

Planologische risicoanalyse Grotestraat 18 te Sambeek

Kenmerk : T-9044

Datum : 15 december 2022

Opdrachtgever:

Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE Horst

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 4**
 - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
 - 4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding 10
 - 4.1.3. Normaal maatschappelijk risico 11
- 5. Planschademanagement13**
- 6. Conclusie 14**

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

1. Aanleiding tot het advies.

Door Bureau Leefomgeving B.V., gevestigd te Horst, is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de bouw van 16 woningen op het perceel Grotestraat 18 te Sambeek.

De adviseur, die het advies uitbrengt, is mr. T.A.P. Langhout RT Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht- deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen, zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zijn wel van toepassing.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de indirecte planschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever.

De opdracht is schriftelijk en mondeling toegelicht door de heer P. van de Ligt. Daarbij is onder andere een schetsontwerp overgelegd.

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.

4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht is leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, zij ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid,

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

²aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2298](#). Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

Vigerende planologische regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan "Komplan Sambeek". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 7 maart 2013. Het is daarna onherroepelijk geworden.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen nrs. 2264 (Grotestraat 18) en 2483. Aan het perceel 2483 zijn de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie -3" toegekend. Aan het perceel 2264 zijn de bestemming "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde -Archeologie -3" toegekend. Binnen deze bedrijfsbestemming is een bouwvlak aangegeven met een oppervlak van circa 2600 m², waarvan circa 1100 m² ten behoeve van het gebruik voor detailhandel is toegestaan. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 80. De goothoogte bedraagt maximaal 4.5 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter.

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn voor wat betreft het perceel Grotestraat 18 bestemd voor :

- het assembleren van zonwering en rolluiken;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- verkoop van (werk)kleding ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen; parkeervoorzieningen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van gebouwen voor nutsvoorzieningen geldt, dat de inhoud niet meer dan 50 m³ en de nokhoogte niet meer dan 3,20 meter mogen bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde, moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter, en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Naar mijn mening is buitenopslag met een stapelhoogte van circa 5 meter toegestaan.

Van belang is nog dat de gronden met de bedrijfsbestemming nog zijn aangeduid als gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied Wro-zone wijzigingsgebied 5'. Onder voorwaarden kan de bouw van maximaal 8 halfvrijstaande of maximaal 7 vrijstaande woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik; groenvoorzieningen; waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

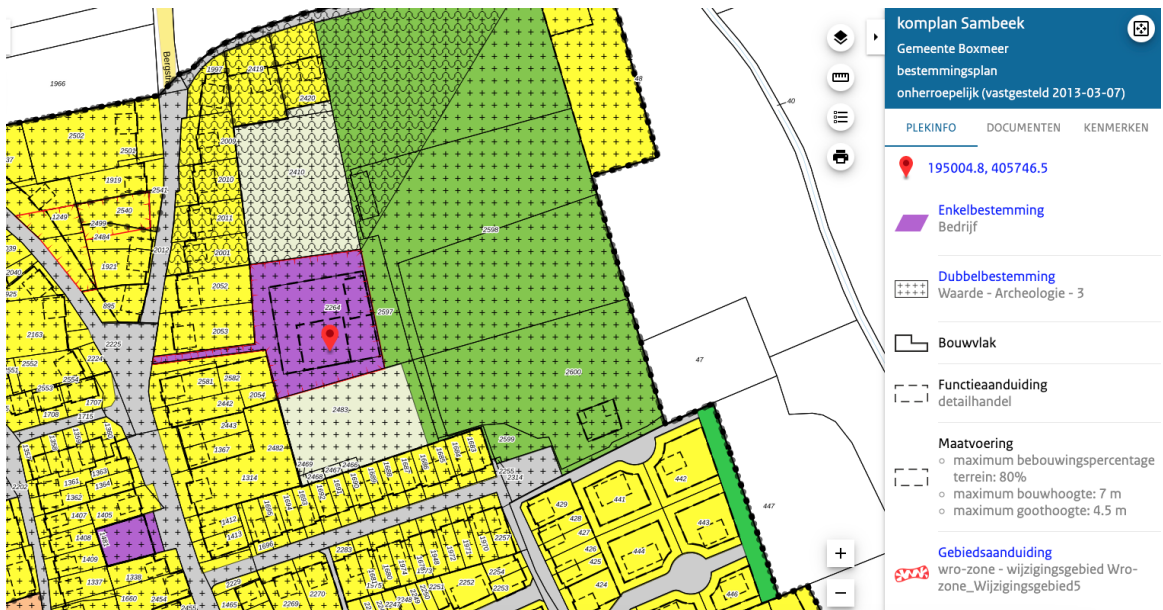
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Het perceel is niet belegd met een bouwvlak. Dit betekent, dat op dit perceel geen enkele bebouwing is toegestaan.

Kenmerk: T-9044

Datum: 15 december 2022

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Komplan Sambeek'.



Het nieuwe planologische regime.

Voor het plangebied zal een bestemmingsplan worden vastgesteld. Binnen het plangebied zullen 16 woningen worden gebouwd met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Er wordt gebouwd in twee bouwlagen met kap. De goothoogte bedraagt circa 6 meter en de bouwhoogte circa 10.00 meter. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats tussen de woningen Grotestraat 16 en Bergstraat 3.

Kenmerk: T-9044
 Datum: 15 december 2022

Schetsontwerp.



Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren als gevolg waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Ik heb de ten oosten van het plangebied gelegen gronden met de bestemming "Sport" buiten de beoordeling gelaten, omdat zij niet schadegevoelig zijn. Tevens is de woning Bergweg 3 buiten beschouwing gelaten, omdat zij in eigendom toebehoort aan opdrachtgever.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Bij de vergelijking van de opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden worden de schadefactoren uitzicht en bezonning in de vergelijking betrokken. De overige schadefactoren worden bij de vergelijking van de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden in de vergelijking betrokken. De vergelijking voor wat betreft de situeringswaarde is de resultante van de weging van alle schadefactoren.

Ingevolge het huidige planologische regime vigeert voor het perceel 2264 een bedrijfsbestemming en voor het perceel 2483 een agrarische bestemming. Op het perceel 2483 is geen enkele bebouwing mogelijk. Op het bedrijfspceel bevindt zich een bouwvlak met een oppervlak van circa 2600 m². Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 80. Circa 2080 m² mag worden bebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 4.5 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter. Verder is buitenopslag tot de perceelgrens met een stapelhoogte van 5 meter toegestaan. Bij de invulling van het vigerende planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op voor potentiële aanvragers de meest

Kenmerk: T-9044

Datum: 15 december 2022

ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is, doet niet ter zake.

Ingevolge het nieuwe planologische regime worden maximaal 16 woningen mogelijk. De bouwhoogte bedraagt circa 10 meter en de goothoogte circa 6 meter. Er worden 8 woningen ten noorden van de aan den Urling gesitueerde woningen gebouwd (10 t/m 24). De afstand van de te bouwen woningen tot de perceelgrens varieert van 20 tot 23 meter. Achter de woningen aan de westzijde van het plangebied Grotestraat 16, 20 en 22 en Bergstraat 5 en 7 worden 5 woningen gebouwd. De afstand tot de te bouwen woningen tot de perceelsgrens varieert van circa 40 tot 60 meter. In het noordoostelijke plangebied worden 3 woningen gebouwd, die grenzen aan gronden met een agrarische bestemming.

Het uitzicht voor de omliggende woningen den Urling 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24 en Grotestraat 24 wordt aangetast. Van een weids uitzicht is overigens geen sprake. Wel treedt een verstening van de direct aanliggende agrarische gronden op. Ten aanzien van de woningen Bergstraat 5 en 7 en Grotestraat 16 en 20 merk ik op, dat het uitzicht niet zal verslechteren, maar eerder zal verbeteren, gelet op de bebouwingmogelijkheden en de buitenopslag. Voor de woningen Grotestraat 22 en 22A geldt, dat achter deze woningen een perceel ligt dat bij de woning nr. 24 hoort en waarop bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. Bebouwingmogelijkheden op tussenliggende bestemmingen dienen ook in de planologische vergelijking te worden betrokken.

De bezonningssituatie zal voor de woning Grotestraat 24 verslechteren.

Eindconclusie: qua bebouwing is sprake van planologisch nadeel voor de woningen den Urling 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24 en Grotestraat 24 van verminderd uitzicht en voor de woning Grotestraat 24 is eveneens sprake van verminderde zonlichtinval.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen de gronden op het perceel 2264 voor bedrijfsdoeleinden (assemblage zonwering en rolluiken) worden gebruikt, inclusief detailhandel in (werk)kleding. Bij deze gebruiksvorm spelen de milieucomponenten geluid en geur een rol. Ook wordt gewezen op de verkeersaantrekkende werking van de bestemming. Bij de agrarische bestemming zijn de milieucomponenten geluid, stof en geur van belang.

In de nieuwe situatie zal er vanwege de komst van 16 woningen overlast optreden, die inherent is aan de woonfunctie. In de woningen c.a. zullen 24/7 mensen aanwezig zijn. Er treedt een intensivering van het gebruik op voor wat betreft de woningen aan den Urling 10 t/m 24 en Grotestraat 24.

De nieuwe woonfunctie zal voor wat betreft de aantasting van de privacy tot verzwaring van het gebruiksregime leiden. Met betrekking tot de aantasting van de privacy wordt voor de volledigheid het volgende opgemerkt. Er is sprake van een verlies aan privacy, indien de inijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand tot de woning van aanvragers staat, dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd zicht in de woning ontstaat. In casu is hier gelet op de tussenliggende afstanden sprake van.

Naar mijn mening is er in vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan sprake van een intensivering van het gebruik.

Privacy.

Algemeen.

Onder privacy wordt verstaan het ongehinderd alleen in eigen kring kunnen vertoeven in de

Kenmerk: T-9044

Datum: 15 december 2022

onroerende zaak zonder dat de buitenwereld daar inbreuk op maakt of weet van heeft. Beoordeeld wordt of als gevolg van de planologische wijziging ten opzichte van een maximaal ingevuld planologisch regime de mate waarin de privacy kan worden aangetast ten nadele is gewijzigd. De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda).

Inhoudelijk.

In relatie tot de vigerende bestemming zal voor de woningen den Urling 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24 en Grotestraat 16, 20 en 24 en Bergstraat 5 en 7 een verslechtering optreden, gelet op de afstanden tussen de relevante woonpercelen.

Geluid, geur, stof en overige vormen van overlast.

Algemeen.

Door geluid, geur, stof en andere overlast kan als gevolg van de planologische wijziging het woongenot dat aan een onroerende zaak wordt ontleend worden aangetast. Planologisch nadeel en schade treedt op in het geval deze aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak. In welke mate aantasting is opgetreden dient beoordeeld te worden ten opzichte van een maximaal ingevuld voorafgaand planologisch regime. Voor wat betreft het vermeende schadeveroorzakende planologische regime dient te worden uitgegaan van een reële prognose van de te verwachten geluid, geur, stof en andere overlast op de peildatum.

Inhoudelijk.

Thans kunnen eigenaren van de omliggende woningen al worden geconfronteerd met geluid-, geur- en stofhinder vanwege de bedrijfs en agrarische functie.

Inherent aan de beoogde woonfunctie is geluid-, licht- en geurhinder.

Per saldo treedt vanwege de intensivering van het gebruik een verslechtering op voor de woningen den Urling 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24 en Grotestraat 24.

Verkeersaantrekkende werking/parkeeroverlast.

Bij de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes dient ook beoordeeld te worden of als gevolg van de planologische wijziging de verkeerssituatie wijzigt ten opzicht van een maximaal opgevoerd voorafgaand planologisch regime. Als gevolg van de toename van verkeer kan het woongenot worden aangetast. Gewezen wordt op onder meer geluidsoverlast, trillingen, verslechtering van de luchtkwaliteit, parkeeroverlast en inschijnende koplampen van motorvoertuigen.

Inhoudelijk.

De bouw van de 16 grondgebonden woningen niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Grotestraat en Bergstraat. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats tussen de woningen Grotestraat 16 en Bergstraat 3 en tegenover de woningen Kortestraat 1 en Grotestraat 21. Hier is sprake van verkeershinder in de vorm van geluid en lichtinval. Echter de ontsluiting vindt plaats via de bestaande ontsluiting. Thans moet al rekening worden gehouden met de aan- en afvoer van materialen en bezoekers van de winkel.

Conclusie: er is per saldo sprake van een planologische verslechtering.

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

Eindconclusie: Per saldo is in relatie tot de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden sprake van een planologische verslechtering voor de aan het plangebied gesitueerde woningen den Urling 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24, Grotestraat 24

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

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

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

	worst case	best case
den Urling 10	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 12	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 14	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 16	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 18	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 20	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 22	€ 12.000,--	€ 8.000,--
den Urling 24	€ 12.000,--	€ 8.000,--
Grotestraat 20	€ 5.000,--	€ 0,00,--
Grotestraat 24	€ 18.000,--	€ 12.000,--

Voor andere omliggende woningen geldt dat de drempel van 5 % niet zal worden overschreden.

In het schadebedrag is de hieronder gemotiveerde drempel van 5 % al verwerkt.

Voor de begroting van de schade ben ik uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een "worst case scenario" en een "best case scenario". Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts is het mogelijk dat een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling (hoor en wederhoor) tot een andere afweging komt. Voorts zullen in voorkomende gevallen de rechtbank en de Afdeling een oordeel over het verzoek kunnen geven. Voorts geldt dat deze waarderingsverschillen worden ook geaccepteerd in de rechtspraak.

Burgemeester en wethouders mogen bij hun besluit op een aanvraag om planschadevergoeding, indien uit het advies van een door hen benoemde deskundige op objectieve en onpartijdige wijze blijkt, welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat advies naar voren zijn gebracht. Waarderingsverschillen leiden in beginsel niet tot de conclusie dat aan het advies gebreken kleven.

Naar mijn mening is het best case scenario van toepassing.

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In deze risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke woningen planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel zal optreden is bepaald aan de hand van de relevante schadefactoren, zoals bijvoorbeeld aantasting van de privacy, uitzicht en bezonningssituatie. Vervolgens wordt onderzocht voor welke woningen geldt dat het planologisch nadeel het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal overschrijden. In de betreffende risicoanalyse betreft dit hierboven genoemde woningen. Vervolgens is op basis van de WOZ-waarde, transacties die in de

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

omgeving van deze woningen hebben plaatsgevonden en andere digitale informatie, de waarde van deze woningen bepaald. Op deze waarden is het relevante schadepercentage losgelaten en is het bedrag van de schade en de schadevergoeding bepaald. Dit alles met inachtneming van een 'best case' en een 'worst case' scenario teneinde opdrachtgever een goede inschatting te geven met welke schade hij bij zijn begroting van de totale ontwikkelingskosten rekening dient te houden. Een afzonderlijk taxatierapport is er niet en is ook niet gebruikelijk.

In het kader van de vergoedbaarheid van de schade wijs ik op het normale maatschappelijke risico.

4.1.3. Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt. Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen. Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr.

[201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

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

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt, dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.

In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normale maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant, indien zij nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet, zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past.

Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.

Het betreft in casu de omzetting van een bedrijfsbestemming in die van woningen en de inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Dergelijke ontwikkelingen kunnen als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld.

Bijzondere omstandigheden kunnen immers met zich meebrengen dat op deze plek geen uitbreiding behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en het niet passen binnen de planologische structuur van de omgeving. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.

Er is sprake van langdurig gemeentelijk beleid voor wat betreft het bedrijfsperceel, omdat het vigerende bestemmingsplan al woningbouw via een wijziging van de bestemming mogelijk maakt. Op grond van de op 10 januari 2014 vastgestelde 'Structuurvisie Boxmeer' valt zowel het bedrijfsperceel als het agrarische perceel binnen de uitbreidingscontour. Ook op grond hiervan is sprake van langdurig gemeentelijk beleid.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De beoogde bouw past binnen de bestaande planologische structuur van de omgeving.

Omvang schade.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. [201306607/1/A2](#) en 9 april 2014 in zaak nr. [201211639/1/A2](#) en 2 juli 2014 in zaak nr. [201307733/1/A2](#), waarin een drempel van 5 % is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2 % die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de rechtspraak van de Afdeling volgt dat de hoogte van de drempel primair wordt bepaald door het antwoord op de vraag of en zo ja, in hoeverre de desbetreffende planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, met dien verstande dat, gelet op artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, de drempel bij indirecte planschade - planschade door een planologische verandering op de gronden van derden - minstens 2 procent van de waarde van de onroerende zaak is. Voor het antwoord op voormelde vraag is in ieder geval van belang of en zo ja, in hoeverre de planologische ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid paste.

Kenmerk: T-9044

Datum: 15 december 2022

Indien geheel aan beide indicatoren wordt voldaan, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, aangewezen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402 (gemeente Zundert) en 14 september 2022, ECLI:NL:2022:2678 (gemeente De Bilt).

In casu wordt op basis van de aan mij bekende gegevens aan de gestelde criteria voldaan. Op basis van de Wro kan daarom een drempel van 5 % worden toegepast.

Indien de Omgevingswet, die per 1 juli 2023 in werking treedt van toepassing is, moet de wettelijke drempel van 4 % worden toegepast.

NB: Ten aanzien van het overgangrecht geldt volgens de Invoeringswet Omgevingswet het volgende:

- Op schade die is veroorzaakt door een bestemmingsplan dat van kracht wordt of een afwijkingsvergunning, die onherroepelijk wordt voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wro van toepassing (artikel 4.18, lid 1, onder c, en 4.19, lid 1);
- Op schade die is veroorzaakt door een bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wro van toepassing tot 5 jaar na de inwerkingtreding van de wet (artikel 4.19, lid 2);
- Op schade die is veroorzaakt door een afwijkingsvergunning die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en die onherroepelijk wordt na de inwerkingtreding van de wet en die onherroepelijk wordt, blijft de Wro van toepassing tot 5 jaar na vaststelling van het besluit (artikel 4.18, lid 2).

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect aanleiding tot het maken van opmerkingen. Geadviseerd wordt om de kadastrale perceeltjes met de nrs. 2466, 2467, 2468 en 2469 een woonbestemming te geven. Hiermede wordt een substantieel deel (circa 50 %) van de schade voor de betreffende eigenaren gecompenseerd.

Kenmerk: T-9044
Datum: 15 december 2022

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een worst case scenario voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden van circa € 119.000,--. In een best case scenario zal een voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden van circa € 76.000,--.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de uiteindelijke schade wordt bepaald naar de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische mutatie en die per datum van het rechtskracht verkrijgen van die planologische mutatie, derhalve op een moment dat in de toekomst ligt. Om die reden is het schadebedrag aan indexering onderhevig. Er dient een koppeling te worden gelegd naar de waardeontwikkeling van de onroerende zaak waarop het verzoek betrekking heeft.

Oranjewoud, 15 december 2022



Mr. T.A.P. Langhout RT

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), Rentmeester en Gerechtigd Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.