

Planschade-risico-inventarisatie
Ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven



Opdrachtgever:
Stadsdeel West, gemeente Amsterdam

Opsteller: Mr M.L.M. Lohman

Lohman Davidse advocaten
WG-Plein 179, 1054 SC, Amsterdam; T 06-19278946 F 0206820914

Betreft: Planschaderisicoanalyse/inventarisatie ontwerpbestemmingsplan "Rond de Graven",
versie 1 (juni 2012)

1.	Inleiding	
1.1	Opdracht en doelstelling.....	3
1.2	Gegevens.....	4
2.	Ruimtelijke en functionele structuur.....	4
3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
3.1	Bestemmingsplan Van Slingelandtstraat / Centrale Groothandelsmarkt.....	5
3.2	Bestemmingsplan Bos en Lommer Oost.....	5
3.3	Bestemmingsplan Van Slingelandt.....	5
4.	Het ontwerpbestemmingsplan “Rond de Graven” in kort bestek...	6
5.	Globale planvergelijking.....	7
5.1	Woongebouwen; bestemmingsplan Bos en Lommer Oost.....	7
5.2	Bedrijventerrein Landlust.....	7
5.3	Begraafplaats Vredenhof.....	8
5.4	Bedrijvencentrum Westerpark.....	8
6.	Planschadevergoedingsregeling (algemeen).....	9
6.1	Vergoedbaarheid.....	9
7.	Planschaderisico’s bestemmingsplan Rond de Graven.....	10
8.	Conclusie.....	11

1. Inleiding

1.1 Opdracht en doelstelling

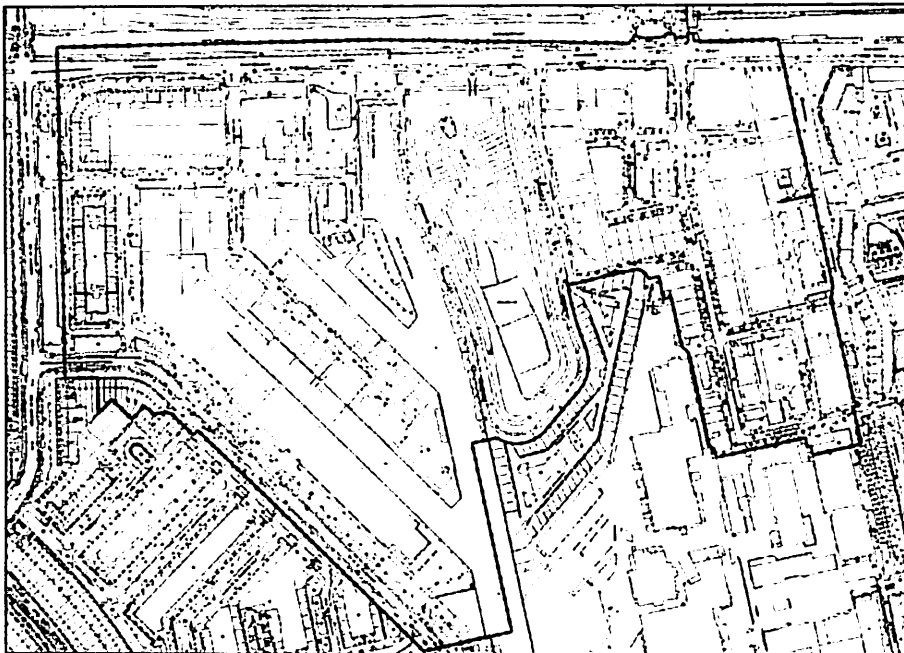
Voor het gebied 'Rond de Graven' gelden momenteel 3 bestemmingsplannen uit de jaren '90 van de vorige eeuw. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar worden voorzien. De actualisatieplicht is één reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De tweede belangrijke reden is dat in de loop der jaren op verschillende beleidsterreinen en op verschillende bestuursniveaus beleid is vastgesteld. Dit beleid is nog niet in bestemmingsplannen verwerkt.

Op dit moment is er nog sprake van een ontwerpbestemmingsplan. In dit advies zal het ontwerp ook als 'het bestemmingsplan' worden aangeduid.

Omdat de gemeente inzicht wil krijgen in de kosten van eventuele planschade is aan ondergetekende opdracht gegeven om een globale planschaderisicoanalyse op te stellen, die, gelet op het strikt conserverende karakter van het ontwerp terzake de bebouwingsregels, met name gericht is op de gebruiksvoorschriften van het nieuwe plan, waarin de (juridisch planologische) transitie van het gebied binnen de stedelijke omgeving tot uitdrukking komt. Het gaat daarbij om kosten die voortvloeien uit mogelijke planschadeverzoeken op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die hun oorsprong vinden in het vervallen c.q. beperken van de (bedrijfs-/industriële-) gebruiksmogelijkheden in het nieuwe plan.

Een planschaderisicoanalyse is een momentopname, in dit geval naar de stand van zaken medio 2013. Het planschaderecht is voortdurend in ontwikkeling en de jurisprudentie op dit gebied kan dus leiden tot nieuwe inzichten.

In de navolgende afbeelding is de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: plangrens bestemmingsplan 'Rond de Graven'

1.2 Gegevens

Voor het opstellen van dit advies heeft het stadsdeel aan ondergetekende de volgende gegevens ter beschikking gesteld:

1. bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'
2. bestemmingsplan 'Van Slingelandt'
3. Voorontwerp voor bestemmingsplan 'Rond de Graven' versie 1 d.d. 27 juni 2012.

2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied kan worden ingedeeld in vier verschillende deelgebieden met elk eigen functionele kenmerken en ruimtelijke opzet, die op de kaart hieronder genummerd zijn aangegeven. In het noordwesten van het plangebied bevinden zich een aantal woongebouwen (1, bestemmingsplan "Bos en Lommer Oost"). Centraal in het plangebied zijn de begraafplaats 'Vredenhof' (3, bestemmingsplan "Van Slingelandtstraat / Centrale Groothandelsmarkt") en molen 'De Bloem' (3, rijksmonument, bestemmingsplan "Bos en Lommer Oost") aanwezig. Aan weerszijden van de begraafplaats Vredenhof liggen het bedrijventerrein Landlust (2, bestemmingsplan "Bos en Lommer Oost") en bedrijventerrein Westerpark (4, bestemmingsplan "Van Slingelandt").



Een meer gedetailleerde beschrijving van het plangebied is te vinden in de paragrafen 1.2 t/m 1.5 van het ontwerp-bestemmingsplan.

3 Vigerende bestemmingsplannen

Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen (deels) vervangen:

1. bestemmingsplan 'Van Slingelandtstraat / Centrale groothandelsmarkt';
2. bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost';
3. bestemmingsplan 'Van Slingelandt'.

Het ontwerp-bestemmingsplan is in beginsel 'conserverend' en gaat uit van het vastleggen van de huidige situatie waarbij de bouw- en (gerealiseerde) gebruiksrechten worden gerespecteerd.

Hieronder worden in zeer kort bestek de regelingen van de geldende bestemmingsplannen beschreven. Voor een meer uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.1 bestemmingsplan Van Slingelandtstraat / Centrale groothandelsmarkt.

Ter plaatse van de begraafplaats geldt het bestemmingsplan 'Van Slingelandtstraat/ Centrale groothandelsmarkt'. Gronden binnen de bestemming 'Begraafplaats (Mrb)' zijn aangewezen voor begraafplaats met bijbehorende voorzieningen, waaronder één dienstwoning. Blijkens informatie van het stadsdeel is zijn de bestemmingen in het ontwerp-bestemmingsplan zuiver conserverend, op grond waarvan deze in de planvergelijking buiten beschouwing zijn gelaten.

3.2 bestemmingsplan Bos en Lommer Oost.

De belangrijkste, meest voorkomende en voor eventuele planschade relevante functies / bestemmingen zijn:

Artikel 3: Woningen (W): De in het oostelijke deel van het plangebied aanwezige woongebouwen zijn bestemd als 'Woningen (W)'. Hier zijn woningen met inbegrip van daarbij behorende bergingen en nevenruimten toegestaan, alsmede o.a. maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, kantoren en dienstverlening in de eerste bouwlaag.

Artikel 9: Bedrijven (Bb1) en (Bb2): Gronden met de bestemming 'Bedrijven (Bb1) en (Bb2)' zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen met bijbehorende nevenruimten en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat geen garagebedrijven zijn toegestaan op de bestemming (Bb1).

Artikel 10: Bedrijven en kantoren (Bb2 + Bk): Gronden met de bestemming 'Bedrijven en kantoren (Bb2 + Bk)' zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van die functies, met inbegrip van bijbehorende nevenruimten.

Artikel 24: Toegelaten bedrijven: Bedrijven zijn toegelaten voor zover zij vallen onder de aangegeven categorieën van de "Staat van Inrichtingen". Op het perceel Nieuwpoortkade 5 is een betonmortelcentrale (categorie V) toegestaan lid 1 sub e). leden 2 en 3 van artikel 24 bevatten uitzonderingen en beperkte vrijstellingsmogelijkheden.

3.3 Bestemmingsplan Van Slingelandt.

In artikel 3: de 'Beschrijving in hoofdlijnen' worden de beleidsuitgangspunten beschreven:

Revitalisering van het bedrijfsterrein door de ruimtelijk/functionele structuur van het bedrijfsterrein Van Slingelandt te verbeteren;
Verbetering van de infrastructuur: door het aanbrengen van goede ontsluitingswegen, waaronder o.a. dat alle bedrijven bereikbaar worden vanaf de Van Slingelandtstraat; realisering van detailhandel in volumineuze goederen (PDV) tot een maximum bruto vloeroppervlak van 10.000 m² van het gehele plangebied, en horeca tot een maximum bruto vloeroppervlak van 800 m².

Relevante bestemmingen zijn:

Artikel 4: Bedrijven (B): Gronden met de bestemming 'Bedrijven (B)' zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen (met bijbehorende nevenruimten), kantoren, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en verkeersareaal, e.e.a. met inachtneming van artikel 8 (Toegelaten bedrijven) dat verwijst naar de "Staat van inrichtingen".

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van PDV (10.000 M2 voor het gehele plangebied. Binnen de bestemming Bedrijven (B) mag per bedrijf per 1.000 m² bedrijfsoppervlak één bedrijfswoning met een maximumvloeroppervlak van 150 m² worden gebouwd.

Kantoorvloeroppervlak is uitsluitend toegestaan als bedrijfsondersteunend onderdeel, met uitzondering van de gronden aan de Haarlemmerweg, waarbij realisering van zelfstandige kantoren tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak is toegestaan met een maximum van 2.000 m² per vestiging.

Artikel 5: Bedrijven (UB): Gronden met de bestemming 'Bedrijven (UB)' zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen met bijbehorende nevenruimten, kantoren, detailhandel in volumineuze goederen en horeca. Tevens zijn parkeervoorzieningen, tuinen en erven en verkeersareaal toegestaan.

Op deze gronden mag slechts worden gebouwd overeenkomstig een rechtsgeldig (concept-) uitwerkingsplan. PDV tot 10.000 m² BVO (gehele plangebied), horeca max. 600 m² BVO.

Artikel 6: Waterleidingbedrijf (Mnw): Het waterleidingbedrijf aan de Waterkering weg is bestemd als 'Waterleidingbedrijf. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor een waterleidingbedrijf met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 8: Toegelaten bedrijven: Bedrijven zijn op grond van het eerste lid toegelaten voor zover deze vallen onder categorie I tot en met IV van de staat van inrichtingen, en categorie I tot en met III waar gearceerd op de plankaart. Het tweede lid geeft het dagelijks bestuur een (beperkte) vrijstellingsbevoegdheid, gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid en voor de hygiëne van het milieu van Noord Holland.

4 Het ontwerp-bestemmingsplan in kort bestek

Het ontwerp-bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie. Er worden geen nieuwe gevoelige gebouwen gerealiseerd. Er zijn geen bodemroerende activiteiten voorzien. Er is geen sprake van uitbreiding van bestaande functies en het creëren van nieuwe functies die kunnen leiden tot een toename van verkeer of verslechtering van luchtkwaliteit. Ook wordt geen nieuwe bebouwing of significante uitbreiding van bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.

Relevante bestemmingen zijn:

Artikel 3: Bedrijf 1: Bedrijf, bedrijfsondersteunend kantoor, ondergeschikte detailhandel c.a.; verkooppunt motorbrandstoffen; specifieke vorm van studentenhuisvesting;

Artikel 4: Bedrijf 2: Op hoofdlijnen als artikel 3, maar zonder ondergeschikte detailhandel en studentenhuisvesting.

Artikel 5 en 6: Bedrijf – Nutsvoorziening; Bedrijf Waterhuishoudkundige installaties.

Artikel 22 lid 3: Algemene gebruiksregels: Toegelaten bedrijven: Dit artikel verwijst voor het toelaatbaar zijn van bedrijven naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten – (bedrijventerrein c.q. functiemenging). Voorts bevat artikel 22 lid 3 sub e een afwijkingsbevoegdheid, welke materieel vergelijkbaar is met de hiervoor aangeduide regelingen waarvoor dit plan in de plaats treedt.

Voor een meer gedetailleerde omschrijving van de planregels wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. Globale Planvergelijking

Het ontwerpbestemmingsplan is zoals gezegd conserverend en bevat geen significante wijziging van de bebouwingsmogelijkheden. Op basis van de van het stadsdeel verkregen informatie en stukken is aangenomen dat er geen bestaande bedrijven/bedrijfsfuncties zijn wegbestemd. Het overgangsrecht speelt derhalve geen rol voor de bepaling van het planschaderisico. Gelet op het voorgaande zijn voor de planvergelijking met name de gebruiksmogelijkheden van belang.

De vergelijking vindt plaats per gebiedsdeel zoals aangegeven op de kaart onder nr. 2. hierboven.

5.1 Woongebouwen; bestemmingsplan Bos en Lommer Oost

De gronden zijn deels bestemd voor woningen en tuinen; waar aangegeven zijn centrumfuncties in de eerste bouwlaag toegestaan, waaronder horeca. Deze bestemmingen zijn niet ingrijpend gewijzigd, behoudens wellicht voor wat betreft de (theoretische) mogelijkheid om horeca te vestigen op Bos en Lommerweg 1 en Nieuwpoortstraat 100, welke is vervallen doordat de subbestemming “dh” (detailhandel) is toegekend. Het betreft hier de toegangen tot de achtergelegen, in het ontwerpplan positief bestemde detailhandelsvestiging van Dirk III.

Het gebiedsdeel kent voorts de bestemming bedrijven en kantoren: artikel 10: Bb2+Bk (III). Op grond van artikel 24 lid 1 van het vigerende plan zijn bedrijven tot en met categorie III van de “Staat van Inrichtingen” toegestaan.

In het nieuwe plan is aan deze gronden de bestemming “Gemengd” GD toegekend. Hier zijn ingevolge artikel 22.3 sub c van het ontwerpplan uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1,2 en 3.1 van de “Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein”. Dit houdt een wijziging van de gebruiksmogelijkheden in. Op het onderscheid tussen de “Staat van inrichtingen” uit het vigerende plan en de “Staat van bedrijfsactiviteiten” die in het ontwerpplan wordt gehanteerd, alsmede de daarvan het gevolg zijnde beperking van de gebruiksmogelijkheden, wordt hierna bij de beoordeling van het planschaderisico nader ingegaan.

5.2 Bedrijventerrein Landlust.

Naast het conserverend bestemde rijksmonument de molen aan de noordzijde van het plan, kent het bestemmingsplan Bos en Lommer Oost, voor zover hier van belang, de bedrijfsbestemmingen Bb2 (IV) en Nutsvoorzieningen Mn (III).

Artikel 9 lid 1 sub b wijst de gronden met de bestemming Bb2 aan voor bedrijfsgebouwen en al of niet gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van die functie, met bijbehorende nevenruimten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 24. Op grond van artikel 24 lid 1 sub a van het vigerende plan zijn bedrijven tot en met categorie III van de "Staat van Inrichtingen" toegestaan. Uitsluitend op het perceel Nieuwpoortkade 7 is een betonmortelcentrale (categorie V) toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft deze (Bb2-) gronden de bestemming Bedrijf-1 (B-1). Artikel 3 van het ontwerpplan bepaalt dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijf, kantoor als ondersteunend onderdeel, ondergeschikte detailhandel c.a.. Op grond van artikel 22.3 sub a zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein. Dit houdt een wijziging in van het gebruiksregime. Ook is de mogelijkheid om een categorie V bedrijf (de betonmortelcentrale) te vestigen niet opgenomen.

In artikel 8 van het vigerende plan zijn gronden met de bestemming Nutsvoorzieningen (Mn (III)) aangewezen voor gebouwen ten dienste van de in de staat van Inrichtingen opgenomen bedrijven tot en met categorie III, met uitzondering van elektriciteitsbedrijven.

In het ontwerpplan hebben deze gronden de bestemming Bedrijven-Nutsvoorzieningen B-NV. Op grond van artikel 5 jo. artikel 22.3 sub c van het ontwerpplan zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven die vallen onder de categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Bedrijventerrein. Dit houdt eveneens een wijziging in van de (theoretische) gebruiksmogelijkheden.

5.3. Begraafplaats Vredenhof:

Ter plaatse van de begraafplaats geldt het bestemmingsplan "Van Slingelandtstraat/ Centrale groothandelsmarkt". Blijkens informatie van het stadsdeel is zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan onveranderd overgenomen.

5.4. Bedrijvencentrum Westerpark

Voor deze gronden is het vigerende bestemmingsplan: "Van Slingelandt". De gronden, voor zover hier van belang, zijn aangewezen voor: artikel 4: Bedrijven (B), artikel 5: Bedrijven (UB) en artikel 6: Waterleidingbedrijf (MNW).

Op grond van artikel 4: "Bedrijven B" van het vigerende plan zijn op de gronden met de bestemming Bedrijven (B) bedrijfsgebouwen en kantoren c.a. toegelaten. Ingevolge artikel 8 zijn dit bedrijven tot en met categorie IV van de Staat van Inrichtingen. Daar waar aangegeven middels geblokke arcering zijn bedrijven tot categorie III toegestaan. Artikel 5: "Bedrijven (UB)" betreft een uitwerkingsbevoegdheid. De gronden zijn aangewezen voor Bedrijfsgebouwen.

In het ontwerpplan zijn aan de hiervoor genoemde gronden de bestemmingen Bedrijf-2 (B2), en Bedrijf-Waterhuishoudkundige installaties (B-WA) toegekend, alsmede Horeca (H) en sport (s) aan de zuidelijke rand van het gebied. Deze voorzieningen zijn reeds gerealiseerd middels een omgevingsvergunning en zijn daardoor geen mogelijke planschade-oorzaak in dit verband.

Op grond van artikel 4 van het ontwerpplan zijn de gronden met de bestemming Bedrijf-2 bestemd voor bedrijf en kantoor als ondersteunend onderdeel c.a.. Op grond van artikel 22.3 sub a zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein. Aan de oostkant

van het bestemmingsplan is middels de toevoeging (b_{3.1}) aangegeven dat daar uitsluitend bedrijven van categorie 1,2 en 3.1 zijn toegestaan.

De toegekende bestemmingen corresponderen met de regelingen in het voorafgaande regime en de bestaande, feitelijke situatie, met dien verstande dat ook hier verschillen

ontstaan doordat in het nieuwe plan wordt gewerkt met een "Staat van bedrijfsactiviteiten", die afwijkt van de voorheen geldende bedrijvenlijsten.

6. Planschadevergoedingsregeling (algemeen)

Een nieuw planologisch regime kan voor belanghebbenden negatieve en positieve gevolgen hebben. Schade-oorzaken kunnen onder meer zijn: vermindering van woongenot (uitzicht, bezonning, privacy), toename van verkeer en parkeerdruk, toename van licht- geluid- en stankoverlast, afname van bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Directe planschade heeft betrekking hebben op het perceel zelf. Het gaat dan om direct belanghebbenden, zoals eigenaren. Uitzonderingen daargelaten komen huurders niet in aanmerken voor een planschadevergoeding.

Indirecte planschade ontstaat door wijzigingen op aangrenzende of omliggende percelen. Het gaat daarbij om belanghebbenden met bijvoorbeeld een rechtstreeks zicht op de geplande ontwikkeling.

Naast nadelen kan een nieuw planologisch regime ook voordelen inhouden. Voor- en nadelen worden, voor zover mogelijk, gesaldeerd.

Er moet een causaal verband bestaan tussen de schadeveroorzakende planologische maatregel en de ontstane schade. De schade ontstaat dan op het moment van inwerkingtreding van de planologische maatregel. Een planschadeverzoek kan pas worden ingediend als de planologische maatregel onherroepelijk is.

6.1 Vergoedbaarheid

De vraag of een planologisch nadeel aanspraak geeft op een tegemoetkoming in de schade wordt beantwoord aan de hand van artikel 6.1 Wro: Het moet gaan om schade in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, die het gevolg is van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak (waaronder een bestemmingsplan), die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en niet voldoende anderszins is verzekerd.

Het begrip "redelijkerwijs" omvat grofweg twee elementen: Het normaal maatschappelijk risico en de risicoaanvaarding.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het "normaal maatschappelijk risico" vallende schade niet voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Voor indirecte planschade is de ondergrens van het bedrag dat niet voor vergoeding in aanmerking komt bepaald op 2% van het inkomen of de waarde van de onroerende zaak. Bagatelzaken kunnen op grond van deze norm eenvoudig worden afgedaan.

Deze forfaitaire 2%-regeling is niet van toepassing op directe planschade. Ook in die gevallen echter dient het normale maatschappelijke risico bij de bepaling van de tegemoetkoming te worden betrokken, wat kan inhouden dat een gedeelte van de vastgestelde schade, die meer of minder dan 2% kan bedragen, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

Artikel 6.3 Wro regelt dat de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheid de schade te voorkomen of te beperken bij de beoordeling worden betrokken.

Indien een planologische wijziging op het moment van verkrijgen van een onroerende zaak voorzienbaar is / was, wordt de verkrijger geacht dit risico (bewust, althans toerekenbaar) te hebben genomen / aanvaard (actieve risicoaanvaarding). De schade blijft dan voor eigen rekening.

7. Planschaderisico's bestemmingsplan Rond de Graven.

In het ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven wordt het bestaande gebruik gerespecteerd en positief bestemd, er worden geen bedrijven c.q. reeds gerealiseerde gebruiksmogelijkheden wegbestemd. De bestemmingsplannen sluiten voor wat betreft de systematiek van de vergunningverlening aan op de voorheen vigerende plannen. In die plannen zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten omschreven in de destijds gangbare "staat van inrichtingen". In het ontwerpplan is gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen" en een "staat van bedrijfsactiviteiten gemengd gebied". Deze zijn gebaseerd op de geactualiseerde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009) welke is aangepast aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de actuele standaard bedrijfsindeling (SBI codering).

Door de actualisering en in zekere mate beperking van de toegelaten bedrijfsactiviteiten komen bepaalde (nog niet gerealiseerde) bedrijfscategorieën die onder het voorheen vigerende regime toegelaten waren, in het ontwerpplan te vervallen. Dit houdt een beperking in van de (potentiële) mogelijkheden die het voorheen vigerende plan terzake een perceel bood, die in beginsel van invloed kan zijn op de waarde van het betreffende perceel en daarmee mogelijk leidt tot planologisch nadeel. Een voorbeeld is het vervallen van de mogelijkheid een betonmortelcentrale op te richten op het perceel Nieuwpoortkade 7. De verschillen, en daarmee de beperkende werking, worden gedempt door de in alle plannen opgenomen mogelijkheid om in beperkte mate van de toepasselijke bedrijvenlijst af te wijken, op grond waarvan een niet op de lijst voorkomende, maar vergelijkbaar (categorie) bedrijf kan worden toegelaten.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is het 'normaal maatschappelijk risico' in de wet opgenomen. Artikel 6.2 Wro bepaalt dat schade die binnen het normaal maatschappelijk risico valt, voor eigen rekening van een betrokkene blijft.

Indien een planologische wijziging op het moment van verkrijgen van een onroerende zaak voorzienbaar is / was, wordt de verkrijger geacht dit risico (bewust, althans toerekenbaar) te hebben genomen / aanvaard (zgn. actieve risicoaanvaarding). De schade blijft dan voor eigen rekening.

Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou gaan veranderen, in een voor die eigenaar negatieve zin.

Voorzienbaarheid kan volgen uit een (voor)ontwerpbestemmingsplan, een structuurvisie, een streekplan, maar ook uit perspublicaties of openbare discussies die met betrekking tot bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bepaald gebied worden gevoerd. Het gaat om officieel openbaar gemaakt beleid, waarvan een burger kennis heeft kunnen nemen. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling wordt (thans) ook voorzienbaarheid c.q. risicoaanvaarding aangenomen indien de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

- *Afdeling Bestuursrechtspraak, 21 november 2012, nr. 201204333/1/T1/A2: (—) 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) worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal 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.*

Gevallen van actieve risicoaanvaarding kunnen aan de orde zijn voor zover er sprake is van verkrijging van onroerende zaken na afdoende bekendwording van (beleids-) stukken c.a. die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan (publicatie, vaststelling ontwerpbestemmingsplan, voorlichtingsavond etc.).

Van passieve risicoaanvaarding kan, zo blijkt uit voorgaande jurisprudentie, sprake zijn indien gedurende bepaalde tijd geen gebruik is gemaakt van de (gebruiks-) mogelijkheden die het vigerende plan biedt, hoewel een beperking daarvan gelet op de normaal maatschappelijke ontwikkeling in de rede lag. Dit zal anders zijn indien er in het verleden voldoende concrete stappen zijn ondernomen om tot realisatie van de (gebruiks-) mogelijkheden, die met het nieuwe regime zijn komen te vervallen, te komen.

Gelet op de situering van de betreffende bedrijfsbestemmingen in een stedelijke omgeving, met in toenemende mate het karakter van een woon- c.q. gemengde woon/bedrijfsomgeving, is het beperken van de gebruiksmogelijkheden voor bedrijven tot de reeds gerealiseerde, c.q. minder milieu-belastende bedrijfscategorieën als een normale, en daarmee voorzienbare, maatschappelijke ontwikkeling te beschouwen. Dat de betreffende ondernemers in weerwil daarvan geen aanleiding hebben gezien om bestaande gebruiksrechten te effectueren, kan worden beschouwd als kennelijk blijk van de (voorzienbare) onverenigbaarheid van deze bestemmingen met de actuele maatschappelijke / stedelijke ontwikkeling/situatie, dan van wel het ontbreken van de juiste omstandigheden c.q. de behoefte bij de ondernemers om dit gebruik te realiseren.

8. Conclusie

De conclusie moet dan ook zijn dat verzoeken om tegemoetkoming in de schade ten gevolge van het vervallen van gebruiksmogelijkheden voor bedrijven ten gevolge van het bestemmingsplan "Rond de Graven" op grond van het voorzienbaarheids criterium en het normale maatschappelijke risico, naar alle waarschijnlijkheid niet voor inwilliging in aanmerking zullen komen.