

RISICOANALYSE PLANSCHADE in het kader van de ontwikkeling

LOCATIE GEMEENTEHUIS GRAFT – DE RIJP

28 april 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 1
1.1	Opdracht	blz. 1
1.2	Doel en aanpak risicoanalyse	blz. 1
1.3	Overweging en uitgangspunten	blz. 2
1.4	Verantwoording	blz. 2
2.	PROJECTGEBIED	blz. 3
2.1	Ligging projectgebied in de omgeving	blz. 3
2.2	Begrenzing projectgebied	blz. 3
2.3	Beschrijving bestaande situatie	blz. 4
2.4	Projectomschrijving	blz. 5
2.5	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	blz. 6
3.	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	blz. 7
4.	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	blz. 9
5.	Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime	blz. 10
5.1	Beperking uitzicht en bezonning	blz. 10
5.2	Beperking privacy	blz. 12
5.3	Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten	blz. 12
5.4	Overige hinder en milieuaspecten	blz. 12
6.	PLANSCHADEBEOORDELING	blz. 13
6.1	Planologisch nadeel, maar ook planologisch voordeel is relevant	blz. 13
6.2	Voorzienbaarheid	blz. 13
6.3	Normaal maatschappelijk risico	blz. 13
7.	CONCLUSIE	blz. 15

1 Inleiding

1.1 Opdracht

In opdracht van Smit's Bouwbedrijf BV is onderzocht of er planschade kan worden verwacht ten gevolge van de herontwikkeling van locatie Gemeentehuis Graft – De Rijk, gemeente Alkmaar. Het doel van de nu voorliggende analyse is om in het kader van de te sluiten anterieure overeenkomst vast te stellen of op basis van de huidige stand van de planvorming risico's op succesvolle planschadeclaims te verwachten zijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal een nieuw bestemmingsplan worden voorbereid. Wanneer een nieuw bestemmingsplan de gebruiks- of bouwrechten op een perceel beperkt of wanneer gebruiks- of bouwrechten op naburige percelen verruimt kan planschade ontstaan. Om te bepalen of er planschade optreedt moet een vergelijking worden gemaakt tussen het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Er is nog geen concept bestemmingsplan met enige status op basis waarvan een risicoanalyse planschade kan worden opgesteld. De analyse wordt daarom gebaseerd op de meest actuele stedenbouwkundige verkaveling van maximaal 13 grondgebonden woningen (d.d. 11 januari 2017).

In deze risicoanalyse planschade is, aan de hand van de beoordeelde ruimtelijke gevolgen, aangegeven of er voor objecten in de omgeving van het project planschade kan worden verwacht.

1.2 Doel en aanpak risicoanalyse

Een risicoanalyse planschade is bedoeld om in een vroegtijdig stadium inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade.

Een risicoanalyse planschade wordt in twee stappen uitgevoerd. De eerste stap in de risicoanalyse planschade bestaat uit het analyseren en beschrijven van de verschillen tussen de huidige planologische regeling(en) en de bestemmingsplanafwijking. Indien uit de eerste stap blijkt dat daartoe aanleiding bestaat, wordt in de tweede stap een inschatting gemaakt van de hoogte van de planschade per object.

Voorliggend document voorziet in de eerste stap van de risicoanalyse planschade en omvat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de algemene overwegingen en uitgangspunten die in de risicoanalyse zullen worden gehanteerd;
- een beschrijving van de inhoudelijke uitgangspunten, zijnde het plangebied, de vigerende planologische regeling(en) en de bestemmingsplanafwijking;
- de verschil analyse;
- een risicobeoordeling van de ruimtelijke gevolgen van het voorgenomen plan (bijvoorbeeld verkeerssituatie, overlast, privacy, uitzicht, schaduw en beperking van bedrijfsvoering) op basis van de verschil analyse.

Het ontstaan van een nieuw planologisch regime alleen is onvoldoende om in aanmerking te komen voor vergoeding van planschade. Duidelijk moet tevens zijn dat er geen sprake is geweest van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling dan wel dat geen sprake was van een normaal maatschappelijk risico. Voorzienbaarheid is in dit geval geen relevant aspect, normaal maatschappelijk risico wel. Aan de hand van richtinggevende jurisprudentie en analyse van beleid kan in beeld worden gebracht of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag en daarom kan worden aangemerkt als normaal maatschappelijk risico. Op deze wijze wordt vastgesteld voor welke objecten wel en voor welke objecten geen planschade wordt verwacht.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van de ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' en de meest actuele stedenbouwkundige verkaveling van maximaal 13 grondgebonden woningen (d.d. 11 januari 2017).
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de situatie zoals maximaal mogelijk zal zijn wanneer het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld en in die vorm van kracht wordt.

1.4 Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De planvorming voor het plangebied bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse rekening mee is gehouden;
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief;
3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
4. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de herontwikkeling van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het bevoegd gezag in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (Van Riezen & Partners) en opdrachtgever (gemeente Alkmaar) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor de gemeente en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2 Projectgebied

2.1 Ligging projectgebied in de omgeving

De projectlocatie ligt in het dorp De Rijp, ten westen buiten het beschermd dorpsgezicht.



Afbeelding: ligging projectlocatie (rood) binnen De Rijp, beschermd dorpsgezicht omlind

2.2 Begrenzing projectgebied

In de onderstaande figuur zijn de grenzen van de locatie weergegeven.



Afbeelding: begrenzing projectlocatie

2.3 Beschrijving bestaande situatie

Op de locatie staat het gemeentehuis van de voormalige gemeente Graft – De Rijp. Het betreft een naorlogs gebouw in twee bouwlagen met deels schuine daken tot een hoogte van circa 8 meter hoogte.



Afbeelding: vm. gemeentehuis, noordgevel



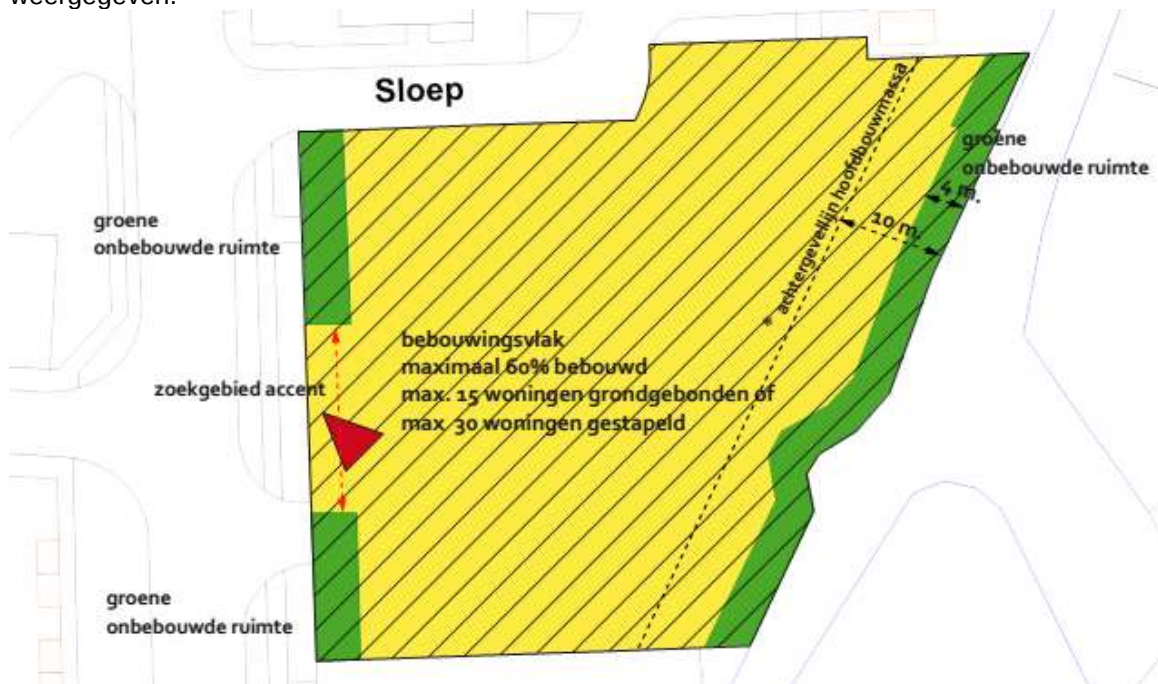
Afbeelding: vm. gemeentehuis, zuidgevel

Aan de noord- en zuidzijde zijn parkeerplaatsen aangelegd, de meeste bevinden zich aan de zuidzijde.

Ten zuiden en westen bevinden zich rijtjeswoningen in de vorm van laagbouw. Aan de west- en noordzijde staan gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen: de brandweer, een dierenkliniek, Het Rijperhuis en een medische 'priklocatie'. Daarnaast bevindt zich ook één woning. Aan de oostzijde is een waterloop en een platsoen/parkje.

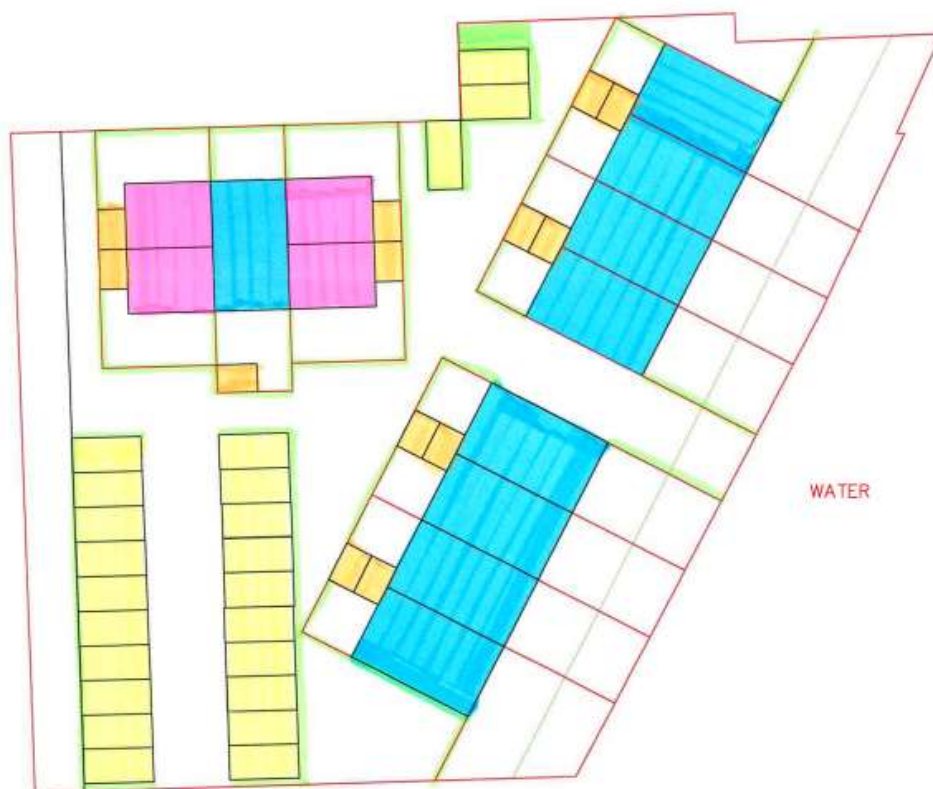
2.4 Projectomschrijving

Voor het project zijn uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld, zoals hieronder weergegeven.



Afbeelding: uitgangspunten bestemmingsplan

Smit's Bouwbedrijf BV heeft ten behoeve van deze risicoanalyse aangegeven alleen uit te gaan van de realisatie van grondgebonden woningen, dus geen appartementen. Daartoe is een verkavelingsmodel opgesteld, zoals hieronder is weergegeven, dat uitgaat van 13 grondgebonden woningen. Dat houdt in: maximaal 2 bouwlagen met een kap.



Afbeelding: uitgangspunten Smit's Bouwbedrijf BV t.b.v. risicoanalyse

2.5 Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

De planschadegevoelige objecten zijn gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en de ligging van de ontsluitingswegen van het project. Ook verkeers- en schaduweffecten kunnen gevolgen hebben voor deze objecten.

3 Vigerende planologische regeling

Op de plek waar de woningbouw wordt gerealiseerd geldt het bestemmingsplan 'Graft en De Rijp'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van toenmalig Graft-De Rijp op 30 mei 2013 vastgesteld.



Afbeelding: geldend bestemmingsplan

Het voormalige gemeentehuis is bestemd als 'Maatschappelijk' en het parkeerterrein als 'Verkeer'. Aan de westzijde zijn bestaande plantsoenstroken / bermen bestemd als 'Groen'.

Bestemming 'Maatschappelijk'

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is met een bouwvlak aangegeven waar gebouwen mogen worden gerealiseerd. Daarbuiten zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zinde toegelaten.



Afbeelding: bouwvlak 'Maatschappelijk'

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd tot een hoogte van 10 meter, met een maximum goothoogte van 5 meter. De hellingshoek van de het schuine dakvlak (tussen goot- en bouwhoogte) is niet geregeld, zodat strikt genomen een zeer steile kap kan worden gebouwd en daardoor het onderscheid tussen goot- en bouwhoogte weinig betekenis toekomt.

Gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en gebouwen is toegelaten voor “(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.” Voorts zijn toegestaan: sport- en speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Er is dus een breed palet aan potentieel zeer publieksaantrekkelijke functies toegelaten. Openbare nutsvoorzieningen kunnen een bedrijfsmatig en dus overlastgevend karakter hebben.

Bestemming ‘Verkeer – Verblijf’

Bouwregels

Ten dienste van de bestemming mogen gebouwen worden gerealiseerd met ene hoogte van 3,5 meter en een oppervlak van 15 m². Het aantal en de locatie van deze gebouwen is niet bepaald. Voorts mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter. Ook hiervoor geldt dat aantal en locatie niet zijn bepaald.

Gebruiksregels

Deze verkeersbestemming staat een aantal openbare gebruiksmogelijkheden toe, zijnde wegen, parkeren, speel- en groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en –partijen en de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidsschermen, bushaltes, fietsenstallingen en dergelijke.

Voorwaarde is dat de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

Bestemming ‘Groen’

Bouwregels

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, wel bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van 3 meter. Hiervoor geldt dat aantal en locatie niet zijn bepaald.

Gebruiksregels

De groenbestemming staat een aantal openbare gebruiksmogelijkheden toe, zijnde groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4 Planologische vergelijking

Op onderstaande afbeelding is de beoogde nieuwe verkaveling geprojecteerd op het geldende bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de nieuwe woningen het bouwvlak aan de noordzijde, de noordwestzijde en de zuidzijde zal overschrijden.

Een groot deel van het bouwvlak blijft onbebouwd en zal worden ingericht als tuin en/of parkeren.

De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is nog niet exact bepaald, maar het zal niet of nauwelijks afwijken van de toegelaten bouwhoogte van 10 meter binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.



Afbeelding: projectie nieuwbouw op geldend bestemmingsplan

5 Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime

De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht;
2. schaduwwerking / bezonning;
3. beperking privacy;
4. toename / overlast van verkeersbewegingen;
5. overige hinder en milieuaspecten.

5.1 Beperking uitzicht en bezonning

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De bestaande bouwmogelijkheden van 10 meter binnen het gehele bouwvlak maakt al dat er geen sprake is van vrij uitzicht in zuidelijke richting vanuit de gebouwen aan de noordzijde. Bovendien staan er ook bomen en struiken die het uitzicht belemmeren en zonlicht wegnemen.

Voor de daar gevestigde maatschappelijke functies is uitzicht en bezonning niet van wezenlijk belang.

De woning die noordoostelijk van de locatie is gelegen (adres Sloep 5A) heeft evenmin vrij uitzicht (zie onderstaande afbeelding). De nieuwe woningen zoals die nu geprojecteerd zijn leiden niet tot een nieuwe belemmering van uitzicht. Een eventueel effect op de bezonning is niet uit te sluiten, maar indien aan de orde zal het gering zijn.

Niettemin worden volgens het nieuwbouwplan de woningen aan de noordoostzijde dichter bij de woning Sloep 5A gebouwd dan het bouwvlak volgens het geldende bestemmingsplan nu toestaat. Daar zou, afgezien van de geringe overschrijding en de bestaande begroeiing, een planologisch nadeel uit kunnen volgen.



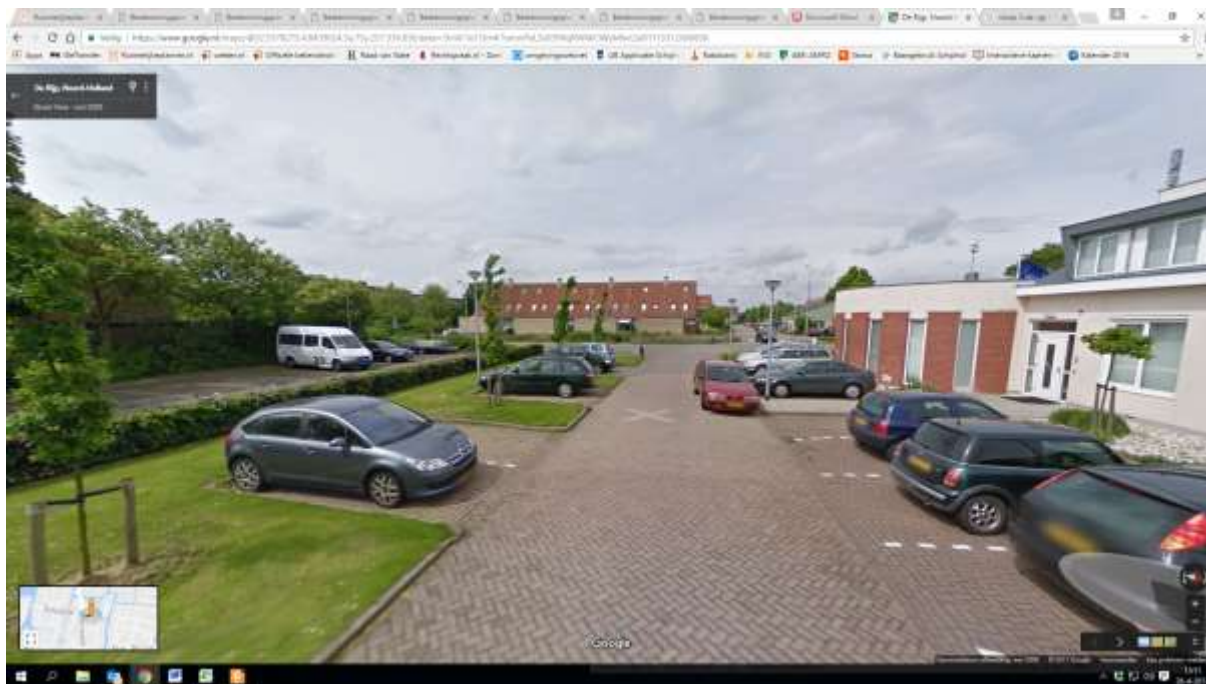
Afbeelding: situatie woning Sloep 5A

Gezien de afstand tussen de zuidelijk van de projectlocatie gelegen woningen (aan de straat Fluytschip; zie hieronder), de oriëntatie van die woningen (blinde gevels) en de tussenliggende begroeiing heeft het project evenmin invloed op het uitzicht vanuit of de bezonning van de zuidelijk gelegen woningen.



Afbeelding: situatie woningen Fluytschip (rechts) t.o.v. voormalig gemeentehuis (links)

Ook voor de zuidwestelijk gelegen woningen (aan de straat Tjalk; zie hieronder) geldt dat de afstand en de oriëntatie van de woningen ertoe leidt dat geen sprake is van invloed op het uitzicht of de bezonning.



Afbeelding: situatie woningen Tjalk (midden) t.o.v. voormalig gemeentehuis (rechts)

Conclusie

De nieuwe woningbouw leidt niet tot een afname van het uitzicht en de bezonning ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden.

5.2 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling

De huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-Verblijf' maken een breed palet aan potentieel zeer publieksaantrekkelijke functies mogelijk. Ten opzichte daarvan leidt de realisatie van woningen tot een verminderde inbreuk op de privacy.

Conclusie

De nieuwe woningbouw leidt niet tot een afname van de privacy ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, maar juist tot een verbetering.

5.3 Toename en overlast van verkeersbewegingen

Beoordeling

De huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-Verblijf' maken een breed palet aan potentieel zeer publieksaantrekkelijke functies mogelijk. Ten opzichte daarvan leidt de realisatie van woningen tot een verminderde verkeersaantrekkelijke werking.

Conclusie

De nieuwe woningbouw leidt niet tot een toename van verkeer ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, maar juist tot een vermindering.

5.4 Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, geur en visuele hinder.

Beoordeling

De binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegelaten openbare nutsvoorzieningen kunnen een bedrijfsmatig en dus overlastgevend karakter hebben. Ten opzichte daarvan leidt de realisatie van woningen tot een afname van mogelijke overlast.

Conclusie

De nieuwe woningbouw leidt niet tot een toename van hinder ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, maar juist tot een vermindering.

6 Planschadebeoordeling

6.1 Planologisch nadeel, maar ook planologisch voordeel is relevant

Een ruimtelijk besluit dat leidt tot nieuwe ontwikkelingen kan planologisch nadeel opleveren, maar ook planologisch voordeel. Uit onderstaande citaat uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat voor- en nadeel tegen elkaar kunnen worden afgezet.

ABRS, 2 maart 2005, 200406143/1

2.6 (...) Volgens het advies van de StAB van 30 juli 2003 is appellant zowel wat de gebruiks- als bouw mogelijkheden op het perceel betreft in een planologisch nadeliger situatie gekomen. Bij de beoordeling van de planologische situatie dient echter niet alleen gekeken te worden naar de maximale planologische mogelijkheden op het perceel, maar ook naar die in de directe omgeving. Verwezenlijking van laatstbedoelde maximale planologische mogelijkheden zou voor appellant een zeer groot nadeel hebben opgeleverd. Het pand kon omringd worden door relatief hoge bebouwing die in beginsel voor allerlei activiteiten gebruikt kon worden. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de planologische mogelijkheden in de directe omgeving van het perceel in beginsel beperkt tot het bestaande gebruik c.q. de bestaande bebouwing. Het nieuwe bestemmingsplan levert voor appellant derhalve behalve nadeel ook voordeel op.

In dit geval worden de volgens het nieuwbouwplan de woningen aan de noordoostzijde dichter bij de woning Sloep 5A gebouwd dan het bouwvlak volgens het geldende bestemmingsplan nu toestaat. Daar zou, afgezien van de geringe overschrijding en de bestaande begroeiing, een planologisch nadeel uit kunnen volgen.

Daar staat echter tegenover dat het nu toegelaten gebruik, waarbinnen een breed palet aan potentieel zeer publieksaantrekkelijke functies mogelijk is, komt te vervallen. Ook de toegelaten openbare nutsvoorzieningen, die een bedrijfsmatig en dus overlastgevend karakter kunnen hebben, komen te vervallen.

Het nieuwe ruimtelijke besluit leidt dan tot een aanmerkelijk planologisch voordeel.

6.2 Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren.

In het huidige stadium van de procedure is het niet zinvol een gedetailleerde analyse van voorzienbaarheid uit te voeren. Daarvoor is het moment van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het project van belang.

Bovendien is een analyse van voorzienbaarheid niet zinvol als het oordeel is dat er geen sprake is van een verslechterde planologische situatie, zoals in hoofdstuk 5 en paragraaf 6.1 is uiteengezet.

6.3 Normaal maatschappelijk risico

Naast de vaste lijn in jurisprudentie omtrent voorzienbaarheid is enkele jaren geleden het criterium van 'normaal maatschappelijk risico' in de Wro geïntroduceerd. Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

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, moet op grond van vaste jurisprudentie 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 die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

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.

Voor zover sprake zou kunnen zijn van planschade die niet voorzienbaar was, is nog een reductie van vergoeding van planschade aan de orde wanneer de nadelige ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, onder meer op basis van het gevoerde beleid.

Op grond van vaste jurisprudentie is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling. De met de nieuwe ontwikkeling te realiseren bebouwing wijkt wat betreft bouwhoogte, verkaveling en onderlinge afstand niet af van wat gebruikelijk is in stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dan ook dat het huidige bouwplan in de lijn der verwachtingen ligt.

7 Conclusie

De Wet ruimtelijke ordening rekent een waardevermindering van 2% altijd tot het normaal maatschappelijk risico. Voor zover een nieuwe planologische ontwikkeling niet onder het normaal maatschappelijk risico kan worden geschaard, ontstaat er een planschaderisico ter omvang van de waardevermindering minus 2% van de waarde van het onroerend goed.

Uit de voorgaande analyse is gebleken dat de ruimtelijke effecten op de omliggende objecten zeer beperkt is. De nieuwbouw leidt in beperkte mate tot een kleinere afstand van de beboiuwing tot een bestaande woning (Sloep 5A). Deze beperking is minimaal en wordt gecompenseerd door het opheffen van de bestemming 'Maatschappelijk'. Daardoor is er per saldo geen nadeel. Het nieuwbouwplan zal dan ook niet leiden tot planschade.

In het geval van dit bouwplan is pas sinds kort sprake van het concrete beleidsvoornemen om de herontwikkeling te realiseren. Voorzienbaarheid kan daarom niet worden aangenomen. In het huidige stadium van de procedure is het niet zinvol een gedetailleerde analyse van voorzienbaarheid uit te voeren. Daarvoor is het moment van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het project van belang.

Een waardedaling gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade blijft wegens het normale maatschappelijke risico voor rekening van de aanvrager. De bouw van de woningen ligt binnen de dorpskern ligt volgens vaste jurisprudentie in de lijn der verwachting.

Conclusie

Gelet op het voorgaande hoofdstukken is het risico nihil dat het nieuwe plan leidt tot planschade die (deels) voor tegemoetkoming in aanmerking komt.