Planschade(risico)analyse Islamitisch cultureel centrum

Gemeente Zoetermeer

Definitief

Ruimte | om *in* te leven

Planschade(risico)analyse Islamitisch cultureel centrum

Gemeente Zoetermeer

Definitief

Rapportnummer:	211x07041.079444_1_2
Datum:	2 mei 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer T. Eisenburger
Projectteam BRO:	Grietje Pepping
Trefwoorden:	Planschade, risicoanalyse, Islamitisch cultureel centrum
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In deze planschaderisicoanalyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Olof Palmelaan" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er geen reële kans is op planschade.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING **3**

1. INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Vraagstelling 5
1.3 Verantwoording 6
1.4 Opbouw rapport 7

2. HUIDIGE SITUATIE **9**

3. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN **11**
3.1 Bestemming 'Bedrijventerrein' 11
3.1.1 Bestemmingsomschrijving 11
3.1.2 Bouwregels 12
3.2 Bestemming 'Groen' 12
3.2.1 Bestemmingsomschrijving 12
3.1.2 Bouwregels 13

4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN **15**
4.1 Bestemming 'Bedrijventerrein' 15
4.1.1 Bestemmingsomschrijving 15
4.1.2 Bouwregels 16

5. PLANVERGELIJKING **17**
5.1 Inleiding 17
5.2 Belanghebbenden 17
5.3 Planvergelijking 20
5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime 20
5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie? 20

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING **23**
6.1 Schadefactoren woningen 23
6.1.1 Vermindering van uitzicht 24
6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin 24
6.1.3 Aantasting van de privacy 24
6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast 25
6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk 25
6.2 Schadefactoren bedrijven 26
6.2.1 Bereikbaarheid 26
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie 26
6.3 Conclusie schadebeoordeling 27

7. TOEREKENINGSVRAGEN **29**

8. CONCLUSIE EN ADVIES **31**

BIJLAGEN
Bijlage 1: Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

SAMENVATTING

Probleemstelling
Initiatiefnemer is voornemens om het project "Olof Palmelaan" te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van dit project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) doorlopen worden. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Olof Palmelaan" kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie
Er is geen reële kans op planschade.

Motivering
De juridisch - planologische wijziging zal geen nadelige gevolgen hebben voor belanghebbende woningen en bedrijven. Belanghebbenden hebben daarom geen reële kans op planschade.

Aanbevelingen
Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de gemeente Zoetermeer (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Olof Palmelaan" in Zoetermeer. Het project betreft de bouw van een Islamitisch cultureel centrum, hierna te noemen: het project "Olof Palmelaan".

De locatie van het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem", ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het project "Olof Palmelaan" functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van dit project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. In dit concept-voorontwerpbestemmingsplan "Islamitisch cultureel centrum" krijgt de betreffende locatie de bestemmingen 'Bedrijventerrein', met de aanduiding 'maatschappelijk', en 'Groen'.

1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft aan BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims. De resultaten van de analyse geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid

om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen en/of een financiële reservering op te nemen in de exploitatieopzet van het project. De omvang van deze financiële reservering kan door de initiatiefnemer bepaald worden op basis van de resultaten uit een onderzoek naar de werkelijke planschadekosten. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer de resultaten van de planschaderisicoanalyse daartoe aanleiding geven, en initiatiefnemer een begroting van de schade wenst, kan BRO een financieel deskundige inschakelen. Deze deskundige kan met de resultaten van deze analyse de omvang van de schade bepalen.

1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer op 24 juni 2013;
- Concept - Voorontwerpbestemmingsplan "Islamitisch cultureel centrum", opgesteld door de gemeente Zoetermeer, d.d. 20 maart 2014;
- De e-mail van 7 februari 2014 van de heer T. Eisenburger (gemeente Zoetermeer) naar E. Mathijsen (BRO).

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen voor een tegemoetkoming in de planschade ingediend worden, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op een tegemoetkoming in de planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

1.4 Opbouw rapport

Deze planschaderisicoanalyse richt zich op het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve het onderhavige project aan de Olof Palmelaan te Zoetermeer. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende juridisch-planologische regime geanalyseerd.

De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, komen in hoofdstuk 7 de toerekeningsvragen zoals de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 8.

In de bijlage is een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het perceel van het project "Olof Palmelaan" is circa 1.400 m^2 groot en ligt ten zuiden van de eerste rotonde vanaf de Oostweg, ten westen van de brandweerkazerne en ten noorden van de Praxis bouwmarkt. Kadastraal bekend Zoetermeer, sectie E, nummer 1830 (ged.). Aan de overzijde van het plangebied is de woonwijk Oosterheem in ontwikkeling.

Het perceel ligt momenteel braak en maakt deel uit van het bedrijventerrein Oosterhage. In de wijk Meerzicht is een moskee aanwezig. Deze heeft echter onvoldoende capaciteit. Islamitisch Centrum Zoetermeer (ICZ) huurt nu verschillende locaties in Zoetermeer, maar wenst de activiteiten onder één dak te brengen in het oosten van Zoetermeer, omdat daar het grootste aantal mensen uit de doelgroep woonachtig is.

Figuur 1. De globale ligging van het project "Olof Palmelaan"

3. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN

Het project “Olof Palmelaan” wordt gerealiseerd op basis van het concept - voorontwerpbestemmingsplan “Islamitisch Cultureel Centrum”, ter plaatse van de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Groen’.

3.1 Bestemming ‘Bedrijventerrein’

Ten aanzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gaan de navolgende planregels gelden.

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3.1 van de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerrein Oosterhage' bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
b. bedrijfsgebonden detailhandel;
c. bedrijfsgebonden kantoren met een bvo dat minder bedraagt dan 50% van het totale bvo van het bedrijf en minder is dan 3.000 m2 bvo;
d. ondergeschikte horeca, met een bvo dat minder bedraagt dan 5% van het totale bvo van een bedrijf, met een maximum van 150 m2 bvo;
e. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens maatschappelijke voorzieningen[1];
f. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein;

met daaraan ondergeschikt:

g. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. objecten van beeldende kunst;
k. kunstwerken;
l. speelvoorzieningen;
m. reclamemasten;
n. vlaggenmasten en lichtmasten;
o. parkeervoorzieningen;

[1] Gedefinieerd als: sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verenigingsleven, gebedsruimtes, culturele instellingen alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.

p. water;
q. wegen en paden;
met de daarbij behorende bouwwerken.

3.1.2 Bouwregels

Gebouwen
a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60 % van het bestemmingsvlak;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m;
d. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
e. indien op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de bestaande afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens of zijdelingse perceelsgrens meer of minder is, dan ingevolge deze regels is vereist, geldt de bestaande afstand als uitgangspunt.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van reclamemasten mag maximaal 25 m bedragen;
d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.2 Bestemming ‘Groen’

Ten aanzien van de bestemming ‘Groen’ gaan de navolgende planregels gelden.

3.2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. water;
c. langzaam verkeersroutes, waaronder begrepen de daarvoor benodigde voorzieningen zoals taluds en overige kunstwerken;
d. in- en uitritten, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - in- en uitritten uitgesloten'; (*in casu niet aanwezig*)

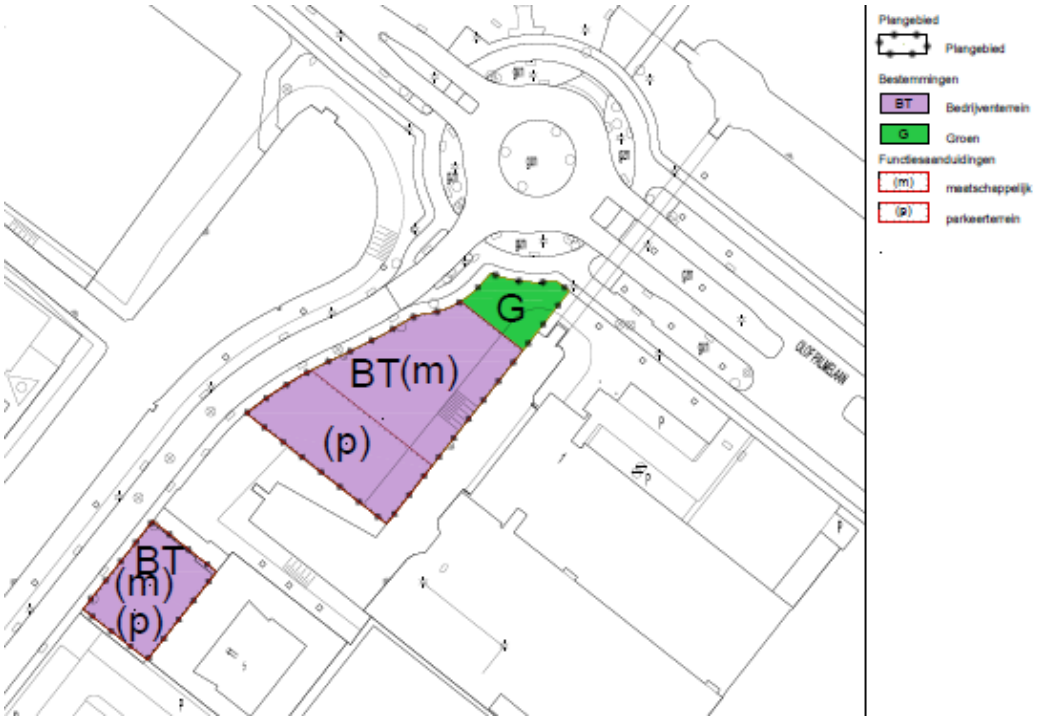
e. faunavoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
f. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
g. bouwborden;
h. extensieve beweiding;
i. kunstwerken;
j. voorzieningen ten behoeve van geluidwalkering;
k. nutsvoorzieningen;
l. objecten van beeldende kunst;
m. objecten voor reclamedoeleinden;
n. onverharde speelvelden;
o. speelvoorzieningen;
p. vlaggenmasten en lichtmasten;
q. paden;
met de daarbij behorende bouwwerken.

3.1.2 Bouwregels

Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een nutsgebouwen met inachtneming van de volgende regels:
a. per bestemmingsvlak zijn maximaal 2 schuilhutten toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, de oppervlakte maximaal 25 m^2 mag bedragen en de afstand tot de HSL-spoorlijn dient minimaal 20 m te bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
b. de bouwhoogte van bouwborden, kunstwerken, speelvoorzieningen, faunavoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Voor de beoordeling of er mogelijk sprake is van planschaderisico's dient te worden onderzocht of sprake zal zijn van een wijziging van het juridisch-planologische regime waardoor belanghebbenden in een nadeliger positie komen te verkeren, ten gevolge waarvan zij schade zullen gaan lijden. Hiertoe dient het toekomstige bestemmingsplan te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet het bouwplan of stedenbouwkundig plan van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes.



Figuur 2: Uitsnede concept-voorontwerpbestemmingsplan “Islamitisch cultureel centrum”

4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het vigerend bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem” heeft de betreffende locatie van het project “Olof Palmelaan” de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Onderstaand worden de relevante regelingen van het vigerende bestemmingsplan beschreven.

4.1 Bestemming ‘Bedrijventerrein’

Ten aanzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gelden de navolgende regels.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3.1 van de bij de regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
b. bedrijfsgebonden detailhandel;
c. bedrijfsgebonden kantoren met een bvo dat minder bedraagt dan 50% van het totale bvo van het bedrijf en minder is dan 3.000 m^2 bvo;
d. afhaalcentrum, met een afhaalpunt van maximaal 20 m^2 bvo;
e. ondergeschikte horeca, met een bvo dat minder bedraagt dan 5% van het totale bvo van een bedrijf, met een maximum van 150 m^2 bvo;

met daaraan ondergeschikt:

f. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. objecten van beeldende kunst;
j. kunstwerken;
k. speelvoorzieningen;
l. reclamemasten;
m. vlaggenmasten en lichtmasten;
n. parkeervoorzieningen;
o. water;
p. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

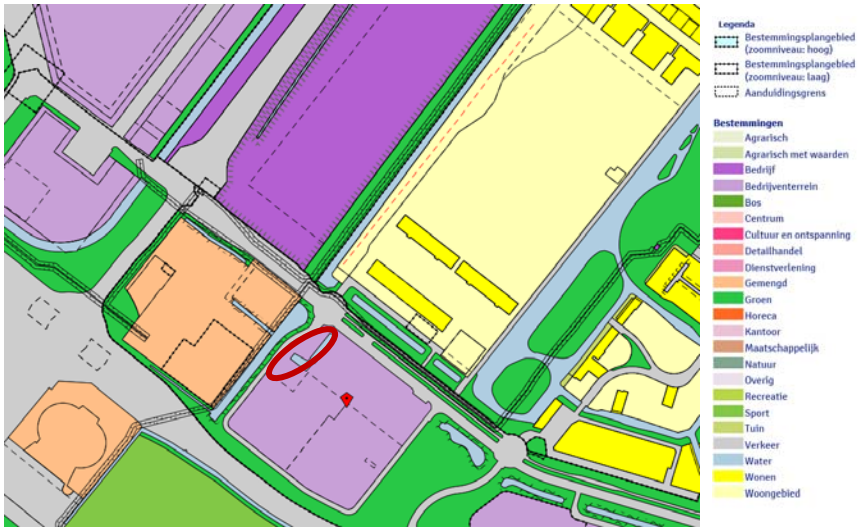
4.1.2 Bouwregels

Gebouwen

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel binnen een bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 60 % van het bouwperceel;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m;
d. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 4 m te bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van reclamemasten mag maximaal 25 m bedragen;
d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem". Met de rode cirkel is het plangebied globaal aangegeven

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip verwijzen wij naar de bijlage.

Vervolgens worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeligere planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.[2] De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

5.2 Belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade, hierna te noemen 'belanghebbenden'. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan deze *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-

[2] ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

Voor onderhavig planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan leiden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

In dit geval gaan we er vanuit dat de gronden van het projectgebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

De eigenaren van de woningen aan:
- Hoornsemeer 1 t/m 49;
- Drontermeer (huisnummers onbekend);
- Brielsemeer (huisnummers onbekend);
- Gooimeer (huisnummers onbekend);

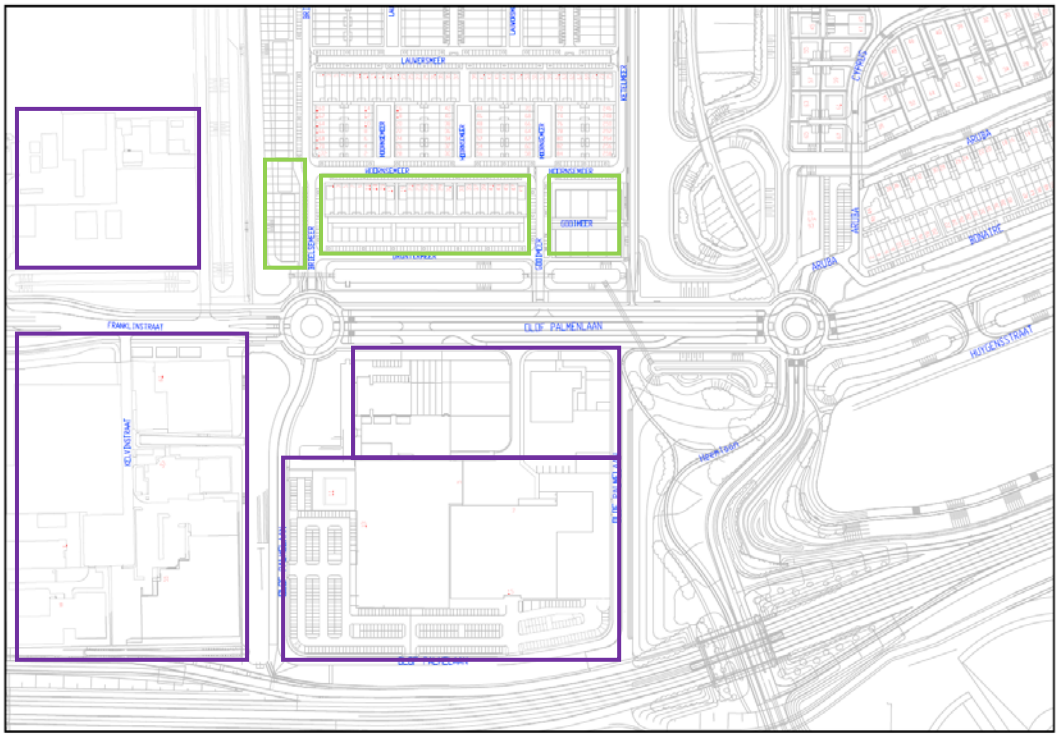
kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde woningen nabij de locatie van het project "Olof Palmelaan". In figuur 5 is een globaal overzicht van belanghebbenden weergegeven. De woningen die niet in de bovenstaande opsomming worden genoemd, worden niet aangemerkt als belanghebbenden, gezien de grote afstand en/of ligging ten opzichte van het plangebied.

De eigenaren/exploitanten van de bedrijven aan:
- Olof Palmelaan 1, 3, 5, 7, 11, 13 en 15 (bestemming Bedrijventerrein[3] met daarbij t/m categorie 3.1 bedrijven);

[3] In hoofdstuk 4 is aangegeven wat is toegestaan binnen deze bestemming.

- Olof Palmelaan 5 en 13 (bestemming Bedrijventerrein[2] met daarbij t/m categorie 3.1 bedrijven en een bouwmarkt);
- Olof Palmelaan 7 en 15 (bestemming Bedrijventerrein[2] met daarbij t/m categorie 3.1 bedrijven en een tuincentrum);
- Kelvinstraat 61 (bestemming Gemengd-2[4] met daarbij t/m categorie 3.1 met een transportbedrijf toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan);
- Kelvinstraat 51, 53, 55 en 57 (bestemming Gemengd-2[3] met daarbij t/m categorie 3.2 toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan);
- Bedrijven aan de Franklinstraat-Galvanistraat,

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde bedrijven binnen de invloedszone van het project "Olof Palmelaan". In figuur 5 is een globaal overzicht van belanghebbenden weergegeven.



Figuur 5: Globaal overzicht van belanghebbenden (groen: woningen, paars: bedrijven)

[4] Binnen Gemengd-2 worden onder voorwaarden de volgende functies mogelijk gemaakt ambachtelijke bedrijven, afhaalcentrum, bedrijfsgebonden detailhandel, bedrijfsgebonden kantoren, horeca in de categorieën 1, 2 en 3, ondergeschikte horeca, cultuur en ontspanning, sport, nutsbedrijven.

5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisico-analyse, is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal eerst worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 3 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en vervolgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het onderhavige project. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op een tegemoetkoming in de planschade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het project "Olof Palmelaan" kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken. Het vigerende planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime ter plaatse van het onderhavige project tot gevolg zal hebben.

5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt, wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut.[5] Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende pla-

[5] Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

nologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, afwijkingen of nadere eisen).

Vigerend bestemmingsplan
Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem" zijn bedrijven t/m milieucategorie 3.1 toegestaan. Daarnaast zijn bedrijfsgebonden detailhandel en kantoren, een afhaalcentrum en ondergeschikte horeca toegestaan. Qua bebouwing geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60% en een bouwhoogte van maximaal 25 meter. De bebouwing dient 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden.

Toekomstig bestemmingsplan
Op basis van het concept-voorontwerpbestemmingsplan "Cultureel Islamitisch centrum" zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' dezelfde functies toegestaan met uitzondering van een afhaalcentrum. Daarnaast zijn tevens maatschappelijke voorzieningen[6] toegestaan en is daar waar aangeduid uitsluitend een parkeerterrein toegestaan. Qua bebouwing is hetzelfde toegestaan als in het vigerende bestemmingsplan, te weten een bebouwingspercentage van maximaal 60% en een bouwhoogte van maximaal 25 meter. Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen en maximaal 2 schuilhutten toegestaan.

Gevolg
Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal derhalve op het noordelijke deel van het plangebied de functie wijzigen van bedrijventerrein naar groen, waardoor de gebruiksintensiteit en de bouwmogelijkheden op die gronden afnemen. Daar waar in het nieuwe plan de bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen worden naast de voorheen toegestane functies ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan. De bouwmogelijkheden blijven binnen de nieuwe bestemming 'Bedrijventerrein' gelijk.

[6] Gedefinieerd als: sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verenigingsleven, gebedsruimtes, culturele instellingen alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locatie van het project "Olof Palmelaan" zal wijzigen. In het navolgende zal worden beoordeeld of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor belanghebbenden.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade:[7] lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen voor belanghebbenden nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate.

6.1 Schadefactoren woningen

Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning in de achtertuin;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluids- en stankoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden bezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk bezien wellicht geen hinder.[8]

---

7 *Ruimtelijke Ordening en Bouw,* jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.
8 Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.

6.1.1 Vermindering van uitzicht

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van uitzichtbeperking bij de belanghebbende woningen ontstaan. De woningen aan Drontermeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 88 meter van het plangebied gelegen. De woningen aan Brielsemeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 76 meter van het plangebied gelegen. De woningen aan Gooimeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 173 meter van het plangebied gelegen. Er ontstaat geen toename aan bouwmassa, omdat op basis van het toekomstige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' dezelfde bouwmogelijkheden zijn toegestaan als in het vigerende plan. Binnen de toekomstige bestemming 'Groen' nemen de bouwmogelijkheden af.
De eigenaren/bewoners van de onderzochte woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen afname van de bezonning van de achtertuin van de belanghebbende woningen ontstaan. Er ontstaat geen toename in bouwhoogte, omdat op basis van het toekomstige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' dezelfde bouwmogelijkheden zijn toegestaan als in het vigerende plan. Binnen de toekomstige bestemming 'Groen' nemen de bouwmogelijkheden en ook de bouwhoogte af.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.3 Aantasting van de privacy

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er bij de belanghebbende woningen geen toename van de inkijk in de woning en/of tuin ontstaan. Door de functiewijziging van bedrijf naar bedrijf en tevens maatschappelijke voorzieningen ontstaat er een intensiever gebruik. De woningen aan Drontermeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 88 meter van het plangebied gelegen. De woningen aan Brielsemeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 76 meter van het plangebied gelegen. De woningen aan Gooimeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 173 meter van het plangebied gelegen. Deze afstanden zijn te groot om aantasting van de privacy te kunnen ervaren.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van de geluids-, licht- en stankoverlast bij de belanghebbende woningen ontstaan. Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door bedrijven/niet-woonfuncties biedt de zoneringlijst uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)[9] een goed vertrekpunt. Op basis van de VNG-lijst bedraagt de richtafstand tot kerkgebouwen e.d. die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, 30 meter (geluid). Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in een moskee of kerkgebouw.[10] In het vigerende en in het toekomstige plan zijn er bedrijven met milieucategorie 3.1 toegestaan met een richtafstand van 50 meter. In vergelijking met het vigerende plan blijft de richtafstand derhalve gelijk. Daarnaast liggen de belanghebbende woningen op een grotere afstand dan de genoemde richtafstand, waardoor er geen sprake is van milieuhinder voor belanghebbenden. De woningen aan Drontermeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 88 meter van het plangebied gelegen. De woningen aan Brielsemeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 76 meter van het plangebied gelegen. De woningen aan Gooimeer, die uitkijken op het plangebied, zijn op minimaal 173 meter van het plangebied gelegen. Deze afstanden zijn groter dan de genoemde richtafstanden.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2. zal de verkeers- en parkeerdruk bij de belanghebbende woningen nagenoeg gelijk blijven. Op basis van vigerende en tevens toekomstige bestemmingsplan zijn bedrijven met milieucategorie 3.1 toegestaan met een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking (op basis van de VNG-lijst). Een kerkgebouw e.d. heeft op basis van de VNG-lijst ook een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Dat blijft derhalve nagenoeg gelijk. Dit blijkt tevens uit het onderzoek van de gemeente naar de verkeers- en parkeerdruk. Uit dit onderzoek blijkt tevensvoor de parkeerdruk dat de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein (38 parkeerplaatsen) tezamen met de opvangcapaciteit aan de Galvanistraat kan in vol-

[9] VNG Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.
[10] Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, spelen bij de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding geen rol. Als een inrichting objectief bezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed heeft op haar omgeving, kan daarin aanleiding bestaan tot het toekennen van een planschadevergoeding. Bij de beoordeling of bebouwing of gebruik in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed heeft op de omgeving kan de aard van de bebouwing of het gebruik een rol spelen. Zie hiervoor RvS 28 maart 2007 in zaak nr. 200607943/1, RvS 30 mei 2007 in zaak nr. 200608652/1 en RvS 13 oktober 2010 in zaak nr. 201001866/1/H2.

doende mate voorzien in de regulier parkeerbehoefte (9-24 parkeerplaatsen) dan wel de parkeerbehoefte tijdens piekmomenten (60 parkeerplaatsen).
De eigenaren/bewoners van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2 Schadefactoren bedrijven

Kunnen de eigenaren/exploitanten van de onder 5.2. genoemde bedrijven aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden de aspecten als beschreven in 6.1. niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

6.2.1 Bereikbaarheid

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de bereikbaarheid van de belanghebbende bedrijven gelijk blijven. Op basis van vigerende en toekomstige bestemmingsplan zijn bedrijven met milieucategorie 3.1 toegestaan met een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking (op basis van de VNG-lijst). Een kerkgebouw e.d. heeft op basis van de VNG-lijst ook een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. De bereikbaarheid van de bedrijven blijft derhalve gelijk.
De eigenaren/exploitanten van de bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zullen de gebruiksmogelijkheden van de belanghebbende bedrijven gelijk blijven. Er worden geen functies toegestaan (bijvoorbeeld wonen) die bedrijven mogelijk kunnen beperken. De gebruiksmogelijkheden of eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden derhalve niet aangetast.
De eigenaren/exploitanten van de bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op schade ontstaat.

6.3 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de belanghebbenden van de:

- woningen aan:
  - Hoornsemeer 1 t/m 49;
  - Drontermeer (huisnummers onbekend);
  - Brielsemeer (huisnummers onbekend);
  - Gooimeer (huisnummers onbekend);
- bedrijven aan:
  - Olof Palmelaan 1, 3, 5, 7, 11, 13 en 15;
  - Olof Palmelaan 5 en 13;
  - Olof Palmelaan 7 en 15;
  - Kelvinstraat 61;
  - Kelvinstraat 51, 53, 55;
  - Bedrijven aan de Franklinstraat-Galvanistraat,

ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2 niet in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren.

7. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd en er geen reëel kans op planschade ontstaat door de juridisch-planologische wijziging, komen we niet toe aan de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde.

8. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project “Olof Palmelaan” kan leiden tot reële planschadeclaims.

De juridisch - planologische wijziging zal geen nadelige gevolgen hebben voor belanghebbende woningen en bedrijven. Belanghebbenden hebben daarom geen reële kans op planschade.

Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade. In het onderstaande wordt een aantal algemene aspecten met betrekking tot deze regeling beschreven en toegelicht.

Inhoud afdeling 6.1 Wro

De achterliggende gedachte van deze regeling is dat burgers die onevenredig zwaar worden getroffen door ontwikkelingen die in het algemeen belang wenselijk zijn, de daardoor ontstane schade niet geheel zelf hoeven te dragen. Het gaat in het geval van artikel 6.1 Wro om een tegemoetkoming in het geval van een zogenaamde *rechtmatige* overheidsdaad. De ingreep is op zich redelijk en rechtvaardig, maar dit betekent niet dat het zo mag zijn dat derden (burgers) daarbij onevenredig zwaar worden getroffen.

De kern van artikel 6.1 Wro luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
   a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
   b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
   c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Verder zijn er in de regeling de navolgende voorwaarden opgenomen:

- de aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming (art. 6.1, sub 3). Dientengevolge vergoedt het college de redelijkerwijs gemaakte deskundigenkosten indien het college een tegemoetkoming toekent (art. 6.5, sub a Wro);
- de aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het planologische besluit als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, onherroepelijk is geworden danwel binnen 5 jaar na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan (art. 6.1, sub 4 en 5 Wro);
- de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade is voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wél is in artikel 6.2 Wro bepaald dat 2% in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- de eventuele voorzienbaarheid dient te worden meegenomen bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- burgemeester en wethouders heffen een recht (leges) van de aanvrager. Het verschuldigde bedrag dient tijdig betaald te zijn aan de gemeente en wordt teruggestort indien geheel of ten dele positief wordt beslist op de aanvraag;
- het college vergoedt de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien het college een tegemoetkoming toekent (art. 6.5, sub b Wro).

Verhaal planschade

De Wro biedt via twee wegen de mogelijkheid voor het verhaal van planschadekosten op de initiatiefnemer:

1. Op basis van de zogenaamde Grondexploitatiewet in de Wro ((afdeling 6.4) is het voor gemeenten mogelijk om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan is opgesteld, gaan wij hier niet verder op in.
2. Daarnaast kan een gemeente middels een planschadeverhaalsovereenkomst (of anterieure overeenkomst) met een initiatiefnemer overeenkomen dat de planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt ingeval de schade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek van die initiatiefnemer om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is dan be-

langhebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a Wro).

Het begrip 'belanghebbende'
Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:
- alle eigenaren van onroerend goed in en rondom het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in en rondom het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in en rondom het plangebied.

Uit het bovenstaande zou men kunnen concluderen dat ook de huurder van een huis planschadevergoeding zou kunnen claimen wegens aantasting van het woongenot. Indien echter deze schade wordt verwerkt in de waardedaling van de woning, kan geen afzonderlijke vergoeding worden toegekend. In dat geval ontvangt de eigenaar van de woning de schadevergoeding. De huurder zou dan wel de verhuurder om huurverlaging kunnen vragen.

Schade
De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade. Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor tegemoetkoming in de planschade in aanmerking. Op directe wijze lijdt een eigenaar of anderszins gerechtigde schade, wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheden tot gebruik van zijn grond beperkt. Op indirecte wijze lijdt hij schade wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen, voor zijn perceel, in de nabije omgeving mogelijk maakt. In de wet is een aantal beperkingen aangebracht, die vervolgens in de jurisprudentie zijn uitgewerkt.

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen, moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduwschade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking.[11]

2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel.[12] Hiertoe dient de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden wegge-

[11] AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.
[12] AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

streept.[13] De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie.[14] De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.

3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was, dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend.[15] Hiervan kan sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Naarmate het regime ouder is, is de kans immers groter dat het beleid wordt veranderd. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming gelet op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Bepaalde ontwikkelingen worden geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt.[16] Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast.[17] In ieder geval moet 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.

4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed.

---

13 ABRS 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRS 27-02-1997, BR 1998/677.
14 AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRS 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.
15 AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.
16 ABRS 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRS 14-01-1999, AB 1999/209.
17 ABRS 29-09-1994, BR 1995/943.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal | Hasselt (B)
www.BRO.nl