

Planschaderisicoanalyse Demmerik 58 te Vinkeveen

De Dukdalf Beheer BV

Planschaderisicoanalyse Demmerik 58 te Vinkeveen

De Dukdalf Beheer BV

Rapportnummer:	P01941_2
Datum:	Juli 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Roxan Veerhuis
Projectteam BRO:	Tjing Au, Piet Zuidhof
Trefwoorden:	Planschade, risicoanalyse, Demmerik 58 te Vinkeveen, De Ronde Venen
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 "Demmerik 58" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er geen reële kans is op planschade.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

SAMENVATTING	3
 1.INLEIDING	 5
1.1Aanleiding	5
1.2Vraagstelling	5
1.3Verantwoording	6
1.4Opbouw rapport	6
 2.Huidige situatie	 8
 3.Vigerend bestemmingsplan	 9
3.1Bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'	9
3.1.1 Bestemmingsomschrijving	9
3.1.2 Bouwregels	10
 4.Toekomstig bestemmingsplan	 13
4.1Bestemming 'Wonen'	13
4.1.1 Bestemmingsomschrijving	13
4.1.2 Bouwregels	14
4.2 Bestemming 'Tuin – Landschappelijk'	14
4.2.1 Bestemmingsomschrijving	14
4.2.2 Bouwregels	14
4.3 Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'	15
4.3.2 Bestemmingsomschrijving	15
4.3.3 Bouwregels	15
4.4 Bouwplan 'Demmerik 58'	15
 5.PLANVERGELIJKING	 17
5.1Inleiding	17
5.2Belanghebbenden	17
5.3Planvergelijking	19
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
6.1Schadefactoren woningen	23
6.1.1 Vermindering van uitzicht	24
6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin/schaduw hinder	25
6.1.3 Aantasting van de privacy	25
6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast	25
6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk	26
6.1.6 Situeringswaarde	27
6.2Schadefactoren bedrijven	27
6.2.1 Bereikbaarheid	27
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie	28
6.2.3 Situeringswaarde	29
6.3Conclusie schadebeoordeling	30
 7.TOEREKENINGSVRAGEN	 31
7.1Voordeelverrekening	31
7.2Schade voorkomen/beperken	31
7.3Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding	32
7.4Normaal maatschappelijk risico	32
7.5Anderszins verzekerd	34
 8.CONCLUSIE EN ADVIES	 35
 BijlagEN	 39
Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro	41

SAMENVATTING

Probleemstelling

Initiatiefnemer is voornemens om het project 'Demmerik 58' te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project 'Demmerik 58' ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie

Er is geen reële kans op planschade.

Motivering

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Demmerik 58" kan leiden tot reële planschadeclaims.

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren van de woningen:

- Demmerik 50a, 50b, 52, 54, 56 en 66;
- Woonschepen Demmerik 66a t/m 66d;

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.

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren/exploitanten van de bedrijven/functies:

- B1: Agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied (zie figuur 6);
- B2: Ark of Beauty (schoonheidssalon), Demmerik 66c;
- B3: HOSS (onderhouds- en sloopwerk), Demmerik 66e;

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.

Voor de woonschepen Demmerik 66b t/m 66d geldt dat er sprake is van een lichte toename aan uitzichtbeperking. Hierdoor zullen de woonschepen ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2 in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. De wijziging van de juridisch-planologische situatie zal ook leiden tot een verbetering van de juridisch-planologische situatie omdat het vestigen van een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 niet meer mogelijk is. Er zal derhalve een verbetering plaatsvinden van de planologische situatie vanwege de afname van milieuhinder, parkeer- en verkeersdruk doordat de woningen niet meer binnen een milieucontour zullen liggen. Tevens is er sprake van een toename van de situeringswaar-

de voor de omliggende woningen. Per saldo is derhalve geen sprake van een verslechtering van de juridisch-planologische situatie.

Gelet op het bovenstaande is er de verwachting dat er geen schade zal optreden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Indien er wel planschade zou optreden dan is het aannemelijk dat de planschade reeds geheel tot het forfaitair normaal maatschappelijk risico van de betreffende belanghebbenden behoort.

Aanbevelingen

Wij adviseren daarom om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland. Een taxatieonderzoek uit laten voeren is niet nodig.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door De Dukalf Beheer B.V. (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is schriftelijk 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 'Demmerik 58 te Vinkeveen' aan de Demmerik 58 te Vinkeveen (gemeente De Ronde Venen). Het project 'Demmerik 58' betreft het realiseren van 3 woningen op het voormalige perceel van 't Oude Veilinghuys (hierna te noemen: het project 'Demmerik 58').

De locatie van het project 'Demmerik 58' is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003, ter plaatse van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding '3A'. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het project ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. In dit concept-voorontwerpbestemmingsplan "Demmerik 58" krijgt de betreffende locatie de bestemming 'Wonen'.

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 geven 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 exploitatie-opzet 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 actuele relevante jurisprudentie ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen op 15 juni 2009 en vervolgens onherroepelijk geworden;
- Concept-voorontwerpbestemmingsplan 'Demmerik 58', d.d. 26 maart 2019, opgesteld door De Dukolf Beheer B.V.;

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen tot vergoeding van planschade worden ingediend, 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 kan komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op vergoeding van 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 project 'Demmerik 58'. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige juri-

disch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het toekomstige juridisch-planologische regime geanalyseerd.

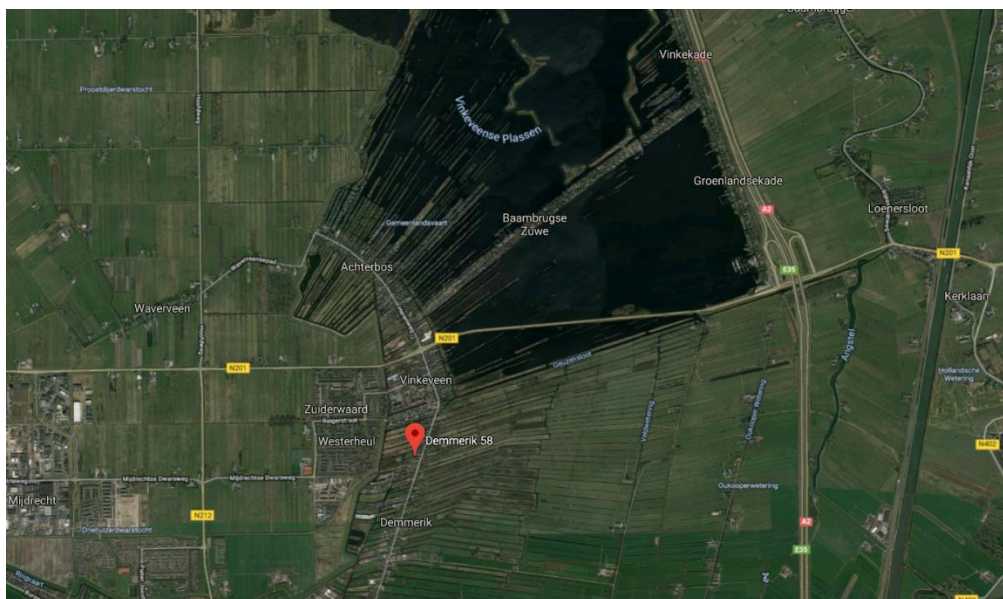
De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

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 naast een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.

2. HUIDIGE SITUATIE

De locatie van het project 'Demmerik 58' betreft het voormalige perceel van 't Oude Veilinghuys'. Tot 2014 was er een bedrijf gevestigd, gespecialiseerd in kleine waterbouwkundige projecten, grondverzet en het bouwen van hardhouten vlonders en damwandbeschoeiingen. In de huidige situatie is er nog een bedrijfsgebouw aanwezig aan het begin van het perceel. Aan de westelijke zijde van het perceel is het veilinggebouw reeds gesloopt. Het perceel staat kadastraal bekend; gemeente Vinkeveen, sectie D, nummer(s) 1538 en 1539, groot circa 4.800 m². De locatie is gelegen ten westen van de A2 en ten zuidwesten van de Vinkeveense Plassen.



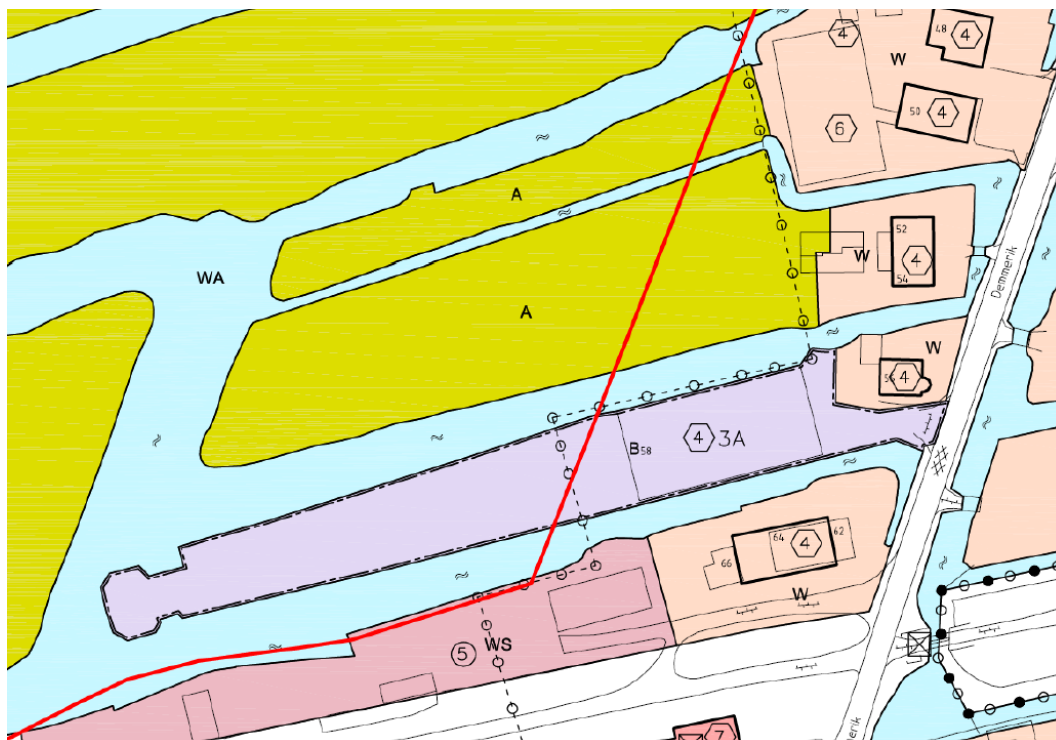
Figuur1: Ligging project 'Demmerik 58'



Figuur 2: weergave van de huidige situatie

3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het vigerend bestemmingsplan '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' heeft de betreffende locatie van het project 'Demmerik 58' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met de aanduiding '3A'.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003'.

3.1 Bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'

Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gelden de navolgende relevante regels.

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijfsactiviteiten en voorts, ter plaatse van de nadere aanduiding:

- garagebedrijf: voor een garagebedrijf waaronder begrepen de verkoop van motorvoertuigen en de daarbij behorende accessoires;
- verkooppunt voor motorbrandstoffen exclusief LPG: voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen exclusief de verkoop van tot vloeistof verdichte gassen;

- 3A, respectievelijk 3B, respectievelijk 4A voor een bedrijf in milieucategorie 3A, respectievelijk 3B, respectievelijk 4A;¹
- horeca: voor bedrijfsactiviteiten, waaronder horeca;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende kantoren;
- b. één dienstwoning per bedrijf;
- c. bijgebouwen;
- d. parkeerplaatsen;
- e. ontsluitingsverhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2 Bouwregels

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte van de bestaande gebouwen mag ten hoogste 15% worden vergroot tot maximaal 60% van de oppervlakte van de binnen de bouwgrenzen gelegen gronden en tot een maximale totale oppervlakte van 300 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de totale oppervlakte van bestaande gebouwen op gronden op de plankaart nader aangeduid met 3B en 4A niet worden vergroot;
- c. ter plaatse van de nadere aanduiding verkooppunt voor motorbrandstoffen mag de hoogte van een gebouw niet meer bedragen dan 4 meter en de oppervlakte niet meer dan 12 m²;
- d. de totale verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van andere producten dan motorbrandstoffen bij de in lid 1, 2e streepje, genoemde functie mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- e. de goothoogte van de overige gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte vermeerderd met 3 meter;
- g. per bedrijf is één dienstwoning mits bestaand toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³ en de goothoogte niet meer dan 6 meter;
- h. ten behoeve van een dienstwoning mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen en overkapte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkapte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder h. mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- j. voor het overige mogen uitsluitend niet-overdekte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. op het voorerf tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn slechts erf- of perceelsafscheidings zijn toegestaan, met een maximale hoogte van 1 meter;

¹ De bedrijven in milieucategorie 3A, betreffen bedrijven met een milieucategorie 3.1.

2. de bouwhoogte van overige erf- of perceelsafscheidings niet meer mag bedragen dan 2 meter;
3. de bouwhoogte van palen en masten niet meer mag bedragen dan 6 meter;
4. de bouwhoogte van overige niet-overdekte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter.

4. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN

Het project 'Demmerik 58' wordt gerealiseerd op basis van het concept-voorontwerpbestemmingsplan 'Demmerik 58', ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn ook de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin - Landschapelijk' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 4: Uitsnede concept-voorontwerpbestemmingsplan 'Demmerik 58'

4.1 Bestemming 'Wonen'

Ten aanzien van de bestemming 'Wonen' gaan de navolgende relevante regels gelden.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 5.1

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in de vorm van vrijstaande woningen met de daarbijbehorende;
- erven en tuinen;
- dakterrassen en balkons;
- ontsluitingsverhardingen;
- parkeervoorzieningen op eigen terrein.

4.1.2 Bouwregels

Artikel 5.2

Op of in de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen slechts in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

Algemeen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 5 meter meer bedragen dan de maximale toegestane goothoogte.

4.2 Bestemming 'Tuin – Landschappelijk'

4.2.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 3.1

De voor 'Tuin - Landschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groen en water;
- c. behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van:
 1. openheid;
 2. verkavelingspatronen.
- d. Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegestaan: steigers, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwregels

Artikel 3.2

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 2 meter bedragen.

Steigers

Per woning mag één steiger worden gebouwd ten behoeve van een aanlegplaats grenzend aan het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. de steiger evenwijdig aan de oeverlijn dient te worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan het peil (aansluitende maaiveld);
- c. een vrije doorvaart mogelijk blijft.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. 7 meter voor palen en masten;
- b. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- c. 2 meter voor overige erf- en terreinafscheidingen;
- d. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

4.3.2 Bestemmingsomschrijving

Artikel 4.1

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen- en –paden;
met daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.3.3 Bouwregels

Artikel 4.2

Op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen slechts in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 2 meter bedragen.

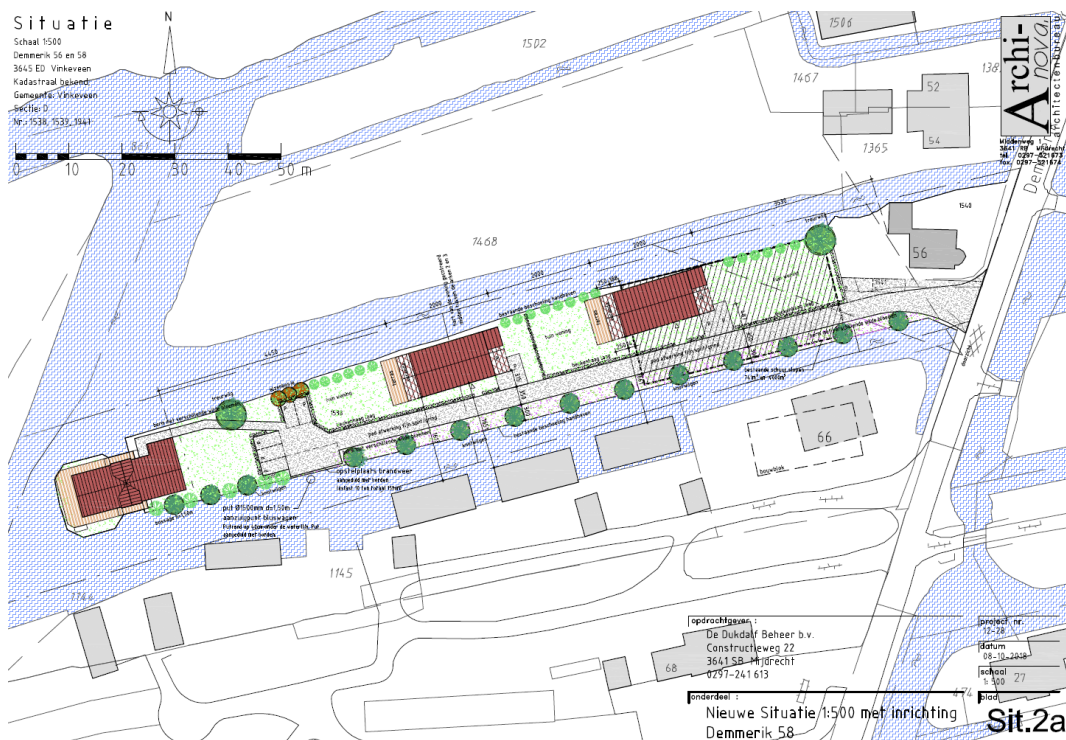
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan ten behoeve van de weg-verharding.

4.4 Bouwplan 'Demmerik 58'

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 van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes.

In de nieuwe situatie zal het perceel worden ingericht met drie vrijstaande woningen. De woningen zullen een maximale bouwhoogte hebben van 9 meter (twee woningen in het oosten) en de meest westelijk gelegen woning heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter. Verder zal het perceel groen worden aangelegd met diverse beplanting en zal de ontsluiting plaatsvinden langs de woning Demmerik 56. Binnen het plangebied worden op diverse plekken (waaronder op eigen terrein) parkeerplaatsen aangelegd om de parkeer-behoefte van de woningen op te vangen.



Figuur 5: Situatietekening bouwplan 'Demmerik 58'

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk belanghebbenden zijn. 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 op verzoek een tegemoetkoming wegens geleden plan-schade vanwege inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak toe. 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.

² ABRvS 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2011:BU3111.

Voor onderhavige 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 lijden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

In dit geval gaan we ervan uit 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:

- Demmerik 50a, 50b, 52, 54, 56 en 66;
- Woonschepen Demmerik 66a t/m 66d;

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde woningen nabij de locatie van het project 'Demmerik 58'.

De eigenaren/exploitanten van de bedrijven/functies:

- B1: Agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied (zie figuur 6);
- B2: Ark of Beauty (schoonheidssalon), Demmerik 66c;
- B3: HOSS (onderhouds- en sloopwerk), Demmerik 66e;

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde bedrijven binnen de invloedsszone van het project 'Demmerik 58'.



Figuur 6: situering belanghebbenden.

5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisicoanalyse, 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 project 'Demmerik 58'. 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 vergoeding van schade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het project 'Demmerik 58' kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadelijktig kan maken. Het vigerende geldend 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 de projectlocatie 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 ter plaatse van de locatie van het project 'Demmerik 58', 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 volgens vaste jurisprudentie 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. Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, afwijkingsbevoegdheden of nadere eisen).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' is het toegestaan om een bedrijf te realiseren met een milieucategorie van 3.1. Bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan en mogen beperkt worden uitgebreid tot een maximale oppervlakte van 300 m². Nieuwe gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwgrenzen. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn geen bouwgrenzen, derhalve is enkel de bestaande bebouwing toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De maximale bouwhoogte van de gebouwen mag 7 meter bedragen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een erf- en terreinafscheiding toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale bouwhoogte hebben van 3 meter

Op basis van het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Demmerik 58' zijn drie vrijstaande woningen toegestaan. De woning ten westen van het plangebied mag een maximale

bouw- en goothoogte hebben van 11 en 6 meter. Voor de overige woningen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 9 en 4 meter. Daarnaast mag binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' een bouwwerk ten behoeve van nutsvoorziening met een maximale hoogte van 2 meter worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Tuin - Landschappelijk' is eveneens een bouwwerk ten behoeve van nutsvoorziening toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Daarnaast zijn ook palen en masten met een maximale hoogte van 7 meter toegestaan, en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 3 meter.

Ten gevolge van de juridisch-planologische wijziging zal de 'Bedrijf' bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor zijn geen bedrijfsmatige activiteiten meer toegestaan.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locatie van het project 'Demmerik 58' 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:³ 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;
- vermindering van de situeringswaarde.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder.⁴

³ *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

⁴ 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 omliggende woningen ontstaan.

In de huidige situatie is enkel de huidige bedrijfsbebouwing toegestaan. De maximale bouwhoogte van dit gebouw bedraagt 7 meter. In de nieuwe situatie zullen de nieuwe woningen een hogere bouwhoogte hebben dan de bestaande toegelaten maximale bouwhoogte (2 tot 4 meter), welke kan leiden tot een lichte toename aan uitzichtbeperking. Voor de woning aan Demmerik 66a zal de juridisch-planologische wijziging geen toename van uitzichtbeperking met zich meebrengen. In de huidige situatie is het reeds mogelijk om voor deze woning een bedrijfsgebouw te realiseren (bestaande bedrijfsbebouwing) en op een kortere afstand dan in de nieuwe situatie is toegestaan. Voor de woningen aan Demmerik 66b en 66c zal er een toename aan uitzichtbeperking ontstaan, nu voor de woning op een afstand van circa 15 meter een woning kan worden gebouwd. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het uitzicht niet geheel wordt beperkt, maar slechts voor een gedeelte. De toename aan uitzichtbeperking geldt ook voor de woning Demmerik 66d, met dien verstande dat deze zeer licht aangezien de woningen niet recht tegenover het perceel komt te liggen. Zie voor een impressie figuur 7.



Figuur 7: impressie.

De eigenaren/bewoners van de woningen Demmerik 66b t/m 66d zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op lichte planschade ontstaat.

6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin/schaduwhinder

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename of afname van de bezonning van de achtertuin van de omliggende woningen en/of schaduwhinder ontstaan.

In de huidige situatie liggen de woonschepen Demmerik 66a t/m 66d op een afstand van circa 20 van een dichtstbijzijnde woning. De overige woningen liggen op een ruimere afstand tussen de 30 tot 100 meter. Gelet op de afstand van de woningen tot het plangebied en de baan van de zon die van het oosten, via het zuiden naar het westen loopt, zijn schaduwhinder en verminderde zonlichttoetreding derhalve niet aan de orde.

De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op plan-schade ontstaat.

6.1.3 Aantasting van de privacy

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er bij de omliggende woningen geen toename van de inkijk in de woning en/of tuin ontstaan.

In de huidige situatie is het toegestaan om een bedrijf te exploiteren met een milieucategorie 3.1. Door de mogelijke aanwezigheid van het bedrijf is er reeds sprake van mogelijke inkijk door de aanwezigheid van werknemers en/of andere personen die een samenhangen met de bedrijfsvoering.

In de nieuwe situatie zullen de woningen verder van de woningen Demmerik 66a t/m 66d komen te liggen. Voor de overige woningen geldt dat zij op ruime afstand liggen van het plangebied en de nieuwe woningen waardoor er geen sprake is van inkijk in de woningen.

De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op plan-schade ontstaat.

6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er een afname van de geluids-, licht- en stankoverlast bij de omliggende woningen ontstaan.

Milieuhinder (overlast) wordt veroorzaakt door vestiging van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijfsdoeleinden, detailhandel, horeca, dienstverlening en openbare instellingen

naast milieugevoelige functies. Woningen worden gezien als milieugevoelige functies⁵. Bij de beantwoording van de vraag of de juridisch-planologische wijziging leidt tot een toename van overlast, is slechts overlast die inherent is aan het planologisch mogelijk gemaakte gebruikt relevant.⁶

In de huidige situatie is het toegestaan om een bedrijf te vestigen met een milieucategorie van 3.1. Binnen het gebiedstype 'gemengd gebied', waarvan hier sprake is, behoort hierbij een richtafstand van maximaal 30 meter. In de toekomstige situatie wordt de functie 'Wonen' mogelijk gemaakt. Een dergelijke functie betreft geen milieubelastende activiteit waarvoor een richtafstand geldt op basis van de VNG-brochure. De richtafstand neemt derhalve af en er zal voor de belanghebbende woningen binnen de nieuwe richtafstand sprake zijn van een afname van milieuhinder, wat leidt tot een verbetering van de planologische situatie.

De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op plan schade ontstaat.

6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2. zal er een afname van de verkeers- en parkeerdruk bij de omliggende woningen ontstaan.

In de huidige situatie is het mogelijk om een bedrijf te vestigen met een milieucategorie 3.1. Indien we uitgaan van de bestaande bedrijfsbebouwing is er een verkeersgeneratie van 38 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag (bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief, rest bebouwde kom) gebaseerd op de kencijfers van de CROW. Daarnaast is er een parkeerbehoefte van minimaal 9 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Op basis van dezelfde bovengenoemde uitgangspunten zullen de drie woningen een verkeersgeneratie hebben van 24 mvt/etmaal (op een gemiddelde weekdag) en een minimale parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen.

Op basis van bovenstaande berekening kan worden geconcludeerd dat er een afname van de verkeer- en parkeerdruk zal ontstaan in de nieuwe situatie. Eventuele hinder van verkeer zal naar verwachting niet optreden.

⁵ VNG Brochure: Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

⁶ ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:214.

De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.6 Situeringswaarde

De laatste relevante schadefactor voor woningen betreft de situeringswaarde: leidt de juridisch-planologische wijziging tot een vermindering van de algemene situeringswaarde van omliggende objecten?

De omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als gemengd gebied, met de aanwezigheid van verschillende functies, zoals bedrijven, agrarisch en wonen. De juridisch-planologische wijziging voorziet in het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Reeds in paragraaf 6.1.4 is beschreven dat onderhavige ontwikkeling zal leiden tot een verbetering van de planologische situatie vanwege het verdwijnen van een milieubelastende activiteit/functie.

Gelet op de omgeving van het project, is een bedrijf met een milieucategorie 3.1 niet geheel passend binnen de bestaande structuur. Het omzetten naar een woonbestemming zal derhalve zorgen voor een toename van de situeringswaarde voor de omliggende woningen.

De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2 Schadefactoren bedrijven

In de omgeving bevinden zich twee bedrijven (zie voor overzicht paragraaf 5.2). Kunnen de eigenaren van deze percelen aanspraak maken op planschadevergoeding als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor niet-woonfuncties zoals een agrarisch bedrijf gelden de aspecten als beschreven in 6.1 niet of in mindere mate. Voor (agrarische) bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang. Daarnaast kan voor bedrijven de situeringswaarde van de locatie van belang zijn.

6.2.1 Bereikbaarheid

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de bereikbaarheid van de omliggende bedrijven gelijk blijven.

Zoals reeds in paragraaf 6.1.5 zal de gewenste ontwikkeling leiden tot een vermindering van de verkeer- en parkeerdruk. Daarnaast zullen de woningen ontsloten worden langs de weg die langs de woning Demmerik 56 is gelegen. De omliggende bedrijven liggen niet aan deze weg en zullen derhalve geen hinder ondervinden.

De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op plan-schade ontstaat.

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zullen de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bedrijfslocaties gelijk blijven.

Agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied (zie figuur 6)

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende agrarische gronden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Derhalve zijn de gronden onder andere bestemd voor agrarische bedrijven. Wel hebben de desbetreffende agrarische gronden geen bouwvlakken waardoor bedrijfsbouw niet is toegestaan.

De agrarische gronden zouden eventueel kunnen worden gebruikt voor het telen van gewassen dan wel als akkergronden. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering hebben dergelijke bedrijven een milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter binnen een gemengd gebied. De drie woningen liggen meer dan 10 meter van de agrarische gronden af. Derhalve vormen de woningen geen beperking voor de agrarische activiteiten.

Ark of Beauty, Demmerik 66c

Een schoonheidssalon betreft op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een bedrijf met de milieucategorie 1. Derhalve geldt voor een gemengd gebied (de aanwezigheid van zowel niet milieubelastende functies en milieubelastende functies) een richtafstand van 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat het schoonheidssalon niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op plan-schade ontstaat.

HOSS, Demmerik 66e

Op basis van het Handelsregister staat het bedrijf ingeschreven als onderhoudswerk, sloop en schoeiingswerkzaamheden. In de huidige situatie wordt het perceel grotendeels gebruikt als opslagplaats voor materialen. Gelet op de huidige bedrijfsvoering kan deze activiteit gelijk worden gesteld met een groothandelbedrijf voor opslag van bouwmaterialen en hout. Hierbij is van belang dat er transport aanwezig is bij het vervoeren van materialen. Een dergelijk bedrijf heeft een milieucategorie 2, mits zover de bedrijfsoppervlakte kleiner is dan 2.000 m². Gelet op het gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter. Aan de genoemde richtafstand wordt voldaan.

De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2.3 Situeringswaarde

De omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als een gemengd gebied met verschillende functies zoals agrarisch, bedrijf en wonen. De juridisch-planologische wijziging voorziet in het wijzigen van het bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied (zie figuur 6)

Voor de agrarische gronden zullen de nieuwe woningen niet leiden tot een afname van de situeringswaarde. In de huidige situatie bevinden zich reeds woningen op korte afstand tot de agrarische percelen. De situeringswaarde van deze gronden blijven hierdoor gelijk, ondanks dat de woningen op een kortere afstand van de agrarische gronden komen te liggen. Reeds is besproken dat de woningen geen belemmeringen zullen opleveren voor de gebruiksmogelijkheden van diezelfde gronden, daarnaast is gelet op de percelen en de omgeving geen verdere uitbreidingsmogelijkheden meer mogelijk.

Ark of Beauty, Demmerik 66c

Voor de schoonheidssalon zal er geen sprake zijn van afname van de situeringswaarde. In de huidige situatie bevindt de schoonheidssalon zich reeds in de nabije omgeving van verschillende woningen. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming zal niet ertoe leiden dat het vestigen van een schoonheidssalon minder aantrekkelijk wordt.

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename of afname van situeringswaarde van de omliggende bedrijven ontstaan.

De eigenaren/exploitanten van deze gronden zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

HOSS, Demmerik 66e

Voor het bedrijf geldt dat in de huidige situatie er reeds woningen aanwezig zijn. De situeringswaarde van deze gronden blijven hierdoor gelijk, ondanks dat de woningen op een kortere afstand van het bedrijfsperceel komen te liggen. Reeds is besproken dat de woningen geen belemmeringen zullen opleveren voor de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf nu de woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 10 meter, gemeten vanaf de voorgevel van de nieuwe (dichtstbijzijnde) woning en bestemmingsvlak.

De eigenaren/exploitanten van deze gronden zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.3 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren van de woningen:

- Demmerik 50a, 50b, 52, 54, 56 en 66;
- Woonschepen Demmerik 66a t/m 66d;

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.

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren/exploitanten van de bedrijven/functies:

- B1: Agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied (zie figuur 6);
- B2: Ark of Beauty (schoonheidssalon), Demmerik 66c;
- B3: HOSS (onderhouds- en sloopwerk), Demmerik 66e;

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.

Voor de woonschepen Demmerik 66b t/m 66d geldt dat er sprake is van een lichte toename aan uitzichtbeperking. Hierdoor zullen de woonschepen ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2 in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. De wijziging van de juridisch-planologische situatie zal ook leiden tot een verbetering van de juridisch-planologische situatie omdat het vestigen van een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 niet meer mogelijk is. Er zal derhalve een verbetering plaatsvinden van de planologische situatie vanwege de afname van milieuhinder, parkeer- en verkeersdruk doordat de woningen niet meer binnen een milieucontour zullen liggen. Tevens is er sprake van een toename van de situeringswaarde voor de omliggende woningen. Per saldo is derhalve geen sprake van een verslechtering van de juridisch-planologische situatie.

7. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd in termen van licht tot ernstig, komen in dit hoofdstuk de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 op grond van het voorgaande conclusie en advies gegeven in hoeverre belanghebbenden aanspraak zullen kunnen maken op een voor tegemoetkoming in aanmerking komende vergoeding van de planschade.

7.1 Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe planologische regime ook voordelige effecten heeft. Een voorbeeld is als men wel visuele hinder ervaart van een geluidsscherm, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van geluidsoverlast (Rb Maastricht, 14-12-2001, StAB 2002/ 02-37). De verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen kan leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Verrekening mag uitsluitend plaatsvinden wanneer de voor- en nadelen door hetzelfde juridisch-planologische regime worden veroorzaakt (ABRvS 26 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:51).

In het onderhavige geval is er sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie. Zoals in de schadebeoordeling in paragraaf 6.3 is beschreven zal onderhavige ontwikkeling ertoe leiden dat het vestigen van een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 niet meer mogelijk zijn. Hierdoor zal er een afname zijn van mogelijke milieuhinder en verkeers- en parkeerdruk.

7.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden in het kader van planschade is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden.

In het onderhavige geval lijken er geen mogelijkheden te zijn die belanghebbenden zullen moeten benutten om de schade te voorkomen of te beperken.

7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien.⁷ De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van een concreet ruimtelijk beleid, zodat de aanvrager van een planschadevergoeding op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de aanvrager te blijven. De voorzienbaarheid is inmiddels verankerd in artikel 6.3 sub a Wro.

Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van *actieve* risicoaanvaarding. Van *passieve* risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt.

Voor de woning aan Demmerik 56 geldt dat de woning in 2013 is aangekocht door de huidige eigenaar. Bij de koop van het pand was de koper geïnformeerd over het voornoemde bouwplan. Dit geldt eveneens voor de woningen Demmerik 66 (gebouwd in 2016) en Demmerik 66b, die door de huidige eigenaren medio 2016 zijn aangekocht/gebouwd. Alle belanghebbenden zijn in juli 2016 schriftelijk geïnformeerd over het bouwplan. Gelet op bovenstaande bevindingen kan er mogelijk sprake zijn van voorzienbaarheid.

7.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade. Of de eventuele planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, kan worden bepaald in een taxatierapport.

⁷ ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Het normaal maatschappelijk risico kan onder omstandigheden hoger dan de forfaitaire drempel van 2% zijn. Naarmate een hoger normaal maatschappelijk risico wordt aangenomen, geldt een zwaardere motiveringsplicht.⁸

De Afdeling heeft recentelijk in haar uitspraak aangegeven dat bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel is, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot 5% procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.⁹

In onderhavige situatie betreft het een transformatie van een leegstaand bedrijfspand/perceel naar woningen. Het omzetten van bestaande leegstaande percelen naar woningen is een huidige trend die doorgaans veel wordt toegepast binnen stedelijke gebieden. De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en is gelet op de aanwezige functies, passend binnen de omgeving.. Echter, gelet op de toename van de bouwmassa en de afwijkende bouwhoogten is de ontwikkeling niet geheel passend binnen bestaand stedelijk structuur. Onderhavige ontwikkeling is daarmee gelet op het bovenstaande niet geheel in de lijn der verwachting. In deze situatie wordt een verhoogd normaal maatschappelijk risico van 3% aanvaardbaar geacht.

⁸ ABRS 9 september 2015, nr. 201500362/1/A2.

⁹ ABRvS 21 juni 2017, nr. 201601557/1/A2.

7.5 Anderszins verzekerd

Artikel 6.1. Wro geeft slechts een recht op een tegemoetkoming in de planschade voor zover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een compensatie van schade in natura of door derden (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de aanvrager) is hierbij ook mogelijk.

Niet is gebleken dat in onderhavig geval de planschaderisico's geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins zijn verzekerd.

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 “Demmerik 58” kan leiden tot reële planschadeclaims.

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren van de woningen:

- Demmerik 50a, 50b, 52, 54, 56 en 66;
- Woonschepen Demmerik 66a t/m 66d;

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.

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren/exploitanten van de bedrijven/functies:

- B1: Agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied (zie figuur 6);
- B2: Ark of Beauty (schoonheidssalon), Demmerik 66c;
- B3: HOSS (onderhouds- en sloopwerk), Demmerik 66e;

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.

Voor de woonschepen Demmerik 66b t/m 66d geldt dat er sprake is van een lichte toename aan uitzichtbeperking. Hierdoor zullen de woonschepen ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2 in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. De wijziging van de juridisch-planologische situatie zal ook leiden tot een verbetering van de juridisch-planologische situatie omdat het vestigen van een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 niet meer mogelijk is. Er zal derhalve een verbetering plaatsvinden van de planologische situatie vanwege de afname van milieuhinder, parkeer- en verkeersdruk doordat de woningen niet meer binnen een milieucontour zullen liggen. Tevens is er sprake van een toename van de situeringswaarde voor de omliggende woningen. Per saldo is derhalve geen sprake van een verslechtering van de juridisch-planologische situatie.

Gelet op het bovenstaande is er de verwachting dat er geen schade zal optreden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Indien er wel planschade zou optreden dan is het aannemelijk dat de planschade reeds geheel tot het forfaitair normaal maatschappelijk risico van de betreffende belanghebbenden behoort.

Wij adviseren daarom om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland. Een taxatieonderzoek uit laten voeren is niet nodig.

BIJLAGEN

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade.

Belangrijkste wijzigingen

Als gevolg van het opnemen van de Grondexploitatiewet in de Wro, is het mogelijk geworden om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan opgesteld is, gaan wij hier niet verder op in.

De nieuwe planschaderegeling uit afdeling 6.1 Wro komt inhoudelijk grotendeels overeen met de oude regeling. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven:

- de bepalingen zijn aangepast op de nieuwe instrumenten uit de Wro, zoals het inpassingsplan en de beheersverordening;
- bepaald is dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding valt. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wel is in artikel 6.2 Wro bepaald dat een bepaalde hoeveelheid schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft; 2% van de inkomensschade of waardevermindering van een onroerende zaak. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- verder is geëxpliceerd dat eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden 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);
- degene die een verzoek tot wijziging van de planologische situatie heeft gedaan is belanghebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a, lid 2 Wro).

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.

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 ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. 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 de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.4a lid 1 Wro

In het Nunspeet-arrest werd de vraag 'of een overeenkomst waarbij een gemeente aan een particulier medewerking toezegt aan herziening of vrijstelling van een bestemmingsplan tegenover diens toezegging de eventueel daaruit voortvloeiende planschade van derden voor zijn rekening te nemen, geldig is', door de Hoge Raad negatief beantwoord. In artikel 6.4a lid 1 Wro is daarom de mogelijkheid voor gemeenten geschapen om een planschadevergoedingovereenkomst met de verzoeker van bijvoorbeeld een herziening van een bestemmingsplan af te sluiten.

Artikel 6.4a lid 1 Wro luidt als volgt:

Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel om ontheffing te verlenen, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Het begrip 'belanghebbende'

Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:

- alle eigenaren van onroerend goed in het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in 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

Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor vergoeding 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 schaduw schade (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.¹⁰
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.¹¹ 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 weggestreepd.¹² 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.¹³ 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.¹⁴ Naarmate het regime ouder is, is de kans groter dat het beleid wordt veranderd. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Hiervan kan ten eerste sprake zijn, wanneer de

¹⁰ AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.

¹¹ AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

¹² ABRS 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRS 27-02-1997, BR 1998/677.

¹³ AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRS 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.

¹⁴ AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.

benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Ten tweede worden bepaalde ontwikkelingen geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. 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. 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.¹⁵ 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.¹⁶ 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.

Indien een schadevergoeding wordt toegekend, moet naast de schade ook de wettelijke rente worden vergoed. De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

¹⁵ ABRS 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRS 14-01-1999, AB 1999/209.

¹⁶ ABRS 29-09-1994, BR 1995/943.

