

## Risicoanalyse planschade met betrekking tot 35 woningen aan Snippenbos



# Risicoanalyse planschade met betrekking tot 35 woningen aan Snippenbos

projectnummer 403540  
concept revisie00  
8 juli 2015

## Auteur(s)

M.E.C. Mutsaers

## Opdrachtgever

Gemeente Velsen  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
_____	concept	C. Suurd	A van Dongen

**Projectgroep bestaande uit:**

M.E.C. Mutsaers  
C. Suurd

**Tekstbijdragen:**

M.E.C. Mutsaers

**Datum van uitgave:**

26 juni 2015

**Contactgegevens:**

Monitorweg 29  
1322 BK ALMERE  
Postbus 10044  
1301 AA ALMERE

E. christian.suurd@anteagroup.nl

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Opdracht</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Deskundigen</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Overlegde documenten</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Juridische kader: artikel 6.1 e.v. Wro</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>De locatie</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Het geldend planologische regime</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Het nieuwe planologische regime</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Planologische vergelijking</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Normaal maatschappelijk risico</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Eindoordeel</b>	<b>10</b>

# 1 Opdracht

Met het project 'Pionieren in IJmuiden, bouw je eigen droomhuis' is de gemeente Velsen voornemens om door middel van kleinschalig opdrachtgeverschap het mogelijk te maken dat mensen zelf hun eigen droomhuis bouwen in kluspanen en op kavels, ook wel zelfbouw genoemd. De vrijheid van bouwen gaat vallen binnen de regels van het zogenoemde 'kavelpaspoort'. Hierin staan de bouwhoogte, maar bijvoorbeeld ook de wijze van parkeren.

Een van deze locaties is gelegen in de Zeewijk in IJmuiden. Aan het Snippenbos wil de gemeente Velsen middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming wijzigen in 'Verkeer', 'Groen' en 'Wonen', zoals in een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan IJmuiden-West mogelijk is gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan, dat dateert uit 2013, is deze locatie opgenomen als 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' met bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om op deze locatie de realisatie van 35 woningen toe te staan. In het kader van deze ontwikkeling wenst de gemeente inzicht te krijgen in de omvang van het planschaderisico van dit wijzigingsplan.

# 2 Deskundigen

Als deskundige is opgetreden mevrouw mr. M.E.C Mutsaers, adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, werkzaam binnen het team Vastgoedadvies & Legal van Antea Group.

# 3 Overlegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade is de navolgende informatie als uitgangspunt opgenomen:

- Bestemmingsplan IJmuiden-West;
- Indicatief verkavelingsplan;
- Kadastrale informatie;
- Lucht- en gewoon fotomateriaal.

# 4 Juridische kader: artikel 6.1 e.v. Wro

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
  - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
  - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;

- c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden. Van belang daarbij is te vermelden dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op zichzelf geen planschaderisico oplevert. Pas bij benutting van de wijzigingsbevoegdheid treedt mogelijk planologisch nadeel op. In deze risicoanalyse gaan wij uit van deze laatste, vooralsnog fictieve situatie.

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er planologisch nadeel zou kunnen ontstaan, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich zou kunnen vertalen in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op mogelijk planologisch nadeel. Bij een risicoanalyse kan geen inkomensschade berekend worden. Mocht hiervan sprake zijn, dan zullen wij dit wel benoemen.

In het kader van een risicoanalyse planschade wordt normaliter geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt. In dit advies wordt kort ingegaan op het aspect voorzienbaarheid.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage zullen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming in schade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. De situatie is beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst zal kunnen wijzigen. In deze risicoanalyse is niet onderzocht of er in individuele gevallen sprake kan zijn van voorzienbaarheid. Voorts zijn de objecten niet in pandig opgenomen en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk

projectnummer 403540  
8 juli 2015, revisie 00

oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade.

## 5 De locatie

Het plangebied is gelegen in de Zeewijk. De bestaande woningen aan het Snippenbos dateren midden jaren 80 (bouwjaar 1985). De vrijstaande woningen aan de Keetberglaan zijn eind jaren 70 gebouwd. De nieuwe appartementen aan de Keetberglaan zijn vorig jaar opgeleverd. Ten westen van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.



Figuur 5.2: Locatie in de wijk

Ten behoeve van de ontwikkeling is een opzet van de verkaveling gemaakt. De precieze vormgeving van de woningen is nog niet bekend. Ook is het mogelijk dat een geïnteresseerde twee kavels koopt om één huis te realiseren.



projectnummer 403540  
8 juli 2015, revisie 00



Figuur 5.3: indicatieve verkaveling

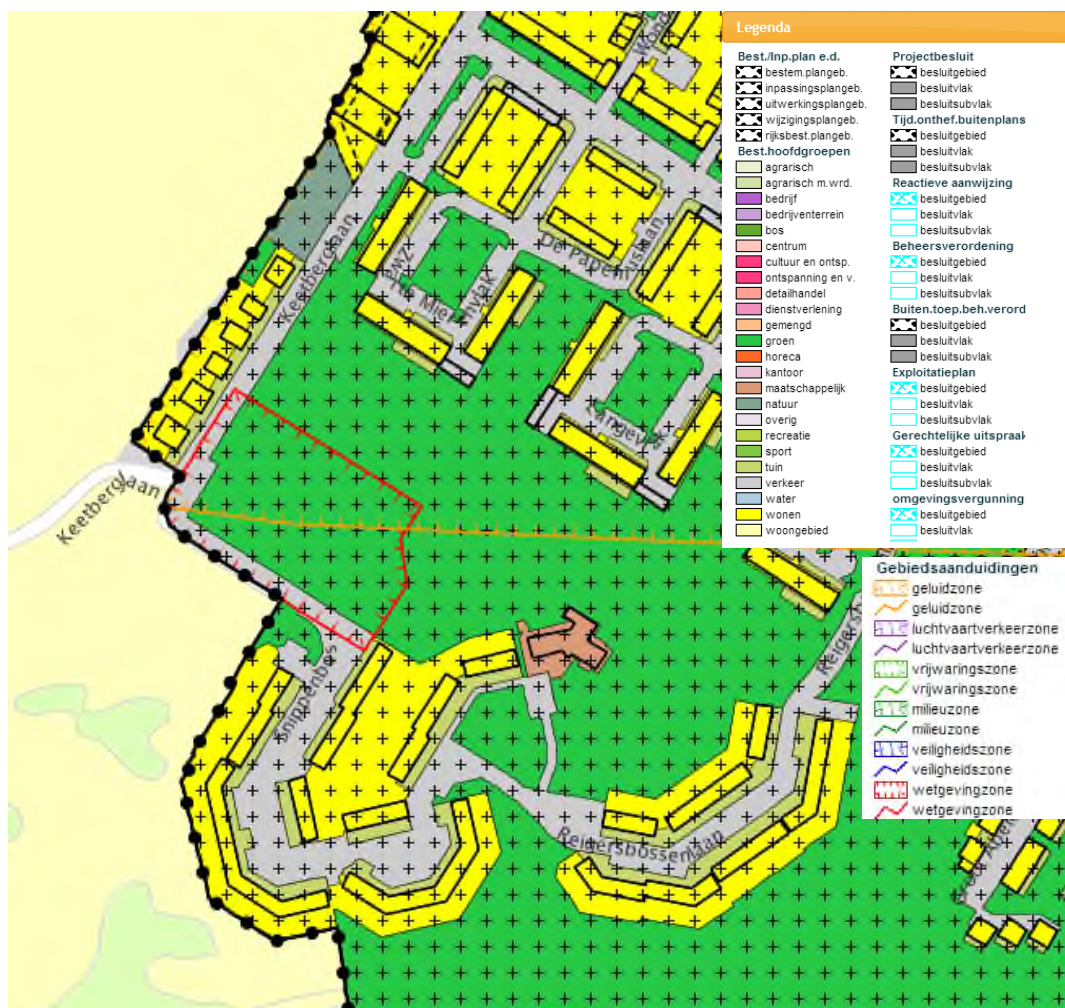
## 6 Het geldend planologische regime

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'IJmuiden West', dat op 20 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen en op 13 september 2013 onherroepelijk is geworden.

De gronden binnen het plangebied zijn in dat bestemmingsplan bestemd als 'Groen' en 'Verkeer'. Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de bouw van maximaal 35 eengezinswoningen mogelijk maakt met een bouwhoogte van minimaal 6 en maximaal 9 meter. De wandelverbindingen en speelvoorzieningen blijven behouden.

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en bijbehorende voorzieningen, en oevers. Op de gronden is geen bebouwing toegestaan.

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen. Op de gronden van het plangebied is geen bouwvlak gelegen. Daarom is ook hier geen bebouwing toegestaan.



Figuur 6.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan IJmuiden West

## 7 Het nieuwe planologische regime

Voor het nieuwe planologische regime zal gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt de bouw van maximaal 35 eengezinswoningen mogelijk met een bouwhoogte van minimaal 6 en maximaal 9 meter. De wandelverbindingen en speelvoorzieningen blijven behouden. Op basis van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zullen na wijziging de bepalingen uit Artikel 17 Verkeer, Artikel 10 Groen en Artikel 20 Wonen van het vigerende bestemmingsplan op de gronden van toepassing.

Op basis van het hierbovenstaande is het volgende op de gronden toegestaan:

### Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en bijbehorende voorzieningen, en oevers. Op de gronden is geen bebouwing toegestaan.

### Verkeer

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen. Op de gronden mag alleen bebouwing worden opgericht als een bouwvlak is opgenomen. Gelet op het plangebied wordt ervan uitgegaan dat daar geen sprake van zal zijn. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht waarbij geldt dat:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is 10,0m;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is 2,0m;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4,0m.

### Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor wonen en erven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Er kunnen maximaal 35 eengezinswoningen gerealiseerd met een bouwhoogte van minimaal 6 en maximaal 9 meter. Daarnaast zijn er aan-, uit- en bijgebouwen mogelijk. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 50% van het erf, met een maximum van 70 m<sup>2</sup>. De maximale goothoogte bedraagt 3,0 m en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 3,5 m. Voor een aan- en uitbouw geldt dat ze niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de 1e verdieping van het gebouw mag uitkomen. De maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw is 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Middels een afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om een dakopbouw te realiseren. Daarnaast is een afwijking opgenomen om de woning te gebruiken voor aan huis gebonden beroep of bed & breakfast.

## 8 Planologische vergelijking

De gronden waarop de 35 woningen zijn voorzien, zijn gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Ijmuiden West'. Hierin hebben zij overwegend de bestemming 'Groen'. De huidige wegen gelegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'.

Het nieuwe planologische regime staat de bouw van 35 woningen toe op het hoekperceel van de Keetberglaan en de Snippenbos.

Aan de Keetberglaan liggen zes vrijstaande woningen. In het kader van deze planschadeanalyse wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van ca. 9m (2 lagen plus een kap).

Het is evident dat in de nieuwe situatie de bebouwing op het planperceel aanzienlijk zal toenemen. Waar er voorheen slechts rekening diende te worden gehouden met enkele kleinschalige bouwwerken, geen gebouw zijnde, kunnen er nu 35 woningen worden opgericht, met bijhorende erfbebouwing. Dit leidt tot een verdergaande versterking in het gebied.

De vrijstaande woningen aan Keetberglaan 304 t/m 310, direct grenzend aan het projectgebied zijn met de voorgevel zijn georiënteerd op het projectperceel. Vanuit de voorgevel en voortuin is er zicht op de locatie en is er sprake van een beperking van het uitzicht door de toename van de bebouwing.

De vrijstaande woningen aan Keetberglaan 300 en 302 zijn schuin tegen over het projectgebied geprojecteerd. Vanuit de voorgevel en voortuin is er schuin zicht op de locatie en is er sprake van een beperking van het uitzicht door de toename van de bebouwing.

Voor alle bestaande woningen aan de Keetberglaan geldt dat – gelet op de afstand en ligging/situering ten opzichte van het plangebied – een beperking van de dag- en zonlichttoetreding niet wordt verwacht.

De woningen van zuiden van het plangebied, aan Snippenbos 1 t/m 5 betreffen rijtjes woningen en hebben vanuit de voorgevel schuin zicht op de projectlocatie. Er is, met name vanaf de verdiepingen, wel enig zicht op de nieuwbouw. Gelet op de afstand, situering en oriëntatie ten opzichte van het planperceel, is er voor deze objecten slechts in beperkte mate sprake van een planologisch nadeliger situatie. Te meer omdat de ruimtelijke relatie tussen deze woningen en het plangebied beperkt is. De woningen zijn veel meer georiënteerd op de bestaande woonwijk ten zuiden, waar zij zelf ook deel van uitmaken

Voor de twee woonblokken aan de Snippenbos 65-81, van waaruit zicht zouden kunnen bestaan op het plangebied, geldt hetzelfde. Deze woningen zijn weliswaar met de achterzijde op het plangebied gericht, echter is de afstand betrekkelijk groot; bovendien dient in dit geval rekening te worden gehouden met de tussenliggende brede strook met hoog opgaande bebouwing.

Tenslotte leidt het toevoegen van 35 woningen tot een intensivering van het gebruik.

Het woongebruik zal leiden tot een toename van woonomgevingsgeluiden. Voor de Keetberglaan zal de privacysituatie in de voortuinen iets verslechteren; dit is een beperkt nadeel. Ook kan enige inkijk in de woningen (voorgevel) niet worden uitgesloten.

De verwachte verkeerstoename als gevolg van deze ontwikkeling zal dermate gering zijn dat deze geen significante effecten heeft op de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied.

## 9 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat uit van een "tegemoetkoming in planschade". Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van de in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade komt voor tegemoetkoming in aanmerking, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het "normaal maatschappelijk risico" dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. Inmiddels is op dit punt al enige jurisprudentie gevormd.

Het nadeel voor de woningen Keetberglaan 300-302 en Snippenbos 65-81 blijft beneden de 2% en komt niet voor vergoeding in aanmerking. De vraag of sprake is van een verhoogd normaal maatschappelijk risico is niet aan de orde.

De waardevermindering van de percelen Keetberglaan 304-310, alsmede Snippenbos 1-5 bedraagt maximaal zo'n 3,7%.

De wetgever heeft ervoor gekozen in artikel 6.2 lid 2 Wro een forfaitregeling voor indirecte schade op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen, dat niet uitkomt boven 2% van de waarde c.q. het inkomen, in ieder geval niet voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

Dat betekent dat bij een hoger waardeverminderingpercentage, een bedrag groot 2% van de oorspronkelijke waarde voor eigen rekening van aanvragers blijft en wordt afgetrokken van de uit te keren schadevergoeding.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2 lid 1 Wro dient het college, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, echter te beoordelen of ook schade die het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager dient te blijven.

De wetgever heeft geen nadere regels gegeven in welke situatie de forfaitaire drempel van twee procent normaal maatschappelijk risico verhoogd kan of moet worden. Dit doet echter niet af aan de zelfstandige betekenis van artikel 6.2 lid 1 Wro.

Dit betekent dat door een planschadebeoordelingscommissie dient te worden onderzocht of en zo ja, in hoeverre de gestelde schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en krachtens artikel 6.2 lid 1 Wro geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening behoort te blijven.

De Afdeling overweegt in de uitspraak ABRS 5 september 2012 (nr. 201113115/1/A2) als volgt: *"Uit de geschiedenis van de totstandkoming van dat artikel (Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 63) valt af te leiden dat alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico dat elke burger behoort te dragen en dat het normale maatschappelijke risico, dat met zoveel woorden in de wet is vastgelegd, moet worden betrokken bij het bepalen van de hoogte van de schade. Het college heeft derhalve ten onrechte niet als eerste onderzocht of en zo ja, in hoeverre de door belanghebbende gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en krachtens art. 6.2, lid 1 van de Wro, geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven. De Rb., die slechts heeft getoetst of bijzondere omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan een groter deel dan twee procent*

projectnummer 403540  
8 juli 2015, revisie 00

*van de waarde van de onroerende zaak als bedoeld in art. 6.2, lid 2, aanhef en onder b, van de Wro voor rekening van belanghebbende blijft, heeft dit niet onderkend."*

Volgens de Afdeling moet altijd een inhoudelijke beoordeling van het normaal maatschappelijk risico plaatsvinden (artikel 6.2 lid 1 Wro), ongeacht de vraag of het forfait van 2% van toepassing is (artikel 6.2 lid 2 Wro). Gezien de uitspraken van de Afdeling d.d. 29 februari 2012 en 5 september 2012 kan het navolgende als afwegingskader dienen voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico:

1. Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling 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? Voor de invulling van dit criterium gelden weer de volgende (sub)criteria:
  - a. Sluit de ontwikkeling aan op de plaatselijke situatie (ABRS 29 februari 2012)?
  - b. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang in de ruimtelijke structuur van de omgeving (ABRS 5 september 2012)?
  - c. Is het bouwplan in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van de gemeente (ABRS 29 februari 2012)?
  - d. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang in het gevoerde planologische beleid (ABRS 5 september 2012)?
2. Wat is de aard en omvang van de (planologische) maatregel? Is er sprake van een grote aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur en van het woonklimaat, gezien:
  - a. de afmetingen van het object;
  - b. de onder de ter plaatse geldende bestemmingsplannen reeds bestaande bouwmogelijkheden;
  - c. de afstand tot de woning.
3. Wat is de aard en omvang van het nadeel.

De jurisprudentie met betrekking tot het normaal maatschappelijk risico is van recente datum. De uitleg en interpretatie van deze jurisprudentie is dan ook nog in volle gang. Uit de tot nu toe bekende jurisprudentie zijn echter wel de bovengenoemde (sub)criteria naar voren gekomen.

Naar ons oordeel kan gesteld worden dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en naar aard en omvang past in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het betreft een klassieke inbeilocatie, hetgeen een veelvuldig toegepaste oplossing is in een tijd waarin er een terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van uitleglocaties. Vroeger is er binnen het plangebied ook bebouwing aanwezig geweest; zij het geen woonbebouwing.

Gelet op het vorenstaande is AnteaGroup van oordeel dat het toestaan van woonbebouwing binnen het plangebied 'in de lijn de verwachtingen' lag als bedoeld in de jurisprudentie van de ABRvS ter zake van het normaal maatschappelijk risico.

De omvang van het nadeel is relatief gering. Gewezen wordt op de uitspraak van de ABRvS d.d. 10 juli 2013 (zaaknummer 201207038/1/A2), waarin een waardevermindering van 3,7% als gevolg van binnenstedelijk inbreiden werd geacht te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico.

projectnummer 403540  
8 juli 2015, revisie 00

### Conclusie

De planologische wijziging voor het perceel aan het Snippenbos lag 'in de lijn der verwachtingen'. Nu ook is gebleken dat het nadeel voor de omliggende percelen gering is, kan de conclusie worden getrokken dat de schade door waardevermindering van voor eigen rekening van betrokkenen blijft uit hoofde van normaal maatschappelijk risico

## 10 Eindoordeel

De planologische wijziging ten behoeve van het oprichten van 35 woningen op het perceel aan het Snippenbos te IJmuiden leidt tot een beperkt planologisch nadeel voor de omliggende woonpercelen aan Keetberglaan 300-310, Snippenbos 1-5 en Snippenbos 65-81.

Dit nadeel leidt tot een waardevermindering van genoemde percelen welke uitéénloopt van > 2% tot maximaal 3,5%.

Nu de ontwikkeling in de 'lijn der verwachting' ligt en de waardevermindering voor de omliggende percelen beperkt is, blijft de schade voor eigen rekening van de betrokken eigenaren uit hoofde van normaal maatschappelijk risico.