling van zijn onroerend goed inhoudt (zgn. 'directe planschade'), wordt de forfaitregeling niet toegepast.

3.3.2 Voorzienbaarheid

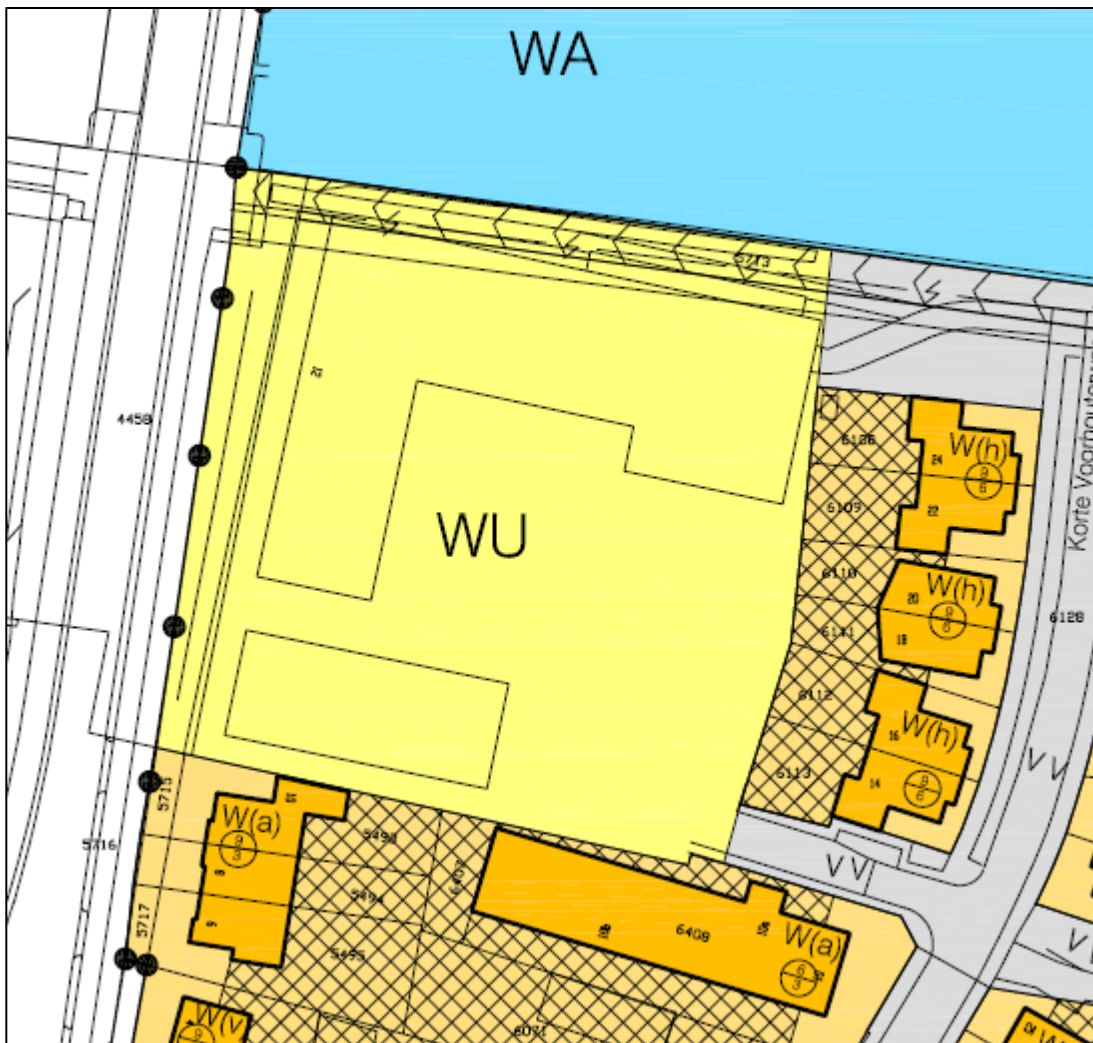
Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed c.q. vestiging van zijn onderneming wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper/ondernemer' op het moment van aankoop/bedrijfsvestiging aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de betrokkene geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed en/of bedrijfsvestiging ter plaatse te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een structuurplan, structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde beleidsstukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel dan ook niet geaccepteerd.

4. De vigerende planologie: het bestemmingsplan "De Horn"

De onderhavige gronden maken thans nog deel uit van het plangebied behorende bij het bestemmingsplan "De Horn". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Katwijk vastgesteld op 30 november 2006, waarna het plan uiteindelijk op 9 februari 2012 (daags na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) onherroepelijk is geworden. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op de onderhavige gronden de bestemming 'Wonen (uit te werken)'.

Hieronder is het meest relevante gedeelte van de verbeelding opgenomen alsmede de relevante bestemmingsplanvoorschriften.



De bestemming ‘Wonen (uit te werken)’ (artikel 11)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen (al dan niet met beroepsmatige en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouw(en)), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, wegen met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de nabijgelegen gronden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, standplaatsen voor marktkramen, watergangen, waterpartijen en bermen.

Op deze gronden zijn gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water, standplaatsen voor marktkeuren, tuinen en erven toegestaan.

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het navolgende. Als hoofddoelstelling geldt het realiseren van een hoogwaardig woongebied, behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden in het gebied (waarbij de historie aanknopingspunt is voor een karakteristieke ruimtelijke inrichting van het gebied gericht op het zichtbaar maken van het archeologische mo-

nument en de fundamenteën van als Rijksmonument aangegeven molenfundamenteën alsmede het herstel van de oude loop van de Vliet) en creëren van een meerwaarde voor het gebied en de omgeving in de vorm van groen-, recreatie- en onderwijsvoorzieningen.

Voor zover relevant is binnen het bestemmingsgebied het volgende deelgebied te onderscheiden:

- de Gemeentewerf: het beleid is gericht op het realiseren van grondgebonden woningen in een compacte setting die zich als één element presenteren.

Het maximum aantal te bouwen woningen (binnen de 5 deelgebieden tezamen) bedraagt minimaal 350 en maximaal 410 woningen, bestaande uit vrijstaande woningen, blokken van (twee) aaneengesloten woningen en gestapelde woningen, met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak op de hoek Noordwijkerweg - Oegstgeestekanaal maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd. De voor onderwijsvoorzieningen aan te wijzen gronden mogen niet meer bedragen dan in totaal 2.500 m². De voor maatschappelijke voorzieningen (anders dan onderwijsvoorzieningen), dienstverlening en lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren aan te wijzen gronden mogen niet meer bedragen dan in totaal 750 m², met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte van lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren per kantoor niet meer mag bedragen dan 750 m². Ten behoeve van wonen is het beleid gericht op het realiseren van 1,6 tot 2,1 parkeerplaats per woning, waarbij beoogd wordt ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te realiseren. De realisering van geluidsgevoelige objecten en de aanleg van wegen is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Er mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan.

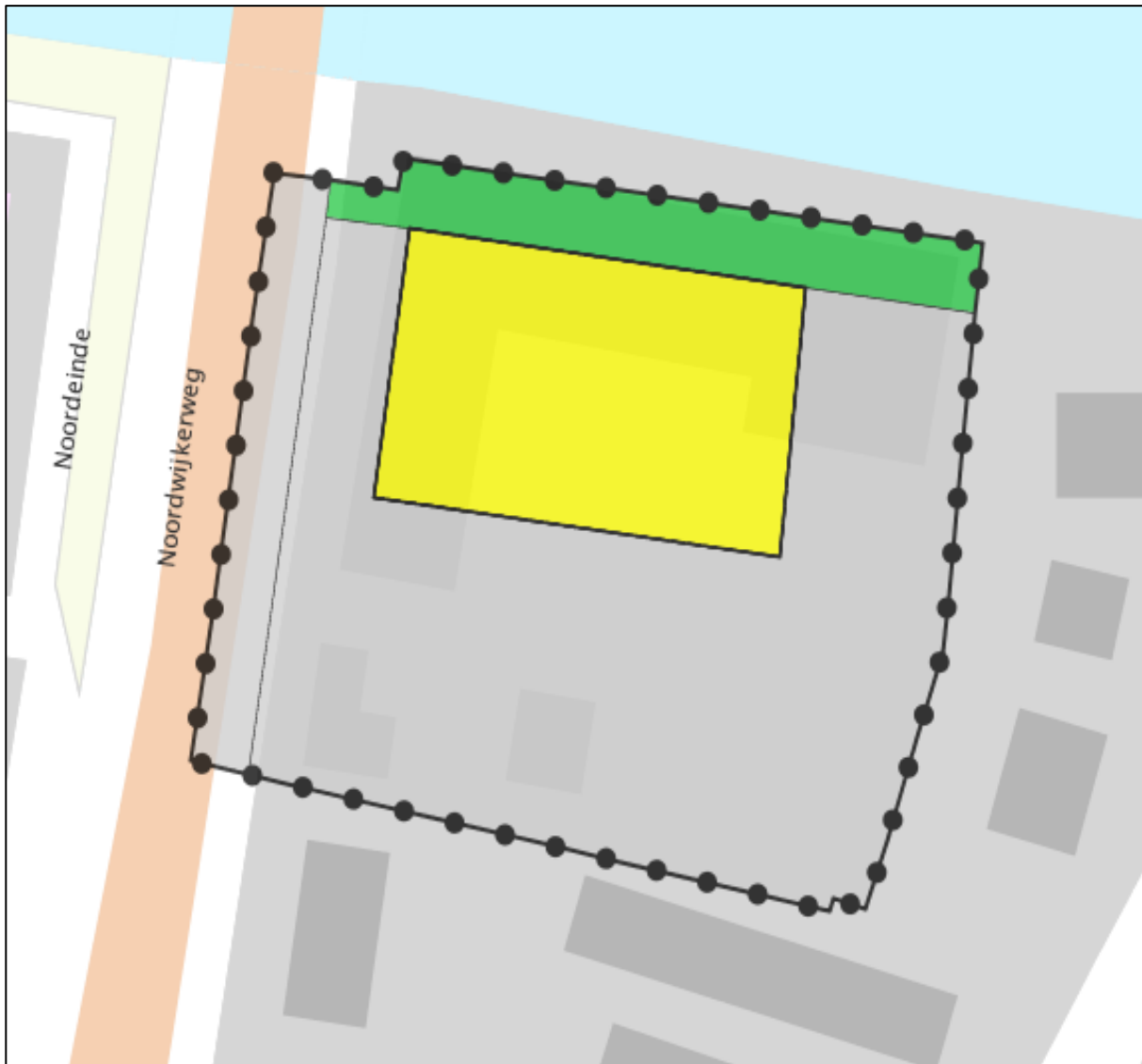
Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 13 meter (maximaal 4 bouwlagen), zulks met uitzondering van het appartementengebouw als genoemd in deelgebied de Havens.

5. Toekomstige planologie: het bestemmingsplan “Gemeentewerf”

Als toekomstig planregime kan worden aangemerkt het bestemmingsplan “Gemeentewerf”. Van gemeentewege is een voorlopig ontwerp van laatstgenoemd plan toegezonden. Het plan is eveneens gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

In de nabije toekomst zal de projectlocatie de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’ verkrijgen. Ten dienste van de eerstgenoemde bestemming komen op de verbeelding de navolgende aanduidingen voor: ‘bouwvlak’, ‘gestapeld’, ‘maximum bouwhoogte’, ‘maximum bebouwd oppervlak (m²)’ en ‘maximum aantal wooneenheden’.

Hieronder is de verbeelding weergegeven en daaronder vervolgens de relevante voorschriften behorende bij de zojuist opgesomde bestemmingen.



De bestemming 'Groen' (artikel 3)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen, voetpaden, fietspaden, kunstwerken, straatmeubilair, geluidwal of -scherm, nutsvoorzieningen en brughoofden.

Op of in deze gronden worden uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 4,5 meter. De oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m² per voorziening.

De hoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 10 meter. Overkappingen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 4 meter.

De bestemming 'Verkeer' (artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een (boven) lokale functie ontsluiting, ontsluitingswegen, opstelstroken, busstroken, fietspaden, voetpaden, kruisingen, overbruggingen, tunnels, viaducten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeersvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen en water.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 5)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en paden met een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de nabijgelegen gronden, kruisingen, overbruggingen, tunnels, viaducten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers-, groen-, speel-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

Op of in deze gronden worden uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 en 4,5 meter alsmede de oppervlakte per voorziening maximaal 15 m² bedraagt.

De oprichting van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is eveneens toegestaan, doch deze mogen niet meer bedragen dan 4 meter.

De bestemming 'Wonen' (artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor woningen (al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep), wegen, parkeervoorzieningen, paden en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, terreinen, erven, tuinen, verhardingen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en water.

Als hoofdgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste de met de maatvoering-aanduiding aangegeven hoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het maximum aangegeven aantal.

Op deze gronden is het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep bij de woning toegestaan, met dien verstande dat (1) het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m² bedraagt, (2) de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend, (3) het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/of er geparkeerd wordt op eigen terrein, (4) het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten en (5) voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt.

Het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij in ieder geval de parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning gehanteerd dienen te worden.

Algemene bouwregels (artikel 10)

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door (1) tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en af-daken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt, (2) andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt en/of (3) technische installaties, mits deze bouwdelen indien mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte en van omwonenden worden geplaatst, de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt en het bedrijf/de installatie op de

aanbevolen afstand van woningen staat volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten of de technische installatie noodzakelijk is door nieuwe wet- of regelgeving.

Bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door galerijen, balkons en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

Van een gebouw waarvoor de maximale goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximale bouwhoogte en terugvallen onder hoeken van 45° met de horizon, met dien verstande dat tussen de toegestane denkbeeldige dakvlakken met een helling van 45° en de daaruit voortvloeiende maximale bouwhoogte, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder begrepen topgevels, zijn toegestaan. Deze regel is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en goten.

6. Problematiek ten aanzien van de planvergelijking

Zoals reeds in paragraaf 3.2 is aangegeven, dienen voor beantwoording van de vraag of er mogelijk planologisch nadeel optreedt van belanghebbenden, de maximale gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van zowel het vigerende als de toekomstige planologie met elkaar te worden vergeleken. Zoals eveneens reeds vermeld dienen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen - zolang niet verwezenlijkt - bij de planvergelijking buiten beschouwing te worden gelaten.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening per 1 juli 2008 is het de bedoeling van de wetgever geweest dat ook uitwerkingsverplichtingen een zelfstandige grondslag vormen voor een aanvraag om tegemoetkoming in planschade. Ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is een bepaling van een bestemmingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een oorzaak van schade als bedoeld in het eerste lid. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro kan in een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders het plan, met inachtneming van de bij het plan te geven regels, moeten uitwerken. Ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro is een bepaling van een uitwerkingsplan een oorzaak van schade als bedoeld in het eerste lid (althans dat was zoals gezegd de bedoeling van de wetgever). Vorenstaande is overigens van belang nu krachtens het huidige regime de projectlocatie eveneens een uit te werken (woon)bestemming heeft.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich hier echter in haar uitspraak van 17 april 2013 (ABRS d.d. 17 april 2013, zaaknummer 201205035/1/T1/A2, inzake gemeente Ridderkerk), over gebogen. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of en zo ja, in hoeverre de mogelijkheden van een nog uit te werken bestemming bij een planvergelijking (ten aanzien van een oud regime) mogen worden betrokken vóór een uitwerkingsplan is vastgesteld. Als gevolg van de uitwerkingsplicht, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro, is het vaststellen van een uitwerkingsplan niet slechts een toekomstige onzekere gebeurtenis. Hoewel de uitwerkingsplicht bij een letterlijke lezing van artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro volgens de Afdeling niet kan worden beschouwd als oorzaak van schade in de zin van die bepaling, laat dat onverlet dat het sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aannemelijk is dat de uit te werken bestemming vroeg of laat zal worden uitgewerkt. Naar het oordeel van de Afdeling brengt dit met zich mee dat de mogelijkheden van de uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing mogen worden gelaten. Met die mogelijkheden dient aldus rekening te worden gehouden in die zin dat nagegaan dient te

worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past. In een latere uitspraak van 2 december 2013 (met zaaknummer 201300787/1/A2, inzake gemeente Bunschoten) heeft de Afdeling deze lijn nogmaals bevestigd, waarbij is aangegeven dat een dergelijke invulling van een uit te werken bestemming ook geldt voor plannen welke in het kader van een planvergelijking worden betiteld als ‘nieuwe’ planologie.

Sinds 25 april 2013 is een nieuw zesde lid aan artikel 6.1 Wro in werking getreden. Met deze wetswijziging is het de bedoeling geweest een uitwerkingsplan expliciet als schadeoorzaak in de Wro op te nemen. In haar laatste uitspraak heeft de Afdeling ook aangegeven dat bij de invulling van bestemmingsplannen van na deze datum de uit te werken bestemming niet meer ingevuld mag worden. In de uitspraak is onder andere hieromtrent het navolgende opgenomen:

‘Omdat artikel 6.1, zesde lid, van de Wro in dit geval ten tijde van belang nog niet van toepassing was, verzet de rechtszekerheid zich tegen het oordeel dat, gelet op - de geschiedenis van de totstandkoming van - die bepaling, de uit te werken bestemming voor woondoeleinden van het plangebied niet tot een tegemoetkoming in planschade kan leiden en de planvergelijking in haar geheel buiten beschouwing dient te worden gelaten. Die bepaling doet derhalve in dit geval niet af aan de uitspraak van de Afdeling van 17 april 2013’.

Vorenstaande betekent in beginsel dan ook dat in het onderhavige geval de thans vigerende uit te werken bestemming niet in de planvergelijking dient te worden betrokken en als oud regime moet worden aangemerkt het plan dat vigeerde direct voorafgaand aan het bestemmingsplan “De Horn”. Echter, na letterlijk lezing van het nieuwe zesde lid blijkt dat een uitwerkingsplan nog steeds niet genoemd wordt als een zelfstandige grondslag voor planschade. Onze interpretatie is dan ook dat de wetgever middels toevoeging van het zes lid wederom heeft trachten te bewerkstelligen een uitwerkingsplan als schadeoorzaak op te nemen. Naar onze mening is dit helaas niet gelukt (gelet op de verwijzingen in dat zesde lid). Ondanks dat de Afdeling in haar uitspraak van 2 december 2013 heeft aangegeven dat op basis van het zesde lid uitwerkingsplannen zelfstandige schadeoorzaken zijn, is dit in onze optiek onjuist. Onze verwachting is dat de Afdeling op korte termijn terug zal komen op vorenstaande.

Dit alles betekent dan ook dat Kenniscentrum vooralsnog de uit te werken bestemming conform de uitspraak van de Afdeling van 17 april 2013 naar redelijkheid zal invullen.

7. Beoordeling schadegevoelige objecten

In deze analyse worden de onder punt 3.1 genoemde schadegevoelige objecten betrokken. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat in geval van (woon)objecten onder meer de volgende factoren kunnen leiden tot een planologische verslechtering en daarmee een mogelijke aanspraak op tegemoetkoming in planschade:

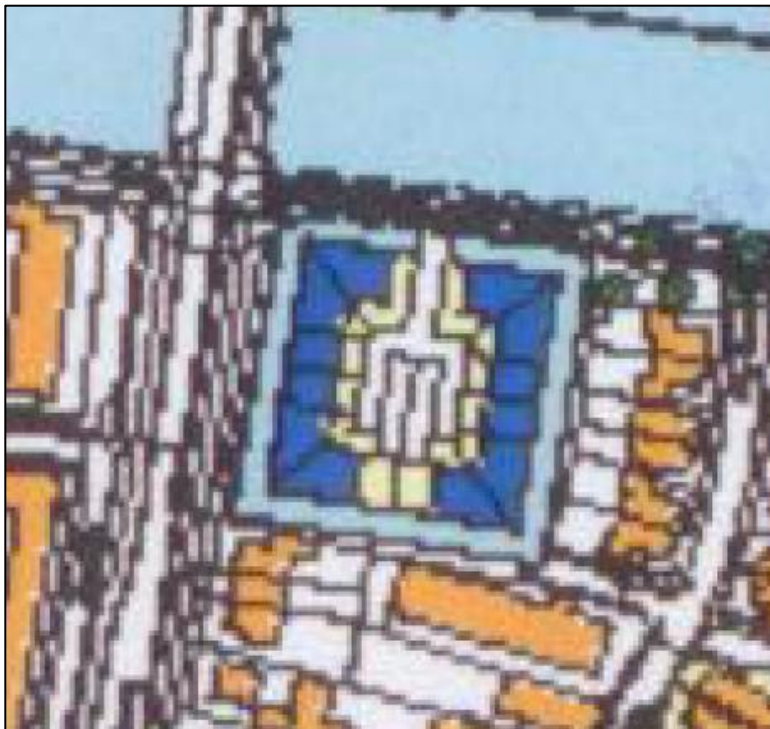
- uitzichtbeperking;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding;
- intensivering woon- en leefomgeving;
- privacyvermindering;
- wijziging verkeerssituatie/parkeren;
- verminderde ligging c.q. situeringswaarde.

Hieronder zal vooreerst een algemene vergelijking van het vigerende en nieuwe regime worden weergegeven. Vervolgens zal per cluster woningen nader worden ingegaan op diverse van toepassing zijnde schadefactoren.

7.1 Algemene planvergelijking

- Het vigerende planregime

Krachtens het bestemmingsplan “De Horn” zijn de onderhavige gronden thans bestemd tot ‘Wonen (uit te werken) - WU -’, ingevolge waarvan de gronden mogen worden aangewend voor het wonen (al dan niet met beroepsmatige en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouw(en)), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, wegen met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de nabijgelegen gronden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, standplaatsen voor marktkramen, watergangen, waterpartijen en bermen. Blijkens onder andere de eerder aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 17 april 2013 dient een uit te werken bestemming naar redelijke verwachting te worden ingevuld, waarbij in dat verband in ieder geval betekenis toekomt aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past. Blijkens de uitwerkingsregels is het beleid ten aanzien van de onderhavige locatie er op gericht om ‘grondgebonden woningen in een compacte setting die zich als één element presenteren’ te realiseren, met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt bovendien dat deze niet hoger mogen zijn dan 13 meter (maximaal 4 bouwlagen). Verschillende type woningen zijn mogelijk. Kenniscentrum sluit omtrent de invulling van de locatie aan bij het schetsplan stedenbouwkundig ontwerp (mei 2006), zoals opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan “De Horn”. Hieronder het relevante gedeelte van het schetsplan opgenomen.



- Het toekomstige planregime

Het nieuwe regime voorziet in de bouw van een wooncomplex (al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep) ten dienste van 36 wooneenheden met een maximaal bebouwd oppervlak en bouwhoogte van 1.000 m² en 18 meter. Ten dienste van de bestemming 'Wonen' is op de locatie een bouwvlak geprojecteerd welke qua grootte overeenkomt met de grootte van het bestemmingsvlak. Het overgrote deel van de overige gronden zal de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verkrijgen, ingevolge waarvan de gronden mogen worden aangewend voor onder andere wegen, paden en ontsluitingen. Ten behoeve van deze bestemming mogen op de gronden nutsgebouwtjes en andere bouwwerken worden gerealiseerd. Voor zover nog relevant zal het meest noordelijke deel van het plangebied een groenbestemming verkrijgen, waarop eveneens nutsgebouwtjes en andere bouwwerken mogen worden opgericht.

7.2 Schadeanalyse t.b.v. de woonobjecten gelegen aan de Korte Voorhouterweg te Rijnsburg

De woonobjecten plaatselijk bekend als Korte Voorhouterweg 10 t/m 24 (even nummers) te Rijnsburg grenzen direct zijdelings of met de achterste perceelgrens aan de projectlocatie. De woning bekend als Korte Voorhouterweg 39 is gelegen ten oosten van de Korte Voorhouterweg en heeft vanuit de voorgevel deels zicht op de locatie.

Op grond van het huidige regime kunnen de eigenaren van de te analyseren objecten ingevolge de uit te werken woonbestemming - onder andere blijkt het schetsplan - op kortere afstand dan thans het woongebouw wordt beoogd, worden geconfronteerd met grondgebonden aaneengesloten woningen met een maximale hoogte van ongeveer 13 meter. In de nieuwe situatie is 'enkel' hoofdbebouwing, doch met een grotere bouwhoogte (namelijk 18 meter) mogelijk in het verlengde van de percelen bekend als Korte Voorhouterweg 20, 22, 24 en 39 te Rijnsburg. Op de overige gronden kunnen als gevolg van het nieuwe regime met name nutsgebouwtjes en andere bouwwerken worden gerealiseerd.

Op grond van het vorenstaande kan dan ook worden aangegeven dat het zicht met name vanuit de objecten dan wel vanaf de percelen bekend als Korte Voorhouterweg 10, 12, 14, 16 en 18 te Rijnsburg zal verbeteren als gevolg van het verdwijnen van de mogelijkheid ter plaatse aaneengesloten (hoofd-)bebouwing op te richten tot 13 meter hoogte. Ten aanzien van het uitzicht voor de overige woningen dan wel percelen, kan worden gesteld dat de hoogte van de nieuwe bebouwing toeneemt, hetgeen nadelig is, doch dat de afstand van de bebouwing in de nieuwe situatie tot de onderhavige objecten groter zal zijn. Hierbij is overigens van belang dat ten aanzien van de woning Korte Voorhouterweg 39 nog kan worden aangegeven dat een gedeelte van het uitzicht reeds wordt belemmerd door de tegenover gelegen woning Korte Voorhouterweg 24 te Rijnsburg. Evenwel zal het ontstane voordeel het nadeel voor de woningen Korte Voorhouterweg 22 en 24 te Rijnsburg niet geheel kunnen compenseren.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden kan worden gesteld dat - uitgaande van het schetsplan en niet van de maximale mogelijkheden van de uit te werken woonbestemming - het gebruik van de gronden ingevolge het nieuwe regime deels zullen wijzigen. Waar thans een gedeelte van de grondgebonden woningen kunnen worden opgericht, zal in de nabije toekomst geheel als parkeerterrein kunnen worden ingericht. Ondanks dat de gronden thans ook kunnen worden aangewend voor parkeren, was het parkeren (blijkens het schetsplan) beoogd op het gebied gelegen tussen de woningen. Per saldo zal het gebruik van deze gronden wel extensiveren, nu een woonbestemming in de regel een intensiever gebruik met zich meebrengt dan het gebruik behorende bij parkeerdoeleinden. Voor zover op de gronden in de nabije toekomst een woongebouw mag worden opgericht, is Kenniscentrum van oordeel dat het gebruik van deze gronden juist zal intensiveren gelet op de toename van het aantal zelfstandige wooneenheden welke op meerdere bouwlagen zullen worden gesitueerd. Als gevolg van deze intensivering zal de privacy van de eigenaren van de te analyseren woningen (in meer of mindere mate) worden aangetast. On-

danks dat ook inkijk - en op kortere - afstand kan bestaan vanuit de grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen, kan die inkijk grotendeels worden tegengegaan door het plaatsen van bijvoorbeeld erfafscheidingen. Bij een woongebouw met wooneenheden op meerdere verdiepingen, kan hooguit inkijk door erfafscheidingen worden tegengegaan vanuit de eerste bouwlaag. Bij de mate van privacyaan-tasting speelt uiteraard wel de ligging van de woning een rol. Enige toename van hinder in de vorm van verkeersbewegingen en parkeren kan eveneens niet worden uitgesloten.

Ten aanzien van de situering kan nog worden gesteld dat het verschuiven van de hoofdbebouwing in noordelijke richting een positieve wijziging is, doch de wijziging van grondgebonden woningen naar een wooncomplex met parkeerdoeleinden is in beginsel een negatieve.

- Conclusie

Gelet op het bovenstaande zal het nieuwe regime enig planologisch nadeel met zich meebrengen, waarbij het nadeel het grootst zal zijn voor de woningen bekend als Korte Voorhoutweg 20, 22 en 24 te Rijnsburg. Behalve nadeel brengt het nieuwe regime ook een planologisch voordeel met zich mee.

7.3 Schadeanalyse t.b.v. de woonobjecten gelegen aan de Noordwijkerweg te Rijnsburg

Deze woningen zijn ten zuiden van de planlocatie gelegen, waarbij enkel de woning bekend als Noordwijkerweg 10 te Rijnsburg zijdelings aan de locatie grenst.

Zoals reeds in paragraaf 7.2 is aangegeven in combinatie met de ligging van de woningen, kan simpelweg worden geconcludeerd dat het uitzicht voor de eigenaren van deze woningen vanuit de woning (voor zover er enig zicht bestaat op de planlocatie) dan wel vanuit de achtertuin zal verbeteren. Van een verdergaande schaduw hinder zal eveneens geen sprake kunnen zijn.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, kan eveneens worden aangesloten bij hetgeen reeds vermeld is in paragraaf 7.2. Voor de onderhavige woningen geldt aanvullend dat thans op aanzienlijke kortere afstand, doch vanuit eveneens aanzienlijk minder woningen in de woning Noordwijkerweg 10 en de bijbehorende achtertuin alsmede de overige achtertuinen kan worden gekeken. In de nieuwe situatie zal evenwel de bebouwing verder in noordelijke richting verschuiven, doch vanuit meer zelfstandige wooneenheden zal in de woning dan wel achtertuinen kunnen worden gekeken, hetgeen een planologisch nadeligere situatie met zich meebrengt. Ten aanzien van mogelijke hinder van verkeers- en parkeerbewegingen, kan nog worden opgemerkt dat deze hinder dient te worden afgezet tegen de hinder die de eigenaren thans kunnen ondervinden van de verkeersbewegingen op de Noordwijkerweg.

Voor de overwegingen ten aanzien van de gewijzigde situering wordt eveneens verwezen naar paragraaf 7.2.

- Conclusie

Gelet op het bovenstaande zal het nieuwe regime zowel enig planologisch nadeel als enig planologisch voordeel met zich meebrengen.

8. Schadewaardering

Op basis van bovenstaande conclusies uit de planvergelijking is de schade gewaardeerd middels gebruikmaking van de door de gemeente overgelegde WOZ-waarden. Als peildatum voor de waardevermindering is de datum van deze risicoanalyse aangehouden.

Adres	WOZ-waarde (afgerond)	Schade na aftrek nmr
Korte Voorhouterweg 10	€ 570.000,00	€ 0,00
Korte Voorhouterweg 14	€ 370.000,00	€ 0,00
Korte Voorhouterweg 16	€ 370.000,00	€ 0,00
Korte Voorhouterweg 18	€ 340.000,00	€ 2.000,00
Korte Voorhouterweg 20	€ 340.000,00	€ 3.500,00
Korte Voorhouterweg 22	€ 380.000,00	€ 4.000,00
Korte Voorhouterweg 24	€ 370.000,00	€ 4.000,00
Korte Voorhouterweg 39	€ 460.000,00	€ 0,00
Noordwijkerweg 6	€ 375.000,00	€ 0,00
Noordwijkerweg 8	€ 390.000,00	€ 0,00
Noordwijkerweg 10	€ 360.000,00	€ 0,00
Totaal		€ 13.500,00,-

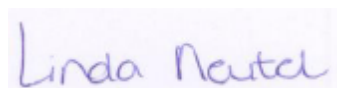
Kenniscentrum merkt hierbij op dat in deze analyse is uitgegaan van het 'slechts mogelijke scenario'. Dat betekent dat in de schadebepaling enkel rekening is gehouden met de aftrek van het normaal maatschappelijk risico van 2%. Aangezien het normaal maatschappelijk risico in de rechtspraak juist ontzettend in ontwikkeling is, kan op dit moment nog niet vooruitgelopen worden op die toekomstige ontwikkelingen. Mogelijk kan het gegeven dat onderhavige project ziet op een inbreidingslocatie leiden tot een verhoogd normaal maatschappelijk risico. Vooralsnog is dit niet exact te voorzien. Daarnaast kan worden gesteld dat mogelijke woningbouw reeds langere tijd (te weten vanaf 2006) in de lijn der verwachting lag, als gevolg waarvan de schade aanzienlijk minder zal bedragen dan hierboven is ingeschat.

9. Advies

Kenniscentrum adviseert gelet op het vorenstaande om voor honorering van mogelijke planschadeclaims ten behoeve van het onderhavige project een totaal bedrag van (afgerond) maximaal **€ 13.500,00** te reserveren.

Assen, 30 mei 2014

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur



Mevrouw mr. A.T.S. Neutel (manager/ senior jurist)