Planschaderisicoanalyse Brandweerkazerne te Beek

Gemeente Beek

Concept

Planschaderisicoanalyse Brandweerkazerne te Beek

Gemeente Beek

Concept

Rapportnummer:	211x05912
Datum:	11 mei 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Hevo B.V. namens gemeente Beek W. Houët
Projectteam BRO:	Rianne Selten, Bianca Laheij
Trefwoorden:	Planschade, risicoanalyse,
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In deze planschaderisicoanalyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Brandweerkazerne te Beek" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er geen reële kans is op planschade.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING **3**

1. INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Vraagstelling 5
1.3 Verantwoording 6
1.4 Opbouw rapport 7

2. HUIDIGE SITUATIE **9**

3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING **11**
3.1 Bouwplan 11

4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN **13**
4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' - Bestemming 'Recreatie' 13
4.1.1 Bestemmingsomschrijving 13
4.1.2 Bouwregels 13
4.2 Bestemmingsplan 'Kern Beek' - Bestemming 'Groen' 14
4.2.1 Bestemmingsomschrijving 14
4.2.2 Bouwregels 14

5. PLANVERGELIJKING **17**
5.1 Inleiding 17
5.2 Belanghebbenden 17
5.3 Planvergelijking 20
5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime 20
5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie? 20

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING **23**
6.1 Schadefactoren woningen 23
6.1.1 Vermindering van uitzicht 24
6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin 24
6.1.3 Aantasting van de privacy 24

6.1.4 Licht- en stankoverlast 24
6.1.5 Geluidsoverlast 25
6.1.6 Verkeers- en parkeerdruk 26
6.2 Schadefactoren bedrijven 26
6.2.1 Bereikbaarheid 27
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie 27
6.3 Conclusie schadebeoordeling 27

7. TOEREKENINGSVRAGEN 29
7.1 Voordeelverrekening 29
7.2 Schade voorkomen/beperken 29
7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding 30
7.4 Normaal maatschappelijk risico 30
7.5 Anderszins verzekerd 31

8. CONCLUSIE EN ADVIES 33

BIJLAGEN 35
Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro 1

SAMENVATTING

Probleemstelling
Initiatiefnemer is voornemens om het project "Brandweerkazerne te Beek" te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project "Brandweerkazerne te Beek" zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project "Brandweerkazerne te Beek" een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Brandweerkazerne te Beek" kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie
Er is geen reële kans op planschade.

Motivering
De juridisch-planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Prins Mauritslaan 120 tot en met 124 (even) / 155 en aan de Kennedylaan 1 tot en met 144 geen nadeliger planologische situatie tot gevolg hebben. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom geen reële kans op planschade.

De juridisch-planologische wijziging zal voor de eigenaren/exploitanten van het bedrijf aan de Wethouder Sangersstraat 2 geen nadeliger planologische situatie tot gevolg hebben. Genoemde eigenaren/exploitanten hebben daarom geen reële kans op planschade.

Aanbevelingen
Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Hevo B.V. is namens de gemeente Beek (hierna te noemen: de initiatiefnemer) op 10 april 2012 schriftelijk opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Brandweerkazerne te Beek" aan de Prins Mauritslaan te Beek. Het project betreft de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne in Beek (hierna te noemen: het project "Brandweerkazerne Beek").

De locatie van het project "Brandweerkazerne Beek" is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' en het bestemmingsplan "Kern Beek" ter plaatse van de bestemming 'Groen'. Op grond van deze bestemmingsplannen is de realisatie van het project "Brandweerkazerne Beek" ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project "Brandweerkazerne Beek" een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) worden doorlopen. Normaliter wordt in een planschade(risico)analyse het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met de vigerende bestemmingsplannen. Op het moment dat deze analyse is opgesteld is de bestemmingsplanprocedure voor het project "Brandweerkazerne Beek" echter nog niet afgerond. Initiatiefnemer heeft aangegeven deze planschade(risico)analyse op te willen laten stellen op grond van het bouwplan (tekening van 13 april 2012, gemaakt door Hevo B.V.).

1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd,

gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft aan BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims. De resultaten van de analyse geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen en/of een financiële reservering op te nemen in de exploitatieopzet van het project. De omvang van deze financiële reservering kan door de initiatiefnemer bepaald worden op basis van de resultaten uit een onderzoek naar de werkelijke planschadekosten. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer de resultaten van de planschaderisicoanalyse daartoe aanleiding geven, en initiatiefnemer een begroting van de schade wenst, kan BRO een financieel deskundige inschakelen. Deze deskundige kan met de resultaten van deze analyse de omvang van de schade bepalen.

1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beek op 7 juli 2011;
- Het bestemmingsplan 'Kern Beek', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beek op 26 april 2012;
- Het bouwplan met tekeningen 'Brandweerkazerne Beek' d.d. 13 april 2012, opgesteld door Hevo B.V.;
- Het masterplan 'De Haamen Beek' d.d. 9 februari 2012, opgesteld door Kragten (betreft een definitief ontwerp Eindbeeld);
- Kadastrale gegevens.

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens en een opname van de situatie op een bepaalde datum. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime

aanvragen voor een tegemoetkoming in de planschade ingediend, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op een tegemoetkoming in de planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

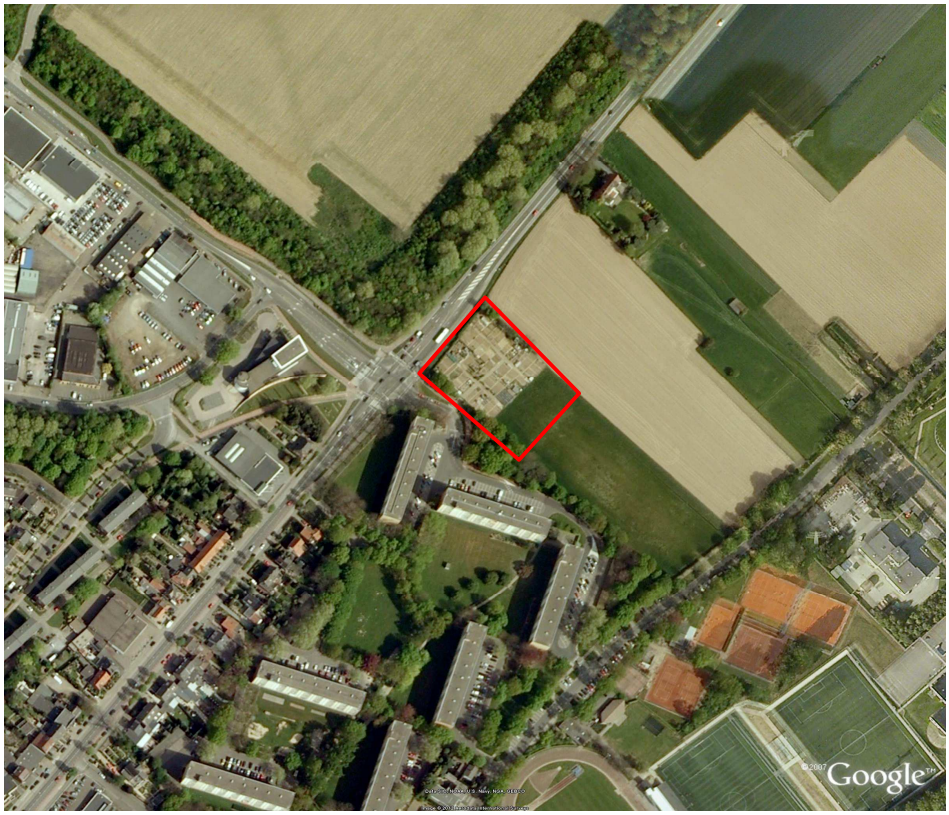
1.4 Opbouw rapport

Deze planschaderisicoanalyse richt zich op het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve het project "Brandweerkazerne Beek" aan de Prins Mauritslaan te Beek. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende juridisch-planologische regime geanalyseerd.

De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, komen in hoofdstuk 7 de toerekeningsvragen zoals de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 8.

In de bijlage is een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.



Figuur 1: weergave projectgebied

2. HUIDIGE SITUATIE

De locatie van het project “Brandweerkazerne Beek” is gepland op een perceel gelegen aan de Prins Mauritslaan in Beek ter hoogte van de kruising met de Kennedylaan. Onderstaand is een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf.

Omgeving plangebied
De brandweerkazerne grenst met de noordzijde aan de Prins Mauritslaan en met de westzijde aan de Kennedylaan. Ten noorden van het plangebied is een agrarisch gebied gelegen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een perceel bestaande uit grasveld; in het masterplan ‘De Haamen Beek’ is aangegeven dat dit terrein gebruikt gaat worden als sportveld en is als zodanig ook bestemd in het bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011”. Aan de westzijde en de zuidzijde van het plangebied zijn met name woningen (in hoogbouw) en een bedrijventerrein gelegen.

Plangebied
Het plangebied zelf bestaat uit met name volkstuinen, grasland en enkele andere groenvoorzieningen (bomen). In figuur 1 is een weergave van het plangebied en de omgeving weergegeven.

Figuur 2: bouwplan Brandweerkazerne Beek, met in potlood het bouwplan met parkeerplaatsen en voorzieningen.

3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Het project “Brandweerkazerne Beek” wordt mogelijk gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan gebaseerd op het bouwplan “Brandweerkazerne Beek”. Deze herziening van het bestemmingsplan dient nog te worden opgesteld. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is er daarom vanuit gegaan dat het bouwplan zo strikt mogelijk juridisch-planologisch wordt vastgelegd in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Indien dat niet het geval is, kan onderhavige planschade(risico)analyse mogelijkerwijs een ander beeld scheppen van de planschade.

3.1 Bouwplan

Uit het bouwplan komt naar voren dat het gaat om de realisering van een brandweerkazerne, onderdeel uitmakende van het masterplan ‘De Haamen Beek’ (zie figuur 3). Een exacte inpassingstudie van het gebouw is thans nog niet voorhanden, waardoor vooralsnog in deze planschade(risico)analyse wordt uitgegaan van het in figuur 2 weergegeven schetsontwerp. Door initiatiefnemer is aangegeven dat uit kan worden gegaan van tweelaags gebouw met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Figuur 3: uitsnede masterplan De Haamen Beek, definitief ontwerp Eindbeeld

4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het grootste gedeelte van de locatie van het project "Brandweerkazerne Beek" is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" en heeft de bestemming 'Recreatie' met de aanduidingen 'volkstuin' en 'sport'. Voor een klein gedeelte van de locatie waar met name de infrastructurele voorzieningen van de brandweerkazerne zijn gepland, is het bestemmingsplan "Kern Beek" met de bestemming 'Groen' van toepassing.

4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' - Bestemming 'Recreatie'

Ten aanzien van de bestemming 'Recreatie' gelden de navolgende regels.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', een volkstuin;
- een kantine;
- verhardingen;
- parkeer- en groenvoorzieningen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.1.2 Bouwregels

De volgende bepalingen uit de bouwregels van de bestemming 'Recreatie' zijn relevant voor onderhavige planschade(risico)analyse:

- gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 11 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' aangewezen gronden mag de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen naar aard en afmetingen bij de bestemming te passen.

4.2 Bestemmingsplan ‘Kern Beek’ - Bestemming ‘Groen’

Ten aanzien van de bestemming ‘Groen’ gelden de navolgende regels.

4.2.1 Bestemmingsomschrijving

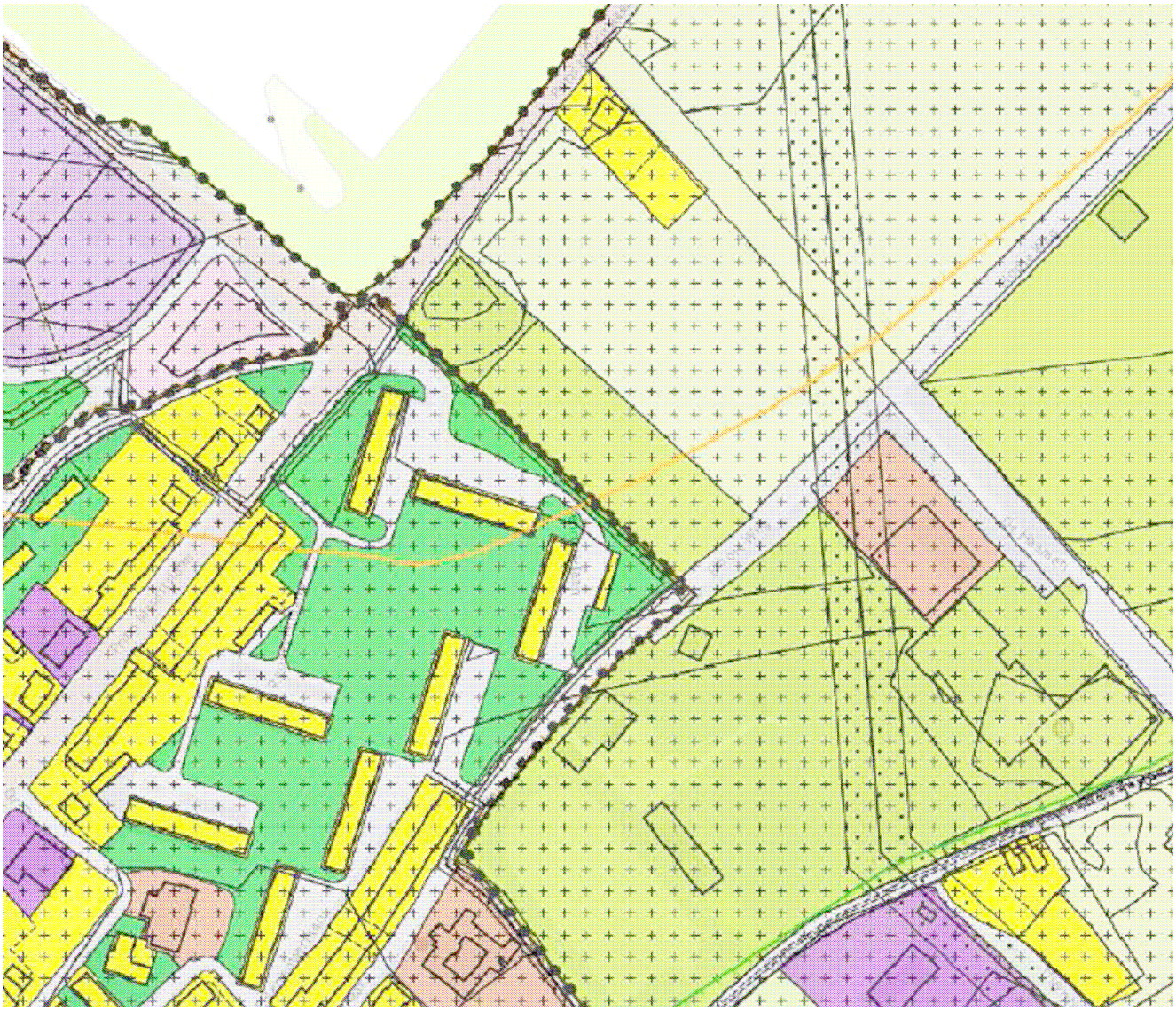
De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groen;
- speelvoorzieningen;
- verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden;
- doeleinden van openbaar nut;
- parkeren;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2.2 Bouwregels

De volgende bepalingen uit de bouwregels van de bestemming ‘Groen’ zijn relevant voor onderhavige planschade(risico)analyse:

- er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waar de bouwhoogte niet meer dan 8,00 meter mag bedragen;
- bouwwerken, gen gebouwen zijnde, dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.



Legenda

Best.hoofdgroepen

- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- groen
- kantoor
- maatschappelijk
- recreatie
- verkeer
- wonen

Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' / bestemmingsplan 'Kern Beek'

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip verwijzen wij naar de bijlage.

Vervolgens worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeligere planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.[1] De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

5.2 Belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade, hierna te noemen 'belanghebbenden'. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming

[1] ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

toekent aan deze *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

Voor onderhavige planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan leiden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

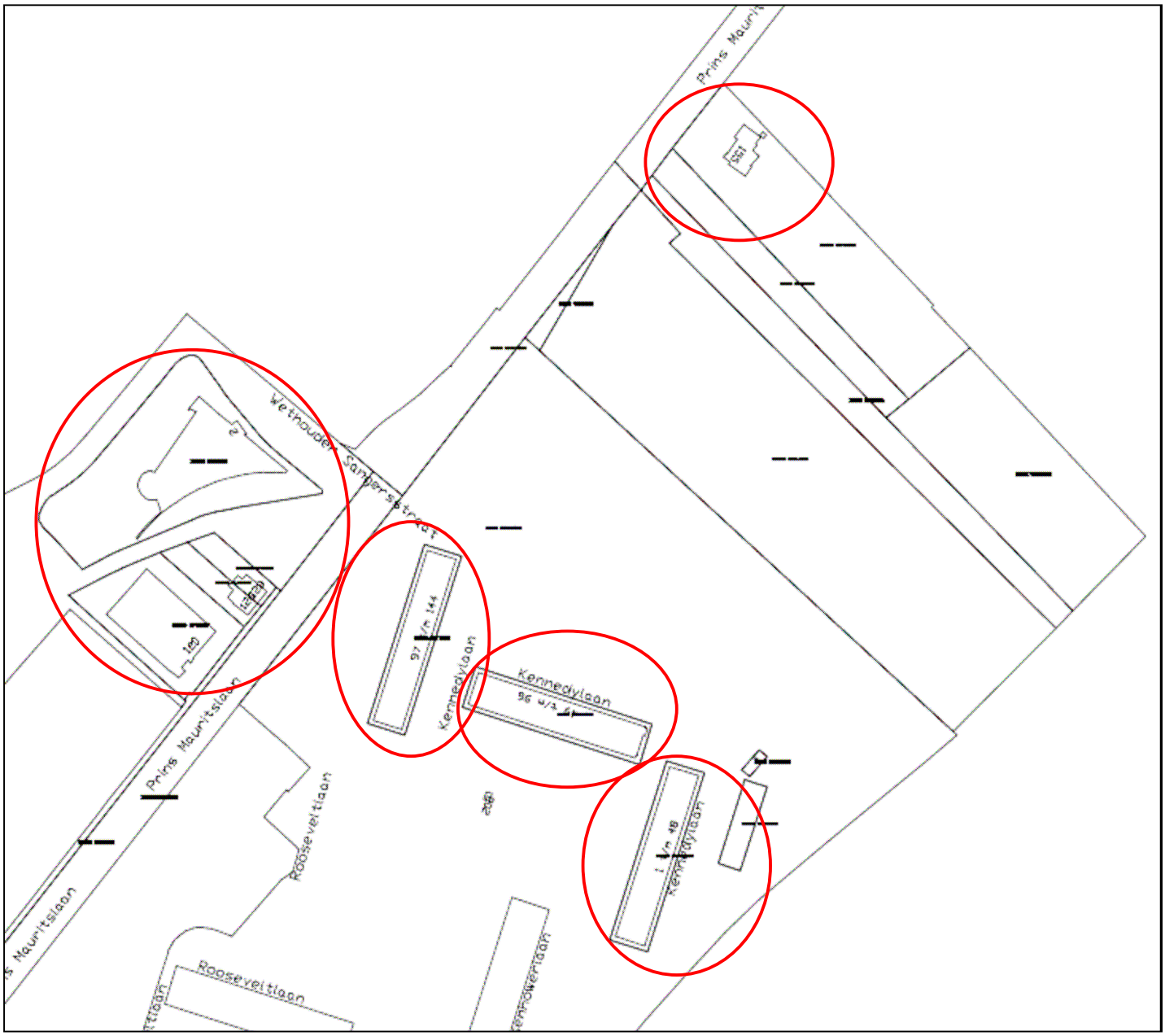
In dit geval gaan we er vanuit dat de gronden van het projectgebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

De eigenaren van de woningen:
- Prins Mauritslaan 120 t/m 124 (even);
- Prins Mauritslaan 155;
- Kennedylaan 1 t/m 48;
- Kennedylaan 49 t/m 96;
- Kennedylaan 97 t/m 144;

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde woningen nabij de locatie van het project “Brandweerkazerne Beek”.

De eigenaren/exploitanten van de bedrijven:
- Wethouder Sangersstraat 2 (Rabobank);

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde bedrijven binnen de invloedszone van het project “Brandweerkazerne Beek”.



Figuur 5: overzicht belanghebbenden

5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisicoanalyse, is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal eerst worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 3 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en vervolgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het project "Brandweerkazerne Beek". Vervolgens zal in hoofdstuk 6 beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op een tegemoetkoming in de planschade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het project "Brandweerkazerne Beek" kan niet worden gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken. Het vigerende planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime ter plaatse van het project "Brandweerkazerne Beek" tot gevolg zal hebben.

5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt ter plaatse van de locatie van het project "Brandweerkazerne Beek", wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut.[2] Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische

[2] Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, afwijkingen of nadere eisen).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011” is het gebruik van de gronden ten behoeve van recreatie, meer specifiek volkstuinen en sport, toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn, nu geen bouwvlak is opgenomen, beperkt tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op grond van het vigerende bestemmingsplan ´Kern Beek´ is het gebruik van de gronden ten behoeve van onder meer groenvoorzieningen toegestaan. Ook hier zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op grond van het bouwplan ´Brandweerkazerne Beek´ zal een brandweerkazerne van 2 bouwlagen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Uit het voorgaande blijkt dat het bouwplan zowel functioneel als ruimtelijk wijzigt ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locatie van het project "Brandweerkazerne Beek" zal wijzigen. In het navolgende zal worden beoordeeld of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor belanghebbenden.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade:[3] lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen voor belanghebbenden nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate.

6.1 Schadefactoren woningen

Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning in de achtertuin;
- aantasting van privacy;
- toename van licht- en stankoverlast;
- toename van geluidsoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden bezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk bezien wellicht geen hinder.[4]

---

[3] *Ruimtelijke Ordening en Bouw,* jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.
[4] Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.

6.1.1 Vermindering van uitzicht

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename of afname van uitzichtbeperking bij de woningen van belanghebbenden ontstaan. Dit ten gevolge van de afstand tot de kazerne (minimaal 50 meter, met uitzondering van de woningen aan de Kennedylaan 97 tot en met 144), de ligging van de woningen ten opzichte van de geplande brandweerkazerne en de zichtlijnen vanuit de woningen op de geplande brandweerkazerne. Voor de woningen van de Kennedylaan 1 tot en met 144 is daarnaast van belang dat het merendeel van de woningen is gesitueerd op een grotere hoogte dan de maximale bouwhoogte van de geplande brandweerkazerne van 7 meter.
De eigenaren/bewoners van de onderzochte woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename dan wel afname van de bezonning van de achtertuin van de woningen van de belanghebbenden ontstaan. Dit gezien de situering van de nieuw te bouwen brandweerkazerne ten opzichte van de woningen van belanghebbenden en de baan van de zon.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.3 Aantasting van de privacy

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er bij de woningen van belanghebbenden geen toename of afname van de inkijk in de woningen en/of tuin ontstaan. Deze conclusie volgt uit de afstand tot de kazerne (minimaal 50 meter, met uitzondering van de woningen aan de Kennedylaan 97 tot en met 144), de ligging van de woningen ten opzichte van de geplande brandweerkazerne en de zichtlijnen vanuit de brandweerkazerne op de woningen. Voor de woningen van de Kennedylaan 1 tot en met 144 is daarnaast van belang dat het merendeel van de woningen zijn gesitueerd op een hogere hoogte dan de maximale bouwhoogte van de geplande brandweerkazerne van 7 meter.
De eigenaren/bewoners van de woningen van belanghebbenden zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.4 Licht- en stankoverlast

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename dan wel afname van milieuhinder in de vorm van licht- en stankoverlast bij de woningen van belanghebbenden ontstaan. Hierbij is de aard van de geplande

ontwikkeling en de afstand van deze ontwikkeling tot de woningen van belanghebbenden van belang.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

Door een deel van eigenaren/bewoners van de woningen aan de Kennedylaan 49 t/m 96, welke rechtstreeks uitkijken op de brandweerkazerne, kan een toename in lichthinder worden ervaren als gevolg van uitruksituaties en avondoefeningen. Of sprake is van planschade is mede afhankelijk van de mate van uitruk en oefeningen en het gebruik/noodzaak van verlichting hierbij.
Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de eigenaren/bewoners van deze woningen niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, mede gelet op de afstand van de te realiseren brandweerkazerne ten opzichte van de woningen, de locatie van de inrit waar de brandweerauto's uitrukken aan de Prins Mauritslaan en de situering van de woningen zelf (de balkons van de woningen zijn niet gesitueerd richting de brandweerkazerne).
Eventueel zou in het stedenbouwkundig ontwerp rekening kunnen worden gehouden met eventuele lichthinder door bijvoorbeeld de oefenruimte op een andere plek te situeren waardoor het gebouw voor een afscherming zorgt.

6.1.5 Geluidsoverlast
Ingevolge de VNG Bedrijven en Milieuzonering betreft een brandweerkazerne een categorie 3.1-inrichting, waaraan een milieuzone van 50 meter is verbonden op grond van het aspect geluid. De woningen van het merendeel van de belanghebbenden zijn gelegen buiten het invloedsgebied van de milieuzone van de brandweerkazerne. Als gevolg hiervan zullen de eigenaren/bewoners van deze woningen niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

Door een deel van de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Kennedylaan 97 t/m 144, welke zijn gelegen binnen het invloedsgebied van 50 meter, kan een toename in geluidshinder worden ervaren. Het piekgeluid voortkomend uit de sirenes van de brandweerwagens blijven buiten beschouwing voor de grenswaarden voor het equivalente piekgeluid aangezien er een apart regime geldt voor inrichtingen waar motorvoertuigen uitrukken ten behoeve van ongevallenbestrijding, brandbestrijding en bergingswerkzaamheden.[5] Daarnaast betreft de sirene van het motorvoertuig een mobiele geluidsbron waardoor deze niet continu waarneembaar is vanwege zijn verplaatsingsmogelijkheid. Mede gelet op het mobiele karakter van deze bron, het aparte regime voor inrichtingen waar motorvoertuigen uitrukken ten behoeve van ongevallenbestrijding, brandbestrijding en bergingswerkzaamheden, het buiten beschouwing zijnde van de grenswaarden,

[5] ABRS 27 februari 2002, nr. 200002885/1 (Nijkerk) en ABRS 23 maart 2005, nr. 200405316/1 (Heemstede).

de situering / afstand van de brandweerkazerne ten opzichte van voornoemde woningen wordt er vooralsnog van uit gegaan dat de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Kennedylaan 97 t/m 144 niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade zal ontstaan. Hierbij is tevens van belang dat de balkons van de woningen niet zijn gesitueerd richting de brandweerkazerne.

6.1.6 Verkeers- en parkeerdruk

Verkeer

Het perceel waarop de brandweerkazerne is geprojecteerd wordt voor werknemers en bezoekers ontsloten door een inrit aan de westzijde van het plangebied aan de Kennedylaan. Van deze inrit kunnen ook brandweerauto's, die na een uitruksituatie naar de remise / stalling terugkeren, gebruik maken. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een uitrit aan de Prins Mauritslaan gerealiseerd ten behoeve van uitruksituaties. De betreffende uitweg mag uitsluitend worden gebruikt als uitrit voor uitrukkende brandweerauto's.

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als hierboven beschreven zal er een geringe toename van de verkeersdruk bij de woningen ontstaan. Dit neemt echter niet zodanig toe dat dit leidt tot een waardevermindering van de woningen van belanghebbenden die uit zal stijgen boven het normaal maatschappelijk risico.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren is van belang dat de toename van de parkeerdruk geheel op het perceel zelf wordt opgevangen. Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van parkeerdruk bij de woningen van belanghebbenden ontstaan.
De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren, waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2 Schadefactoren bedrijven

Kunnen de eigenaren/exploitanten van de onder 5.2. genoemde bedrijven aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden de aspecten als beschreven in 6.1. niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel

overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

6.2.1 Bereikbaarheid

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de bereikbaarheid van het bedrijf aan de Wethouder Sangersstraat 2 gelijk blijven.
De eigenaren/exploitanten van het bedrijf aan de Wethouder Sangersstraat 2 zal dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zullen de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie aan de Wethouder Sangersstraat 2 gelijk blijven. Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten nu het perceel van belanghebbenden buiten het invloedsgebied van 50 meter van de brandweerkazerne is gelegen (een brandweerkazerne betreft een categorie 3.1-inrichting waaraan een milieuzone van 50 meter verbonden is op grond van het aspect geluid).
De eigenaren/exploitanten van het bedrijf aan de Wethouder Sangersstraat 2 zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op schade ontstaat.

6.3 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de belanghebbenden van:

- de woningen aan de Prins Mauritslaan 120 t/m 124, 155 en de Kennedylaan 1 t/m 144;
- het bedrijf aan de wethouder Sangersstraat 2;

ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2 niet in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren.

7. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd in termen van licht tot ernstig, komen in dit hoofdstuk de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 op grond van het voorgaande conclusie en advies gegeven in hoeverre belanghebbenden aanspraak zullen kunnen maken op een voor tegemoetkoming in aanmerking komende vergoeding van de planschade.

7.1 Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe planologische regime ook voordelige effecten heeft. Een voorbeeld is als men wel visuele hinder ervaart van een geluidsscherm, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van geluidsoverlast (Rb Maastricht, 14-12-2001, StAB 2002/ 02-37). De verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen kan leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

In het onderhavige geval is er geen sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie, anders dan reeds in de afwegingen in 6.1. is meegenomen.

7.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden in het kader van planschade is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden.

In het onderhavige geval lijken er geen mogelijkheden te zijn die belanghebbenden zal moeten benutten om de schade te voorkomen of te beperken, nu geen sprake is van schade.

7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien.[6] De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van een concreet ruimtelijk beleid, zodat de aanvrager van een planschadevergoeding op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de aanvrager te blijven. De voorzienbaarheid is inmiddels verankerd in artikel 6.3 sub a Wro.

Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van *actieve* risicoaanvaarding. Van *passieve* risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt.

Bij ons zijn geen besluiten of documenten bekend waaruit zou kunnen blijken dat deze ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

7.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade. Of de eventuele planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, kan worden bepaald in een taxatierapport.

---

[6] ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

7.5 Anderszins verzekerd

Artikel 6.1. Wro geeft slechts een recht op een tegemoetkoming in de planschade voor zover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een compensatie van schade in natura of door derden (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de aanvrager) is hierbij ook mogelijk.

Niet is gebleken dat in onderhavig geval de planschaderisico's geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins zijn verzekerd.

8. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Brandweerkazerne Beek" kan leiden tot reële planschadeclaims.

De juridisch-planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Prins Mauritslaan 120 tot en met 124 (even) / 155 en aan de Kennedylaan 1 tot en met 144 geen nadeliger planologische situatie tot gevolg hebben. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom geen reële kans op planschade.

De juridisch-planologische wijziging zal voor de eigenaren/exploitanten van de het bedrijf aan de Wethouder Sangersstraat 2 geen nadeliger planologische situatie tot gevolg hebben. Genoemde eigenaren/exploitanten hebben daarom geen reële kans op planschade.

Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.

BIJLAGEN

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade. In het onderstaande wordt een aantal algemene aspecten met betrekking tot deze regeling beschreven en toegelicht.

Inhoud afdeling 6.1 Wro

De achterliggende gedachte van deze regeling is dat burgers die onevenredig zwaar worden getroffen door ontwikkelingen die in het algemeen belang wenselijk zijn, de daardoor ontstane schade niet geheel zelf hoeven te dragen. Het gaat in het geval van artikel 6.1 Wro om een tegemoetkoming in het geval van een zogenaamde *rechtmatige* overheidsdaad. De ingreep is op zich redelijk en rechtvaardig, maar dit betekent niet dat het zo mag zijn dat derden (burgers) daarbij onevenredig zwaar worden getroffen.

De kern van artikel 6.1 Wro 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.

Verder zijn er in de regeling de navolgende voorwaarden opgenomen:

- de aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming (art. 6.1, sub 3). Dientengevolge vergoedt het college de redelijkerwijs gemaakte deskundigenkosten indien het college een tegemoetkoming toekent (art. 6.5, sub a Wro);
- de aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het planologische besluit als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, onherroepelijk is geworden danwel binnen 5 jaar na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan (art. 6.1, sub 4 en 5 Wro);
- de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade is voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wél is in artikel 6.2 Wro bepaald dat 2% in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- de eventuele voorzienbaarheid dient te worden meegenomen bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- burgemeester en wethouders heffen een recht (leges) van de aanvrager. Het verschuldigde bedrag dient tijdig betaald te zijn aan de gemeente en wordt teruggestort indien geheel of ten dele positief wordt beslist op de aanvraag;
- het college vergoedt de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien het college een tegemoetkoming toekent (art. 6.5, sub b Wro).

Verhaal planschade

De Wro biedt via twee wegen de mogelijkheid voor het verhaal van planschadekosten op de initiatiefnemer:

1. Op basis van de zogenaamde Grondexploitatiewet in de Wro ((afdeling 6.4) is het voor gemeenten mogelijk om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan is opgesteld, gaan wij hier niet verder op in.
2. Daarnaast kan een gemeente middels een planschadeverhaalsovereenkomst (of anterieure overeenkomst) met een initiatiefnemer overeenkomen dat de planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt ingeval de schade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek van die initiatiefnemer om

ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is dan belanghebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a Wro).

Het begrip 'belanghebbende'
Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:
- alle eigenaren van onroerend goed in en rondom het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in en rondom het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in en rondom het plangebied.

Uit het bovenstaande zou men kunnen concluderen dat ook de huurder van een huis planschadevergoeding zou kunnen claimen wegens aantasting van het woongenot. Indien echter deze schade wordt verwerkt in de waardedaling van de woning, kan geen afzonderlijke vergoeding worden toegekend. In dat geval ontvangt de eigenaar van de woning de schadevergoeding. De huurder zou dan wel de verhuurder om huurverlaging kunnen vragen.

Schade
De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade. Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor tegemoetkoming in de planschade in aanmerking. Op directe wijze lijdt een eigenaar of anderszins gerechtigde schade, wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheden tot gebruik van zijn grond beperkt. Op indirecte wijze lijdt hij schade wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen, voor zijn perceel, in de nabije omgeving mogelijk maakt. In de wet is een aantal beperkingen aangebracht, die vervolgens in de jurisprudentie zijn uitgewerkt.

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen, moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduwschade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking.[7]

2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel.[8] Hiertoe dient de oude

[7] AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.
[8] AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden weggestreept.[9] De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie.[10] De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.

3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was, dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend.[11] Hiervan kan sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Naarmate het regime ouder is, is de kans immers groter dat het beleid wordt veranderd. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming gelet op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Bepaalde ontwikkelingen worden geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt.[12] Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast.[13] In ieder geval moet 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.

4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed.

---

9 ABRS 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRS 27-02-1997, BR 1998/677.
10 AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRS 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.
11 AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.
12 ABRS 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRS 14-01-1999, AB 1999/209.
13 ABRS 29-09-1994, BR 1995/943.