

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T- 8763
Datum : 20 augustus 2021

Opdrachtgever:

Gemeente Enkhuizen
t.a.v. dhr. W. Leemreize
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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..... 3**
 - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 3
 - 4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding 17
 - 4.1.3. Normaal maatschappelijk risico 17
 - 4.1.4. Actieve voorzienbaarheid....19
- 5. Planschademanagement 20**
- 6. Conclusie 20**

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

1. Aanleiding tot het advies.

Door de gemeente Enkhuizen is opdracht gegeven tot het verrichten van een risico-analyse in verband met het voornemen om tot uitwerking over te gaan van de bestemming 'Wonen - uit te werken' van het bestemmingsplan "Gommervijk West-West", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 14 oktober 2008.

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), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtigd 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.

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 directe 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. De risico-analyse is beperkt tot de 'Correctieve en partiële herziening Landelijk Gebied' en directe schade.

3. Toelichting opdrachtgever.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer W. Leemreize werkzaam bij opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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.

4.1.1. 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 wat 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.

Overgangsbepalingen.

Bij directe en indirecte planschade geldt dat overgangsbepalingen buiten beschouwing dienen te blijven, dat wil zeggen dat hetgeen onder het vorige regime onder het overgangsrecht is gebracht in planvergelijking er niet meer is. De ratio hiervan is dat de bestaande situatie niet past binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode.

Dit impliceert dat waardevermindering als gevolg van het brengen onder het overgangsrecht dient te worden beoordeeld op basis van een vergelijking tussen het voorafgaande plan en het nieuwe plan zonder daarin het overgangsrecht te betrekken. Voor inkomensschade ligt dat anders, zie de uitspraak van 25 maart 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:856](#). Een bestuursorgaan mag bij het nemen van een beslissing over een tegemoetkoming in schade in de vorm van inkomensderving rekening mag houden met een voortgezet gebruik of voortgezette exploitatie op grond van de overgangsbepalingen van het nieuwe planologische regime.

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

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

De vigerende planologische regimes.

Het betreft het bestemmingsplan 'Gommerwijk West-West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 14 oktober 2008. Ingevolge dit plan zijn ter plaatse de bestemming en 'Wonen - uit te werken' gaan vigeren.

Gelet op hetgeen hierboven is opgemerkt ten aanzien van de uit te werken bestemmingen, dient bij de vergelijking te worden teruggevallen op de aan de bestemming 'Wonen - uit te werken' voorafgaande bestemming. Voor de volledigheid merk ik nog op dat in artikel 6.3 van de voorschriften een bouwverbod is opgenomen, zodat zij inderdaad geen eindbestemming is. Het plan kent overigens de eindbestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Water'. Deze eindbestemmingen dienen wel in de planologische vergelijking te worden betrokken.

Plankaart Gommerwijk West-West



Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

Groen.

De op de kaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen; sloten, bermen en beplanting paden, waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd; wegen en straten met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 meter bedragen.

Water.

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, vaarten, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, bermen en beplanting, groenvoorzieningen, aanleggelegenheid met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en/of dammen.

De bestemming kent beperkte bebouwingsmogelijkheden.

Wonen.

De bestemming wonen is vanwege de beperkte omvang niet uitgewerkt, maar wordt wel in de planvergelijking betrokken.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het vigerende plan.

Landelijk gebied.

Het aan het bestemmingsplan 'Gommerwijk West-West' voorafgaande planologische regime betreft het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2001 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 18 september 2001. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging gaat plaatsvinden de bestemmingen 'Agrarisch gebied'.

De op de kaart voor **"agrarisch gebied"** aangewezen gronden zijn bestemd voor de exploitatie van het agrarisch bedrijf, alsmede voor zover de gronden daartoe nader zijn aangeduid, mede voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden, respectievelijk een hoogspanningsleiding.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, het volgende bepaald. Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een hoogspanningsleiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 50 meter mag bedragen.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

Fragment plankaart Landelijk gebied.



Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

Nieuwe planologische regime.

Het betreft het uitwerkingsplan 'Gommerwijk West-west'. Ingevolge dit plan worden de gronden bestemd voor 'Groen', 'Verkeer- Verblijf', 'Water', 'Wonen -1', 'Wonen - 2', 'Leiding -Water' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie - 5'

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen; waterlopen, oevers en beplanting; voetpaden; speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' met daaraan ondergeschikt: openbare nutsvoorzieningen; wegen en straten met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen e.d.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

NB: Het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel gaat uitmaken van het uitwerkingsplan. Dit laatste zal zodanig worden geredigeerd dat een in het beeldkwaliteitsplan opgenomen verplichting tot aanleg en instandhouding van opgaand groen bewerkstelligt dat de visuele relatie tussen het plangebied en de bestaande woningen (oostzijde) geheel of in ieder geval grotendeels wordt doorbroken.

De voor '**Verkeer - Verblijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonstraten; voet- en rijwielpaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; waterlopen, oevers en beplanting; speelvoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen en in beperkte mate voor tuinen en erven met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen e.d.
 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen; oevers en kaden; groenvoorzieningen; steigers en aanleggelegenheden met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder oeverbeschoeiingen, bruggen, duikers en/of dammen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- b. per bouwperceel zullen ten hoogste twee steigers of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- c. de afstand van een steiger of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 1,00 m te bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van steigers of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per bouwperceel ten hoogste 6,00 m² bedragen;
- e. de lengte van een steiger of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk, geen gebouw zijnde, zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de doorvaartbreedte van het water ten minste 6,00 m zal bedragen;
- f. de breedte van een steiger of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk, geen gebouw zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- h. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten minste 1,80 m bedragen;

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

- i. de doorvaartbreedte van bruggen, duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten minste 3,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

De voor **'Wonen -1'** aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep met bijbehorende bouwwerken; ter plaatse van de aanduiding "bed&breakfast" tevens een bed & breakfast met maximaal 10 gastenkamers en zalenverhuur; met de daarbij behorende: tuinen en erven; infrastructurele voorzieningen; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; speelvoorzieningen; water; aanleggelegenheid; openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Bouwregels

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal woningen"
- d. als hoofdgebouwen zijn toegestaan: twee-aan-een-gebouwde woningen en vrijstaande woningen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- i. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 55° zal bedragen.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd, met uitzondering van erkers in welk geval het bepaalde in lid 6.2.3 van toepassing is;
- b. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 2,00 m te bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 300 m² bedragen;
- d. de goothoogte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 55° bedragen.

Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker zal uitsluitend worden gebouwd aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van een erker zal ten hoogste gelijk zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- c. de breedte van een erker zal ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd bedragen;
- d. de diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 10 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- c. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,00 m, tot het water zal ten minste 1,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning of logiesverstrekking;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m² tot een maximum van 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
- d. het gebruik van gronden voor het realiseren van een talud met een helling steiler dan de verhouding 1:1,5.

De voor **'Wonen - 2'** aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep; bijbehorende bouwwerken met de daarbij behorende: tuinen en erven; bouwwerken, geen gebouw zijnde; infrastructurele voorzieningen; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; speelvoorzieningen; waterlopen, water(partijen) en bruggen en/of duikers; oevers en kaden; aanleggelegenheid; openbare nutsvoorzieningen met de daarbijbehorende gebouwen.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen zijn toegestaan: aaneengebouwde woningen (rijwoningen en rug-aan-rugwoningen), twee-aaneen-gebouwde woningen, geschakelde woningen, vrijstaande woningen, waterwoningen en gestapelde woningen;
- b. het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 514;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal woningen".

Aaneengebouwde woningen (rijwoningen)

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen, of van een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m.

Aaneengebouwde woningen (rug-aan-rugwoningen)

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
 - b. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
 - d. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen, of van een plat dak;
-

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m.

Twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen

Voor het bouwen van twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen, of van een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m;
- f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 2,00 m bedragen.

Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen, of van een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 2,00 m bedragen.

Waterwoningen

Voor het bouwen van waterwoningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen, of van een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de oever bedraagt ten minste 2,50 m;
- f. de afstand tussen de hoofdgebouwen van de waterwoningen zal ten minste 6,00 m bedragen.

Gestapelde woningen

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen;
- b. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen, of van een plat dak;
- c. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot andere hoofdgebouwen van woningen zal ten minste 10,00 m bedragen/de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 2,00 m bedragen.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd, met uitzondering van erkers in welk geval het bepaalde in lid 7.2.9 van toepassing is;
- b. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 2,00 m te bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub c mag bij rug-aan-rugwoningen en gestapelde woningen de totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 12 m² per woning;

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

- e. de goothoogte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 55° bedragen, of bestaan uit een plat dak.

Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker zal uitsluitend worden gebouwd aan de voor- en zijgevel van een hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van een erker zal ten hoogste gelijk zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- c. de breedte van een erker zal ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd bedragen;
- d. de diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

7.2.10 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 10 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b geldt voor erfafscheidingen bij rug-aan-rugwoningen tot 1,5 m vóór de voorgevelrooilijn een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,00 m, tot het water zal ten minste 1,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

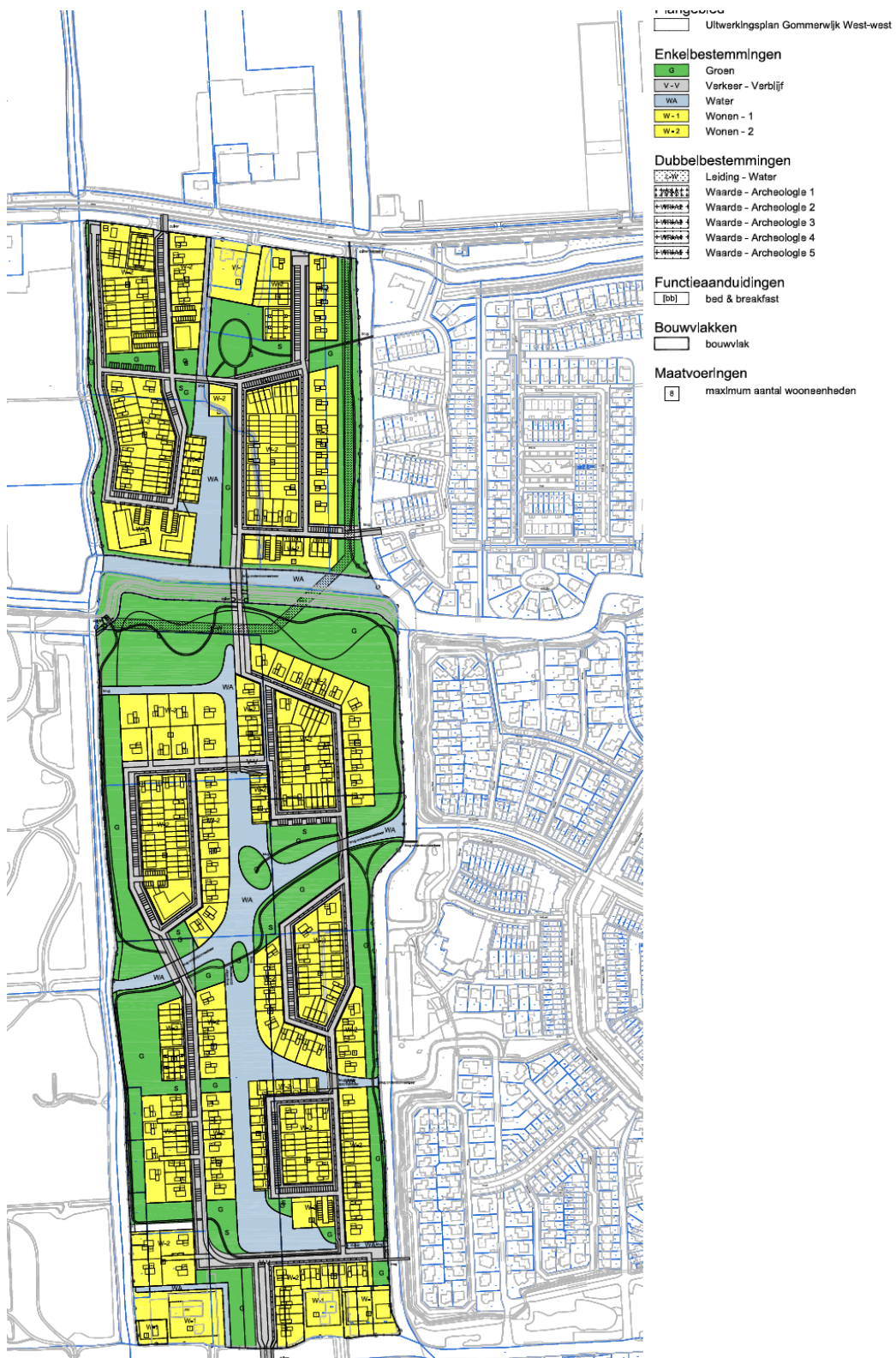
Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning of logiesverstrekking;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsploeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m² tot een maximum van 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
- d. het gebruik van gronden voor het realiseren van een talud met een helling steiler dan de verhouding 1:1,5.

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

Fragment verbeelding.



Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden i.r.t. oostelijk gelegen woongebieden.

De bestemming 'agrarisch gebied' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' kende slechts beperkte bebouwingsmogelijkheden. Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Uitgaande van een meest nadelige invulling hadden ter plaatse bijvoorbeeld teeltondersteunende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld regenkappen en sleufsilo's kunnen worden opgericht ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. In relatie tot iedere potentiële aanliggende onroerende zaak dient er vanuit te worden gegaan dat deze bouwwerken met bijbehorende gebruiksmogelijkheden op voor deze onroerende zaak de meest nadelige wijze zouden kunnen worden gerealiseerd.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging wordt de aanleg/oprichting van een woongebied mogelijk gemaakt met een capaciteit van circa 514 woningen.

De voor het woongenot van omliggende woningen meest relevante bestemming is de bestemming 'Wonen - 2'. De bestemming 'Wonen-1' is deels gelegd op de bestaande woningen in het plangebied en betreft deels een toevoeging van nieuwe woningen aan De Gouw. .

De bestemming 'Wonen - 2' kent een maximale bouwhoogte van 10 meter voor hoofdgebouwen. De afstand tot van de bestemming ten opzichte van de oostelijke gelegen woonwijken bedraagt circa 50 meter (Melkbon), 70 meter (Trappel-end) en nog meer ten opzichte van de relevante woningen Jan Gooskaai en Flosbeugel.

Het uitzicht voor de woningen wijzigt in (beperkte mate) ten opzichte van een maximaal ingevulde bestemming 'Agrarisch gebied'. Een vrij uitzicht bestond ook al niet vanwege de tussenliggende hoger gelegen bestemming 'Groenvoorzieningen' met daarop een fiets/voetpad van het bestemmingsplan 'Gommerwijk'. De bezonningssituatie wijzigt niet ten nadele.

Qua bebouwingsmogelijkheden treedt er een zeer beperkte planologische verslechtering op voor een aantal woningen, daarbij de hierboven geschetste bufferwerking van de beoogde bestemming groen in de vergelijking betreffende.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden i.r.t. oostelijk gelegen woongebieden..

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. In relatie tot de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden worden de volgende schadefactoren in de vergelijking betrokken. Aantasting van de privacy, geluid- geur-, stof- en andere overlast en de toegenomen gebruiksimpact. De verkeersaantrekkende werking en de daaraan inherente parkeerdruk en daarnaast de situeringswaarde voor en na de planologische wijziging.

Privacy.

Algemeen.

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

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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.

Als gevolg van de planologische wijziging zal vanwege de volgende omstandigheden van een relevant toegenomen aantasting van de privacy geen sprake zijn. Het betreft (a) de afstand van de beoogde bebouwing tot de omliggende woningen, (b) de oriëntatie van de omliggende woningen met de voorzijde naar het plangebied en (c) de aanwezigheid van de tussenliggende openbare weg, alsmede de aanwezigheid van een tussenliggend voet- en fietspad en (d) de bufferwerking van de beoogde bestemming groen in aanmerking nemende.

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.

Voorheen kon een potentiële aanvrager uitgaande van een meest nadelige invulling zoals hierboven aangegeven met de nodige overlast van een agrarische bestemming worden geconfronteerd. Ik wijs op enige geur-, stof- en geluidsoverlast. Thans wordt de potentiële aanvrager geconfronteerd met overlast inherent aan de functie wonen (denk aan geluid en geuren), waarbij wederom wordt gewezen op de afstand tussen de woningen en de beoogde woningbouw. Per saldo is voor aanvrager sprake van zeer beperkt planologisch nadeel, mede vanwege de gewijzigde intensiteit van het gebruik.

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 en parkeeroverlast.

Inhoudelijk.

De ontsluiting van het plangebied gebeurt in de eerste plaats via de Haling en De Gouw. Het oostelijke gelegen woongebied ondervindt niet of nauwelijks hinder. Voor de ontsluiting op het Tuindershof geldt, dat deze ten tijde van de aankoop voorzienbaar was. Een koper diende er rekening mee te houden dat een gepland woongebied ook ontsloten dient te worden. De langzaam verkeer ontsluitingen leiden niet tot planologisch nadeel.

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

Situeringsswaarde.

Algemeen.

Bepalend voor de prijs van een onroerende zaak is ook de situering van de onroerende zaak. Als de kwaliteit van de woonomgeving in planologisch opzicht ten nadele wijzigt is dat van invloed op de waarde van een onroerende zaak. Als gevolg van de planologische wijziging kan de situeringsswaarde worden aangetast.

Inhoudelijk.

Als gevolg van de planologische wijziging is per saldo de situeringsswaarde enigszins ten nadele gewijzigd. De onroerende zaak die voorheen aan een agrarische gebied lag is (meer) ingebouwd komen te liggen.

Als gevolg van de resultante van bovengenoemde schadefactoren is per saldo beperkt planologisch nadeel opgetreden.

Overige woningen.

In het plangebied van het uitwerkingsplan ligt een drietal woonbestemmingen. Een aan de Haling en twee aan De Gouw. Voor de woning aan de Haling geldt dat de schade ten tijde van de aankoop voorzienbaar was. Dat geldt eveneens voor de woning De Gouw 38. Ik laat deze woningen derhalve buiten beschouwing.

De Gouw 46 E.

De woning De Gouw 46 E laat ik om twee redenen buiten beschouwing. Indien mijn benadering niet juist is dan hoor ik dat graag. In de eerste plaats ga ik er vanuit dat een deel van de gronden binnen het plangebied in eigendom is of was bij deze eigenaar en deze gronden aan de gemeente zijn verkocht in de wetenschap wat ter plaatse wordt beoogd. In de tweede plaats merk ik op dat in afwijking van het vigerende planologische regime een woonbestemming is toegekend.

Alles in overweging nemende zal van planologisch nadeel geen sprake zijn.

Overige woningen buiten het plangebied.

Buiten het plangebied dienen de volgende bedrijfswoningen nog te worden meegenomen Haling 26 en 3. Het betreft beide bedrijfswoningen. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning is met betrekking tot schadefactoren, die het woongenot aantasten enigszins minder groot dan bij een burgerwoning het geval is, omdat bij een burgerwoning het wonen en het genot daarvan voorop staat en bij een bedrijfswoning het woongenot weliswaar zeker niet onbelangrijk, maar wel ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

Voor wat betreft de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing en cultuurgronden wordt er vanuit gegaan dat zij niet schadegevoelig zijn in relatie tot de voorgenomen planologische wijziging.

Haling 3.

De grens van het bouwvlak ligt op meer dan 50 meter van het plangebied. Ik ga er vanuit dat overeenkomstig de bestemming alleen in grondgebonden agrarisch is toegestaan (anders indien intensieve veehouderij onder het overgangsrecht valt).

Voor de bedrijfswoning kan enig planologisch nadeel optreden.

Haling 26

De grens van het bouwvlak ligt op minder dan 50 meter van het plangebied. Maar eventuele beperkingen zijn nu ook al aanwezig als gevolg van de aanwezigheid van de woning Haling 17E. Ik ga er vanuit dat overeenkomstig de bestemming alleen een grondgebonden agrarisch gebruik is toegestaan (anders indien intensieve veehouderij onder het overgangsrecht valt).

Voor de bedrijfswoning kan enig planologisch nadeel optreden.

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en qua gebruiksmogelijkheden een planologische verslechtering zal optreden, dienen in beginsel de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt. Vanwege de beperktheid van het planologisch nadeel zal als gevolg van de planologische wijziging niet zodanige planschade optreden dat de hierna gemotiveerde drempel in het kader van het normale maatschappelijke risico wordt overschreden. Van voor vergoeding in aanmerking komende schade is derhalve geen sprake.

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

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

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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 uitbreiding van Enkhuizen met woningen. De uitbreiding sluit aan op de bestaande bebouwing. Een dergelijke ontwikkeling kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling in Nederland worden betiteld.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt in hoofdlijnen dat hoewel een ontwikkeling in zijn algemeenheid een normale maatschappelijke ontwikkeling kan zijn, dat niet betekent dat zij daarmee in de lijn der verwachtingen lag. Zie AbRS 29 oktober 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3851](#).

Onderzocht dient onder meer te worden in welke mate de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past. Zie bijvoorbeeld AbRS 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#).

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. Zie bijvoorbeeld AbRS 29 februari 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BV7254](#).

Planologisch beleid.

De ontwikkeling past in het langdurig planologisch beleid van de gemeente. Ik verwijs naar de uit te werken bestemming van het vigerende planologische regime, maar ook naar het op 2 november 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurplan Enkhuizen.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De voorgenomen woningbouw past qua aard bebouwingsdichtheid en bouwhoogtes binnen de planologische structuur van de omgeving. De locatie is voorts een voor de hand liggende locatie.

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.

Kenmerk: T- 8763
Datum: 20 augustus 2021

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 de drempel in beginsel op 5 % dient te worden gesteld.

In casu wordt, hoewel de ontwikkeling past in de bestaande planologische structuur van de omgeving en binnen het langdurig planologisch beleid, een drempel van maximaal 4 % aanvaardbaar geacht omdat in zijn algemeenheid een uitbreiding met woningbouw in beginsel minder in de lijn der verwachtingen ligt dan inbreiding met woningbouw.

4.1.4 Actieve voorzienbaarheid.

De hoofdregel voor voorzienbaarheid is, dat ten tijde van de aankoop er een concreet beleidsvoornemen (van de zijde de overheid) moet zijn dat overigens geen formele status behoeft te hebben, waarvan de gelaedeerde voorafgaand aan de aankoop kennis had kunnen nemen. Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Alleen de planologische situatie ten tijde van de aankoop is beslissend. Niet vereist is, dat verwezenlijking volledig en onherroepelijk vaststaat en in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (zie: uitspraak van 11 maart 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:763](#)). Als uitzondering geldt rechtsopvolging onder algemene titel of daarmee gelijk te stellen gevallen.

In het kader van de voorzienbaarheid van de schade wordt gewezen op het Structuurplan Enkhuizen 2005 - 2015. Dit plan is op 2 november 2004 vastgesteld in de gemeenteraad en op 24 november 2004 is dit plan gepubliceerd in de Drom. Uit dit structuurplan vloeit de voorzienbaarheid van de onderhavige planologische ontwikkeling voort. Een aantal van de onderstaande woningen is op 2004 in eigendom verkregen. Ik neem aan dat er voorafgaand aan de vaststelling in ontwerp van het structuurplan ter inzage is gelegd. Ook hieraan kan voorzienbaarheid worden ontleend. Uitgezocht dient te worden wat voor informatie in het (gemeentelijk) archief aanwezig is.

Om grondspeculatie te voorkomen is de gemeente op 2 juni 2002 al overgegaan tot vestiging van het voorkeursrecht. Op 7 februari 2006 heeft de raad ingestemd met het opstellen van een globaal bestemmingsplan. De raad heeft het bestemmingsplan Gommerwijk West-West op 19 februari 2008 vastgesteld. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak de datum 29 augustus 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

NB: Aan de vestiging van een voorkeursrecht kan mijns inziens in beginsel geen voorzienbaarheid worden ontleend.

Als gevolg van vorenstaande feiten en omstandigheden geldt aangaande voorzienbaarheid van de schade het volgende.

Kenmerk: T- 8763
 Datum: 20 augustus 2021

Ten tijde van de koop van de woningen Om de Lande was eventuele schade voorzienbaar.
 Ten tijde van de koop van de woningen Tuindershof was eventuele schade voorzienbaar.

Eveneens voorzienbaar:

Melkbon 17: Eigendom in 2007,	koopovk: 26 mei 2007
Melkbon 23: Eigendom in 2007,	koopovk: 10 mei 2007
Melkbon 25: Eigendom 2021	
Melkbon 27: Eigendom 2007,	koopovk: 31 oktober 2006
Melkbon 31: Eigendom 2011,	koopovk: 12 februari 2011
Melkbon 35: Eigendom 2014	
Melkbon 39: Eigendom 2018	

Flosbeugel 18: Eigendom 2018

Trappel-end 45: Eigendom 2018	
Trappel-end 43: Eigendom 2014	
Trappel-end 39: Eigendom 2020	
Trappel-end 29: Eigendom 2020	
Trappel-end 27: Eigendom 2020	
Trappel-end 39: Eigendom 2008,	koopovk: 3 augustus 2007

Haling 17E: Eigendom 2013

De Gouw 38 E: Eigendom 2020.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Gelet op de wijze waarop het uitwerkingsplan is ingericht geeft dit aspect geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 20 augustus 2021



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), beëdigd rentmeester NVR en Gerechtigd Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.
