

**Planologische risicoanalyse**

Kenmerk : T-8348  
Datum : 30 september 2019

**Opdrachtgever:**

EN Vastgoed Advies  
Roode Wildemanweg 47  
1521 PZ Wormerveer

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

## **Inhoudsopgave**

<b>1.</b>	<b>Aanleiding tot het advies.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Procedure; van toepassing zijnde recht.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Overwegingen van de adviseur.....</b>	<b>3</b>
4.1.	Ontvankelijkheid.....	3
4.2.	Ten aanzien van de hoofdzaak.....	4
4.2.1.	Vergelijking van de planologische regimes.....	4
4.2.2.	Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....	9
<b>5.</b>	<b>Planschademanagement.....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Conclusie.....</b>	<b>12</b>

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

## **1. Aanleiding tot het advies.**

Door EN Vastgoed Advies te Wormerveer is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor de bouw van 9 appartementen op het perceel Krommenieërpad 12 te Wormerveer.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjestad.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voortvloeiend uit de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn 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 waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

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

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

Telefoonnummer : 0513 - 650665  
Telefaxnummer : 0513 - 629255  
E-mailadres : [tapl@langhoutwiarda.nl](mailto:tapl@langhoutwiarda.nl)  
Website: : [www.langhoutwiarda.nl](http://www.langhoutwiarda.nl)

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende woningen. 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 en onderzoek ter plaatse.**

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer N. Schram-Meijer, werkzaam bij opdrachtgever.

## **4. Overwegingen van de adviseur.**

### **4.1. Ontvankelijkheid.**

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de onontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

## **4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.**

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

### **4.2.1. 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, deze 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.

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

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, aanhef 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.

### Het vigerende planologisch regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan 'Wormerveer'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2015. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de bestemmingen 'Gemengd - 2' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

De voor '**gemengd - 2**' (artikel 8) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
  - b. cultuur en ontspanning;
  - c. dienstverlening
  - d. horeca;
  - e. kantoren;
  - f. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
  - g. t/m l. (...) n.v.t.;
  - m. wegen, voet- en fietspaden;
  - n. erven, tuin, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - o. (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen;
  - p. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.
- waarbij geldt dat:
- q. de functies zoals bedoeld onder a tot en met f en i t/m k uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A, B1, B2 of C van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder de volgende voorwaarden:
    - 1. voor de panden met de functies genoemd in categorie B2 geldt dat zij vrij dienen te staan van woningen en andere milieugevoelige functies danwel aan de panden dienen bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding;
    - 2. voor de panden met de functies genoemd in categorie C van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging geldt naast de voorwaarden genoemd in artikel 6.1 sub q onder 1, dat de ontsluiting van het bedrijf dient te liggen aan een hoofdweg;
  - r. de functies zoals bedoeld onder a tot en met f uitsluitend zijn toegestaan indien zij geen geluidgevoelige functies zijn.

Blijkens de begripsbepalingen (artikel 1.69) worden onder maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen verstaan: dienstverlening op het gebied van en voorzieningen voor overheid, welzijn, ouderen, (para)medische behandeling, onderwijs (waaronder begrepen jeugd-/kinder- en naschoolse opvang), sport, openbare orde en veiligheid, cultuur en religie, verenigingsleven en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen met uitzondering van brandweerkazernes.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, ondermeer het volgende bepaald. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen

---

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan. In casu geldt ter plaatse een maximale hoogte voor gebouwen van 5 meter.

Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het gehele bouwvlak worden bebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals genoemd in artikel 23.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt: 2 meter, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór (het verlengde) van de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter. De minimum bouwhoogte van een geluidscherm bedraagt 4.50 meter.

De voor **'waarde - archeologie 5'** (artikel 27) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, ondermeer het volgende bepaald. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 27.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het onder lid 27.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0.50 meter onder het maaiveld, de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 1 m<sup>2</sup>, of een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

In casu vormt de bestemming 'waarde - archeologie 5' geen belemmering voor een maximale invulling van de primaire bestemming 'gemengd-2'.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

### **Het nieuwe planologische regime.**

Het nieuwe planologische regime betreft een omgevingsvergunning op basis van de Wabo. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de voorliggende bouwplannen. Door opdrachtgever zijn situatietekeningen en geveltekeningen overlegd.

De plannen voorzien in de bouw van 9 appartementen. De bebouwing wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte gaan respectievelijk circa 6 meter en 9 meter bedragen. Ten noorden van en achter de appartementen zijn 8 parkeerplaatsen voorzien. Aan de noordwestzijde van het perceel zijn een aantal bergingen voorzien. Aan de noordoostzijde is een gemeenschappelijke tuin geprojecteerd.

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

In casu is een omgevingsvergunning nodig omdat de 9 appartementen niet passen binnen de vigerende bestemming. Daarnaast wordt de maximale toegestane bouwhoogte van 5 meter overschreden.

Voor de goede orde merk ik op dat als gevolg van het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de onderliggende bestemming blijft vigeren.

### **Vergelijking.**

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

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het voorafgaande planologische regime vergelijken met die van het huidige planologische regime.

### **Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.**

In het huidige planologische regime vigeert op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden voor zover relevant voor dit advies de bestemming 'gemengd-2'.

Uitgaande van een maximale invulling zijn binnen het aangegeven bouwvlak gebouwen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter. Het aangegeven bouwvlak is circa 600 m<sup>2</sup> groot en mag geheel bebouwd worden. Binnen de gehele bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale hoogte van 3 meter, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 1 of 2 meter hoog mogen zijn zijn.

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

De nieuwe 9 appartementen zijn vrijwel geheel geprojecteerd binnen het bouwvlak van de bestemming 'gemengd-2'. Het totaal oppervlak aan hoofdgebouwen gaat circa 230 m<sup>2</sup> bedragen. Het oppervlak aan bergingen aan de noordwestzijde gaat circa 36 m<sup>2</sup> bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen bedragen respectievelijk 6 en 9 meter. Aan de zuidwestzijde van het perceel overschrijdt de nieuwe bebouwing het bouwvlak over een maximale diepte van circa 3 meter.

In vergelijking met de onderliggende bestemming 'gemengd-2' neemt het bebouwd oppervlak aan gebouwen in relevante mate af (van circa 600 m<sup>2</sup> naar circa 266 m<sup>2</sup>) en de goot- en bouwhoogtes nemen toe (goothogtes van 5 naar 6 meter en bouwhoogtes van 5 naar 9 meter). Daar waar de nieuwe bebouwing het bouwvlak overschrijdt neemt de bouwhoogte toe van 3 naar 9 meter.

Per saldo treedt qua bebouwingsmogelijkheden alle voor- en nadelen salderend voor de woning Krommenieërp pad 14 beperkt planologisch nadeel op. Het uitzicht wordt in verdergaande mate aangetast dan onder het vigerende regime mogelijk is. Tevens zal voor deze woning de bezonningssituatie verslechteren.

### **Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.**

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende.

---

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

Onder het huidige planologische regime vigeert ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemming 'gemengd-2'. Uitgaande van een maximale invulling van de bestemming 'gemengd-2' kunnen ter plekke bijvoorbeeld verenigingsgebouwen aanwezig zijn. Een dergelijke functie heeft een verkeersaantrekkende werking met de daaraan inherente parkeeroverlast. Voorts wordt gewezen op overlast van komende en gaande bezoekers tot in de nachtelijke uren. Ook wordt gewezen op overlast als gevolg van activiteiten binnen de functie. De openingstijden zijn planologisch niet beperkt. Al met al kan een dergelijke functie een aanzienlijke uitstraling op de omgeving hebben. Ook een combinatie van functies is planologisch mogelijk. Ik noem bijvoorbeeld een school of kinderopvang gedurende de dag en begin van de avond in combinatie met een verenigingsgebouw 's-avonds en in het weekend. Ook in die situatie kan vanuit de functie aantasting van de privacy plaatsvinden.

Ook een combinatie van een maatschappelijke voorziening met een bedrijfsfunctie en/of horeca behoort ter plaatse tot de planologische mogelijkheden.

Onder het nieuwe regime worden ter plaatse 9 woonappartementen planologisch mogelijk gemaakt. De ruimtelijke uitstraling van de beoogde woonfunctie is per saldo in relatie tot de schadefactoren verkeersaantrekkende werking en overlast inherent aan de woonfunctie niet nadeliger dan die van het huidige planologische regime. In relatie tot de aantasting van de privacy geldt dat bewoners van woningen anders op de omgeving zijn georiënteerd dan bezoekers en medewerkers van een maatschappelijke voorziening of bedrijf.

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).

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal qua gebruiksmogelijkheden per saldo een beperkte planologische verslechtering optreden voor de woningen Krommenieërpad 14, Kerkstraat 1 en Kerkstraat 3. Een en ander is in hoofdzaak het gevolg van de gekozen planologische maatregel. Immers de onderliggende bestemming 'gemengd-2' blijft gelet op de gekozen procedure gelden en derhalve dient in de planologische vergelijking te worden onderzocht wat de maatregel naast of boven de vigerende bestemming mogelijk maakt. Dit laatste geldt niet indien (gedeeltelijke) realisering van de onderliggende bestemming met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Op voorhand is hier naar mijn mening geen sprake van. Indien wordt gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan ontstaat deze problematiek niet, omdat als gevolg hiervan de onderliggende bestemming komt te vervallen.

### **Voordeelsverrekening.**

Uit artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AO0820](#).

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat voor wat betreft overlast van de opeenvolgende planologische regimes geldt dat in het kader van de planologische vergelijking alleen die vormen van overlast mogen worden meegenomen die ontstaan bij een normaal gebruik overeenkomstig

---



Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

de opeenvolgende functies. Excessieve vormen van overlast kunnen om die reden niet meegenomen worden. Een en ander geldt ook voor een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming. Beoordeeld dient worden of de opeenvolgende functies objectief gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

#### 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

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

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een 'best case scenario' en een 'worst 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 wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is.

Vorenstaande benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade. Op de begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico zoals bepaald in artikel 6.2 Wro. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

	worst case	best case
Krommenieërpad 14	€ 20.000,--	€ 8.000,--
Kerkstraat 1	€ 8.000,--	€ 0,--
Kerkstraat 3	€ 9.000,--	€ 0,--

Voor andere omliggende woningen geldt dat, dat zo er al sprake van schade is, het eventuele nadeel de forfaitaire norm van 2% niet zal overschrijden.

Bij het 'worst case' scenario is de forfaitaire drempel van het normaal maatschappelijk risico al in het schadebedrag verwerkt. In het 'best case' scenario is de hierna gemotiveerde drempel van 5% toegepast.

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In de onderhavige risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke woningen planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel is opgetreden 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 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.

#### 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

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

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 normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze 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 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 de herontwikkeling van maatschappelijke en bedrijfsfuncties naar de woonfunctie in een stedelijke omgeving. Een herontwikkeling, van bedrijfsfuncties en maatschappelijk naar wonen, zoals hier aan de orde kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld. Dergelijke ontwikkelingen komen op veel plaatsen in Nederland voor.

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

gerekend.

### **Planologisch beleid.**

Aan mij is niet gebleken dat de beoogde ontwikkeling op grond van het gemeentelijk beleid niet behoeft te worden verwacht.

### **Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.**

De nieuwe bebouwing voegt zich qua aard, hoogte en oppervlakte en situering goed in de bestaande ruimtelijke 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 uitspraak AbRS 21 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1653](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Beuningen, volgt dat indien aan alle omstandigheden van het geval is voldaan, en daar is in casu naar mijn mening sprake van, de drempel in beginsel op 5 % dient te worden gesteld.

### **Conclusie.**

In casu wordt aan de relevante voorwaarden voldaan en kan een drempel van 5% worden toegepast.

### **5. Planschademanagement.**

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geef ik u in overweging om te kiezen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan teneinde het risico op planschade te verkleinen. In die situatie kunnen in de planologische vergelijking voor- en nadelen wel gesaldeerd worden vanwege het vervallen van de onderliggende bestemming 'gemengd-2'.

Kenmerk: T-8348  
Datum: 30 september 2019

---

## **6. Conclusie.**

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een 'worst case' scenario een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 37.000,--. Uitgaande van een 'best case' scenario zal een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 8.000,--.

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, 30 september 2019



Mr. T.A.P. Langhout RT

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade, en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Register-Taxateur RT.