

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN

mr. J.R. van Angeren
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 01 95
F +31 20 546 07 10
janreinier.vanangeren@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
JRvA/TS 1030267 - 13918466
Datum
10 december 2013

Oostvlietpolder – planschade

Geacht college,

U hebt mij gevraagd om een analyse te maken van de mogelijke planschade ten gevolge van de door de gemeenteraad van Leiden voorgenomen wijziging van de bestemming van de Oostvlietpolder van 'UB' (Uit te werken gebied voor bedrijvenpark) tot de bestemming 'groen'. U hebt mij in het bijzonder gevraagd om u te adviseren of er sprake kan zijn van planschade door het wegvallen van de niet benutte uitwerkingsmogelijkheid. Daarnaast wenst u te vernemen of, als er al sprake zou zijn van planschade, of deze schade valt binnen het normale maatschappelijke risico van de perceeleigenaren.

In mijn advies concludeer ik het volgende. Naar mijn oordeel dient de niet benutte uitwerkingsmogelijkheid 'UB' in een planschadevergelijking mee te worden gewogen. Goed verdedigbaar is echter dat aan deze uitwerkingsmogelijkheid minimale betekenis hoeft te worden toegekend in dit geval gelet op het feit dat bij de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime naar redelijkheid niet te verwachten was dat het bedrijvenpark gerealiseerd zou worden. Nu de bestemming 'groen' eenzelfde gebruik als de voorheen geldende bestemming 'agrarische doeleinden' toelaat, is de kans gering dat de rechter oordeelt dat er sprake is van planschade aan de zijde van de perceeleigenaren. Ik concludeer ten tweede dat voor zover er al sprake zou zijn van planschade, goed verdedigbaar is dat dit schade is die binnen het normale maatschappelijke risico van de eigenaren valt.

Dit advies is als volgt opgebouwd. In **onderdeel een** zal ik ingaan op de achtergrond van het advies. In **onderdeel twee** wordt geanalyseerd of het herbestemmen van een nog niet uitgewerkte bestemming planschade kan opleveren. In **onderdeel drie** zal besproken worden of eventuele planschade binnen het normale maatschappelijke risico zou vallen van de perceeleigenaren. In **onderdeel vier** volgt de conclusie.

1. ACHTERGROND

- (1) Bij raadsbesluit d.d. 20 januari 2004 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leiden het bestemmingsplan 'Oostvlietpolder' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd bij besluit van 9 december 2006 door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Bij uitspraak d.d. 19 november 2008 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ is het goedkeuringsbesluit (nagenoeg) in stand gebleven, zodat het bestemmingsplan met ingang van 20 november 2008 onherroepelijk is.
- (2) Op grond van dat bestemmingsplan heeft een groot gedeelte van de percelen in de Oostvlietpolder de bestemming 'UB'. Ingevolge de plankaart, behorend bij het bestemmingsplan, zijn de gronden bestemd met de bestemming 'UB' bestemd voor 'uit te werken gebied voor bedrijvenpark'. Op grond van artikel 4, lid 1, van de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan 'Oostvlietpolder' zijn op de kaart voor 'uit te werken gebied voor bedrijvenpark' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven. Op grond van artikel 4, lid 2, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn uitwerkingsregels gegeven en rustte er een bouwverbod op de gronden. De bestemming 'UB' is niet verder uitgewerkt voor het gebied. Voorheen berustte op de desbetreffende gronden de bestemming 'agrarische doeleinden'.²
- (3) Het na de verkiezingen van 2010 aangetreden college van burgemeester en wethouders heeft in een bestuursovereenkomst 2010-2014 d.d. 28 april 2010, genaamd 'Samen Leiden' het volgende beleid in het beleidsakkoord neergelegd:

'Het bedrijventerrein Oostvlietpolder komt er niet. Het College komt hiertoe met een voorstel naar de Raad tot het nemen van een voorbereidingsbesluit ter wijziging van het bestemmingsplan Oostvlietpolder. Dit geeft de Raad de gelegenheid een besluit te nemen over de toekomst van de Oostvlietpolder.'

- (4) Naar aanleiding van dit beleidsakkoord heeft uw college een voorstel aan de gemeenteraad van de gemeente Leiden gedaan d.d. 9 september 2010 om de gemeentelijke structuurvisie te wijzigen opdat deze zou reflecteren dat het beleid van de gemeente is om de Oostvlietpolder 'groen' te houden. Bij raadsbesluit d.d. 1 december 2011 is de gemeentelijke structuurvisie overeenkomstig het raadsvoorstel gewijzigd.
- (5) De gemeenteraad van Leiden wenst nu over te gaan tot het herbestemmen van de percelen in de Oostvlietpolder naar 'groen'. In dat kader wenst u advies over de vraag of het herbestemmen van een nog niet uitgewerkte bestemming tot planschade kan leiden aan de zijde van de perceeleeigenaren. Voorts zal ik ingaan op de vraag of, indien er al sprake zou zijn van planschade, er al dan niet sprake kan zijn van schade die valt binnen het normale maatschappelijke risico van de perceeleeigenaren.

¹ ABRvS 19 november 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG4693.

² Zie paragraaf 1.1 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Oostvlietpolder.

2. PLANSCHADE BIJ EEN UIT TE WERKEN BESTEMMING

- (6) Uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgt dat er geen sprake is van algehele planschadevergoeding, maar van een tegemoetkoming in de schade die als gevolg van een schadeoorzaak genoemd in artikel 6.1, lid 2, Wro wordt geleden. Eén van die schadeoorzaken is ingevolge artikel 6.1, lid 2, onder a, Wro een bepaling in het bestemmingsplan.
- (7) De gemeenteraad van Leiden is voornemens om een bestemmingsplan vast te stellen voor de Oostvlietpolder waardoor de gronden aldaar bestemd zullen worden met de bestemming 'groen'. Indien dit bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad dan zouden de huidige eigenaren van de percelen in de Oostvlietpolder kunnen stellen dat zij planschade lijden als gevolg van een bepaling in een bestemmingsplan ex artikel 6.1, lid 2, onder a, Wro. Zij zouden kunnen stellen dat zij eerst bouwmogelijkheden hadden op grond van het bestemmingsplan Oostvlietpolder, dat voorzag in een bedrijvenparkbestemming, en dat die bouwmogelijkheden hun nu zijn ontnomen. Immers, het nieuwe bestemmingsplan zal de bouw van een bedrijvenpark niet langer mogelijk maken.
- (8) Naar het oordeel van de Afdeling is voor het bepalen of er sprake is van planschade een planvergelijking nodig. Daarin dient gezien te worden:
- "of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime."*³
- (9) Om tot een oordeel te komen of er sprake is van planschade moet dus vastgesteld worden wat het *nieuwe* planologische regime is, wat als het *oude* planologische regime geldt en of het verschil tussen de twee ertoe leidt dat belanghebbenden in een nadeligere situatie komen te verkeren.
- (10) Het nieuwe planologische regime in deze zal de nieuwe bestemming 'groen' zijn. Naar ik begrijp van uw college staat de nieuwe bestemming 'groen' eenzelfde gebruik van de percelen toe als de oude bestemming 'agrarische doeleinden'.
- (11) Met betrekking tot wat in deze als het *oude* planologisch regime geldt de vraag of een niet benutte uitwerkingsplicht bij de planologische vergelijking mee dient te worden genomen. Immers, hoewel er nu sprake is van de bestemming 'UB' waarin een bedrijvenpark wordt voorzien, is deze bestemming niet uitgewerkt en kan er dus geen bedrijvenpark worden gerealiseerd. Feitelijk zijn er dus geen bebouwingsmogelijkheden op grond van het oude bestemmingsplan.
- (12) Onder de vigeur van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was de jurispruden-

³ ABRvS 11 oktober 2006, BR 2007/10, m.nt. J.W. van Zundert.

tie dat, indien in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht was opgenomen en het college van burgemeester en wethouders daadwerkelijk het plan hadden uitgewerkt, voor wat betreft de mogelijkheden van het oude plan moest worden gekeken naar de mate waarin het uitwerkingsplan tot stand was gekomen.⁴ Was de bestemming in het moederplan niet uitgewerkt, dan moest worden gekeken naar de maximale mogelijkheden binnen het plan. Die situatie moest dan worden vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan.

- (13) Onder de nieuwe, thans vigerende, Wro is dit anders. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de "**Afdeling**") is van oordeel dat de nieuwe Wro tot gevolg heeft dat de maximale uitwerkingsmogelijkheden in een oud bestemmingsplan niet bij de planschadevergelijking dienen te worden betrokken, in tegenstelling tot de situatie onder de WRO. In haar uitspraak d.d. 7 november 2012 oordeelde de Afdeling:

*"Dat een uitwerkingsplan thans, anders dan onder het oude recht, oorzaak van planschade kan zijn, dient naar het oordeel van de Afdeling tot gevolg te hebben dat bij een vergelijking tussen een bestemmingsplan en het nieuwe planologische regime niet van de maximale mogelijkheden van de uitwerkingsregels van dat bestemmingsplan wordt uitgegaan. Indien van de maximale mogelijkheden van die uitwerkingsregels wordt uitgegaan, zou dat tot de ongewenste situatie leiden dat een uitwerkingsplan als zodanig nimmer tot een planologische verslechtering kan leiden, omdat dat uitwerkingsplan als oorzaak van planschade dan immers wegvalt tegen de maximale invulling van het bestemmingsplan waarin de uitwerkingsverplichting is overgenomen."*⁵

- (14) In haar uitspraak van 7 november 2012 concludeerde de Afdeling dus dat in ieder geval *niet* van de *maximale* mogelijkheden van de uitwerkingsregels dient te worden uitgegaan. Omdat er echter in die zaak sprake was van actieve risicoaanvaarding door de belanghebbende, kwam de Afdeling niet toe aan een oordeel over hoe dan *wel* rekening moest worden gehouden met onbenutte uitwerkingsmogelijkheden.
- (15) De lijn dat onder de Wro bij niet benutte flexibiliteitsbepalingen in bestemmingsplannen niet dient te worden uitgegaan van de maximale invulling van die mogelijkheden heeft de Afdeling overigens ook ten aanzien van de binnenplanse ontheffing bevestigd in de uitspraken van 1 augustus 2012⁶ en 5 september 2012.⁷
- (16) In haar uitspraak d.d. 17 april 2013 heeft de Afdeling de lijn met betrekking tot de niet benutte uitwerkingsmogelijkheid nader gepreciseerd.⁸ In deze uitspraak verwijst de Afdeling

⁴ ABRvS 1 juli, AB 2010, 62.

⁵ ABRvS 7 november 2012, BR 2013/16, m.nt. J.W. van Zundert.

⁶ ABRvS 1 augustus 2012, Gst. 2012/98, m.nt. J.W. van Zundert.

⁷ ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6493.

⁸ ABRvS 17 april 2013, BR 2013/16, m.nt. I.P.A. van Heijst.

eerst naar haar eerdere uitspraak van 7 november 2012. Deze "rechtsvraag [of uitgegaan dient te worden van de maximale mogelijkheden van een niet benutte uitwerkingsmogelijkheid] heeft de Afdeling eerder (bij uitspraak van 7 november 2012 zaak nr. 201110908/1/A2) [ontkennend] beantwoord", aldus de Afdeling. In de uitspraak van 17 april 2013 komt de Afdeling, in tegenstelling tot de zaak van 7 november 2012, wél toe aan de manier waarop de niet benutte uitwerkingsmogelijkheid dient te worden betrokken bij de vraag of er sprake is van planschade:

"13. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of en zo ja in hoeverre de mogelijkheden van een nog uit te werken bestemming bij een planvergelijking mogen worden betrokken vóór een uitwerkingsplan is vastgesteld.

*13.1 Als gevolg van de uitwerkingsplicht, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro, is het vaststellen van een uitwerkingsplan niet slechts een toekomstige onzekere gebeurtenis. Hoewel de uitwerkingsplicht bij een letterlijke lezing van artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro niet kan worden beschouwd als oorzaak van schade in de zin van die bepaling, laat dat onverlet dat sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aannemelijk is dat de uit te werken bestemming vroeg of laat zal worden uitgewerkt. Naar het oordeel van de Afdeling brengt dit met zich dat de mogelijkheden van de uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing mogen worden gelaten."*⁹

- (17) Zoals de Afdeling zelf al overweegt dienen bij de planvergelijking *niet* de maximale uitwerkingsmogelijkheden te worden betrokken. In haar uitspraak van 17 april 2013 bevestigt de Afdeling deze lijn expliciet. Hoe de niet-benutte uitwerkingsmogelijkheid dan *wel* dient te worden meegewogen wordt door de Afdeling nader gepreciseerd in de volgende overweging.

*"13.2 Met die mogelijkheden dient aldus rekening te worden gehouden dat nagegaan dient te worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past. Het ligt voor de hand dat deze vraag wordt beantwoord door de ten behoeve van de planvergelijking door het college te raadplegen deskundige."*¹⁰

- (18) Een mogelijke interpretatie van deze overweging is dat de Afdeling heeft bedoeld dat moet worden beoordeeld wat naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn op het moment van inwerkingtreding van het *oude* bestemmingsplan. Volgens deze redeneerlijn zou uitgegaan dienen te worden van de maxima-

⁹ Idem.

¹⁰ Idem.

le uitwerkingsmogelijkheid. Immers, op het moment van inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan mag er in beginsel vanuit gegaan worden dat het bedrijvenpark zou worden gerealiseerd.

- (19) Ik acht deze interpretatie echter niet in lijn met de uitspraak. Ten eerste leidt deze interpretatie ertoe dat in feite alsnog wordt uitgegaan van de *maximale uitwerkingsmogelijkheden*, hetgeen de Afdeling nu juist expliciet uitsluit. Ten tweede blijkt uit de uitspraak dat met '*het betrokken besluit*' wordt bedoeld het planschade veroorzakend besluit. Dat is dus het *nieuwe bestemmingsplan*. Ten derde leidt de interpretatie dat de inwerkingtreding van het *oude bestemmingsplan* het moment is dat de redelijke verwachting moet worden getoetst tot de conclusie dat geen rekening gehouden kan worden met een wijziging van het planologisch beleid,¹¹ hetgeen wel volgens de Afdeling meegewogen moet worden.
- (20) Naar mijn oordeel is meer in overeenstemming met de jurisprudentie van de Afdeling de uitleg dat bij een planvergelijking waarbij er sprake is van een niet benutte uitwerkingsmogelijkheid, deze mogelijkheid wel dient te worden betrokken bij de vergelijking, maar dat de invulling van de mate waarin die mogelijkheid een rol speelt afhankelijk is van de omstandigheden. Met van Heijst¹², van den Broek¹³ en Balandis-de Vroome¹⁴ ben ik van oordeel dat de mate waarin deze uitwerkingsmogelijkheid een rol speelt bij het bepalen van het bestaan van planschade bepaald wordt aan de hand van wat de redelijke verwachting van de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn op het moment dat *het nieuwe planologische regime* in werking treedt.
- (21) Op het moment van inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan voor de Oostvlietpolder, waarbij de percelen worden bestemd tot 'groen', zal naar mijn oordeel goed betoogbaar zijn dat de uitwerkingsmogelijkheid niet naar redelijke verwachting kan leiden tot een bedrijvenpark. Het huidige bestemmingsplan is vanaf 20 november 2008 onherroepelijk. Op 28 april 2010 werd in het beleidsakkoord echter al bekend gemaakt dat de bestemming 'UB' niet zou worden uitgewerkt. Op 9 september 2010 volgde vervolgens het raadsvoorstel om de structuurvisie te wijzigen zodat de Oostvlietpolder niet langer als bedrijvenpark zou worden aangemerkt en op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad conform het raadsvoorstel de structuurvisie gewijzigd vastgesteld. Bij de inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan zal de uitwerkingsmogelijkheid in het oude bestemmingsplan dus – naar goed kan worden betoogd – niet naar redelijke verwachting kunnen leiden tot een bedrijvenpark. Ik merk op dat in de artikel 13 Wvg-procedure met betrekking tot de percelen van de heer de Wit in de Oostvlietpolder de rechtbank Den Haag tot eenzelfde conclusie kwam en op grond daarvan de percelen waardeerde tegen agrarische waarde (inclusief een beperk-

¹¹ Immers, bij inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan is een uitwerkingsmogelijkheid per definitie in lijn met het geldende planologische beleid, anders zou het oude bestemmingsplan geen stand kunnen houden.

¹² ABRvS 17 april 2013, BR 2013/16, m.nt. I.P.A. van Heijst.

¹³ ABRvS 17 april 2013, AB 2013/194, m.nt. G.M. van den Broek.

¹⁴ C. Balandis-de Vroome, "*De planvergelijking bij uitwerkingsregels*", TBR 2013, afl.9, p.848-851.

te verwachtingswaarde).¹⁵

- (22) Kortom, naar mijn oordeel dient de niet benutte uitwerkingsmogelijkheid 'UB' wel in een planschadevergelijking mee te worden gewogen, maar dient hieraan minimale betekenis te worden toegekend. Dit gelet op het feit dat goed verdedigbaar is dat bij de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime naar redelijkheid niet te verwachten is dat het bedrijvenpark gerealiseerd kan worden. Bij een planschadevergelijking dient daarom een vergelijking te worden gemaakt tussen de niet-uitgewerkte bestemming 'UB', zonder bebouwingsmogelijkheden, en de bestemming 'groen'. De conclusie op basis van deze vergelijking zal naar mijn oordeel zijn dat er geen sprake is van planschade nu de bestemming 'groen' niet leidt tot een planologisch nadeligere situatie voor de perceeleigenaren.

3. HET NORMALE MAATSCHAPPELIJKE RISICO

- (23) U hebt mij daarnaast verzocht om in te gaan op de vraag of, indien er al sprake zou zijn van planschade, de eventuele planschade van de perceeleigenaren binnen de kaders van het normale maatschappelijke risico valt.
- (24) Het normale maatschappelijke risico is het risico dat elke burger (of ondernemer) loopt in de maatschappij en waarmee hij in bepaalde situaties rekening moet houden. Schade die binnen dit risico valt is geen bijzondere schade in die zin dat de schade niet wordt gekwalificeerd als schade die de ene burger wel treft, maar andere burgers niet, waardoor deze schade vergoed zou moeten worden (*égalité devant les charges publiques*). Het normale maatschappelijke risico is op grond van artikel 6.2, lid 1, Wro daarom een grond om planschade niet voor vergoeding in aanmerking te laten komen.¹⁶
- (25) De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet, aldus de Afdeling:

*"worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel."*¹⁷

- (26) In een latere uitspraak voegde de Afdeling aan deze overweging toe dat:

¹⁵ Rb. Den Haag 12 december 2011, nr. 383409/HA RK 10-738.

¹⁶ Van Buuren, P.J.J. e.a., *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, (Deventer 2010), p. 295 en Tjepkema, M.K.G., *Nadeelcompensatie op basis van het égalitébeginsel*, (Deventer 2010).

¹⁷ ABRvS 29 februari 2012, AB 2013/78, m.nt. M.K.G. Tjepkema.

"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."¹⁸

- (27) Bij de bepaling van of de eventuele planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt dient er dus rekening te worden gehouden met de vraag of de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, de aard van die planologische ontwikkeling, het veroorzaakte nadeel en de mate waarin de planologische ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologisch beleid past.

- (28) De herziening van het bestemmingsplan Oostvlietpolder en het daarmee gepaarde wegval-
len van de niet benutte uitwerkingsmogelijkheid tot bedrijvenpark lag in de lijn der ver-
wachtingen. In ieder geval sinds begin 2010 is er een brede consensus binnen de politiek in
de gemeente Leiden dat het bedrijvenpark niet gerealiseerd zou moeten worden. Op 28 april
2010 is voorts de bestuursovereenkomst 2010-2014 'Samen Leiden' gesloten. In dit beleids-
akkoord van uw college was afgesproken dat in de Oostvlietpolder geen bedrijvenpark zou
worden gerealiseerd en dat daartoe concrete planologische stappen zouden worden geno-
men. Op 9 september 2010 heeft uw college vervolgens een raadsvoorstel ingediend om de
structuurvisie van de gemeente Leiden aan te passen zodat de structuurvisie zou reflecteren
dat het beleidsvoornemen van de gemeente Leiden is om het bedrijvenpark in de Oostvliet-
polder niet te realiseren. Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lei-
den het besluit genomen om overeenkomstig het voorstel van uw college de structuurvisie
aan te passen. De planologische ontwikkeling was dus voorzienbaar voor de perceeleigena-
ren.

- (29) Het kan betoogd worden dat de aard van de planologische ontwikkeling beperkt is en het
daardoor eventueel veroorzaakte nadeel dus eveneens beperkt is. De planologische ontwik-
keling betreft namelijk slechts het wegvallen van een uitwerkingsmogelijkheid die nog niet
was gebruikt. Voorts merk ik op dat het wegvallen van deze mogelijkheid volledig binnen
de ruimtelijke structuur van de omgeving valt (het groene buitengebied van de gemeente
Leiden) en het door de gemeente Leiden gevoerde planologisch beleid (zie de gemeentelij-
ke structuurvisie). Kortom, goed verdedigbaar is dat sprake is van planschade welke binnen
het normale maatschappelijke risico van de perceeleigenaren valt.

4. CONCLUSIE

- (30) U hebt mij verzocht om advies met betrekking tot de vraag of (i) het herbestemmen van
percelen met een nog niet uitgewerkte bestemming tot planschade kan leiden aan de zijde
van de perceeleigenaren en (ii) indien er al planschade zou zijn, of er sprake kan zijn van
schade die valt binnen het normaal maatschappelijk risico van de perceeleigenaren in de
Oostvlietpolder.

- (31) De niet benutte uitwerkingsmogelijkheid 'UB' moet naar mijn oordeel in een planschade-

¹⁸ ABRvS 5 september 2012 nr. 201113115/1/T1/A2.

vergelijking mee worden gewogen. Maar in dit geval is goed verdedigbaar dat aan deze uitwerkingsmogelijkheid minimale betekenis kan te worden toegekend gelet op het feit dat bij de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime naar redelijkheid niet te verwachten is dat het bedrijvenpark gerealiseerd zou worden. Bij de planschadevergelijking dient daarom een vergelijking te worden gemaakt tussen de niet-uitgewerkte bestemming 'UB', zonder bebouwingsmogelijkheden, en de bestemming 'groen'.

- (32) Ten aanzien van uw vraag of, indien er wel sprake zou zijn van planschade, het normale maatschappelijke risico aan de perceeleigenaren in de Oostvlietpolder kan worden tegen-
geworpen concludeer ik het volgende. Voor zover er al sprake is van planschade valt dit naar mijn oordeel binnen het normale maatschappelijke risico van de perceeleigenaren in de Oostvlietpolder.

Ik vertrouw u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen houd ik mij vanzelfsprekend beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



J.R. van Angeren