BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LANGHOUT & WIARDA

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8367
Datum : 30 september 2019

Opdrachtgever:
Burgemeester en wethouders
van gemeente Amsterdam
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam

Inhoudsopgave

1. Aanleiding tot het advies..... 3

2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3

4. Overwegingen van de adviseur..... 3
4.1. Ontvankelijkheid.....3
4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding..... 7

5. Planschademanagement..... 10

6. Conclusie..... 10

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor de huisvesting van circa 36 ongedocumenteerden op het perceel Marnixstraat 2 te Amsterdam.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. [redacted], onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen te Oranjewoud.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.
Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de [redacted], werkzaam bij opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.
Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.
De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. 200702220/1), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. 200609211/1 en AbRS 27 december 2006, nr. 200603619/1). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden, – immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht is leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2298. Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

Het vigerende planologisch regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan ‘Westelijke binnenstad’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de bestemmingen ‘Gemengd - 2’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie’.

De voor **‘gemengd - 2’** (artikel 12) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren;
b. kantoren met baliefunctie;
c. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca:, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 12.5.5 en 12.6.3;
d. galeries;
e. - detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, tenzij op de verbeelding aangeduid, headshops, seedshops en growshops, met inachtneming van artikel 12.5.2, en
- voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 12.5.2;
f. n.v.t;
g. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.5.1. In casu zijn op grond van het bepaalde in artikel 12.5.1. uitsluitend bedrijven in maximaal de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, met dien verstande dat garagebedrijven niet zijn toegestaan.
h. bedrijfswoningen/dienstwoningen;
i. t/m p. n.v.t.
q. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
r. openbare nutsvoorzieningen;
s. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.5.6;
t. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, ondermeer het volgende bepaald.
Op de tot 'gemengd - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

In verband met het feit dat de uitwendige maten van het pand niet wijzigen zijn de bebouwingsmogelijkheden niet verder uitgewerkt.

De dubbelbestemmingen ‘waarde - archeologie 2’ en ‘waarde - cultuurhistorie’ vormen in casu geen belemmering voor een maximale invulling van de primaire bestemming ‘gemengd -2’.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een buitenplanse omgevingsvergunning op basis van de Wabo. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de voorliggende plannen. Door opdrachtgever is nadere informatie over de beoogde 24-uurs opvang verstrekt.

De plannen voorzien in een interne verbouwing van het pand Marnixstraat 2. Het gaat om de 24-uurs opvang van circa 36 alleenstaande ongedocumenteerde volwassenen. Op de locatie zullen 24 uur per dag een aantal woonbegeleiders aanwezig zijn. Ongedocumenteerden moeten tijdens de opvang onder begeleiding werken aan een oplossing voor hun situatie. Dat kan legaal verblijf zijn, doormigratie naar een ander land, of terugkeer naar land van herkomst. Het gaat blijkens informatie via de website van de gemeente Amsterdam niet om kwetsbare mensen met medische en/of psychische problemen. Deze worden elders in de stad opgevangen.

In casu is een omgevingsvergunning nodig omdat de 24-uurs opvang van ongedocumenteerden niet past binnen de vigerende bestemming.

Voor de goede orde merk ik op dat als gevolg van het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de onderliggende bestemming ‘gemengd - 2’ blijft vigeren.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het beoogde planologische regime.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

In het huidige planologische regime vigeert op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden voor zover relevant voor dit advies de bestemming ‘gemengd - 2’. De plannen voorzien in een interne verbouwing van het pand Marnixstraat 2. Het beoogde planologische regime ziet derhalve voor zover relevant voor dit advies op een gewijzigd gebruik. De bebouwingsmogelijkheden wijzigen door het rechtskracht verkrijgen van de omgevingsvergunning niet. De beoogde functie van 24-uurs opvang past met andere woorden qua maatvoering binnen de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende planologische regime.

Als gevolg van de planologische wijziging zal derhalve qua bebouwingsmogelijkheden geen planologisch nadeel optreden.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Onder het huidige planologische regime vigeert ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemming ‘gemengd - 2’. Uitgaande van een maximale invulling van de bestemming ‘gemengd - 2’ kunnen ter plekke binnen alle bouwlagen kantoren, detailhandel en bedrijven aanwezig zijn. Tevens zijn bedrijfswoningen mogelijk. Voor wat betreft de functies kantoor, detailhandel en bedrijf wijs ik met

name op de verkeersaantrekkende werking met de daaraan inherente parkeeroverlast en overlast als gevolg van activiteiten binnen de functie. De openingstijden zijn planologisch niet beperkt. Al met al hebben de bovengenoemde functies een relevante uitstraling op de omgeving. Voor wat betreft de woonfunctie (bedrijfswoningen) wijs ik op de mogelijke overlast inherent aan de woonfunctie. Ook in de huidige planologische situatie kan vanuit de toegestane functies aantasting van de privacy plaatsvinden.

Onder het nieuwe regime wordt ter plaatse de opvang van circa 36 ongedocumenteerden planologisch mogelijk gemaakt. De ruimtelijke uitstraling van de beoogde 24-uursopvang is per saldo in relatie tot de schadefactoren verkeersaantrekkende werking en overlast inherent aan de woonfunctie niet nadeliger dan die van het huidige planologische regime. In relatie tot de aantasting van de privacy geldt dat bewoners van woningen meer en anders op de omgeving zijn georiënteerd dan bezoekers en medewerkers van kantoren, winkels en bedrijven. In de nieuwe situatie wordt de functie wonen (onder begeleiding) binnen het gehele pand mogelijk gemaakt. Per saldo zal de aantasting van de privacy evenwel niet of nauwelijks gaan toenemen. Een en ander mede gelet op ligging van het pand in een stedelijke omgeving die wordt gekenmerkt door gemengde bebouwing waarbinnen diverse functies in meerdere bouwlagen zijn toegestaan.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal qua gebruiksmogelijkheden niet of nauwelijks een planologische verslechtering optreden. Dat er mogelijk een zeer beperkte planologische verslechtering optreedt is in hoofdzaak het gevolg van de gekozen planologische maatregel. Immers de onderliggende bestemming ‘gemengd - 2’ blijft gelet op de gekozen procedure gelden en derhalve dient in de planologische vergelijking te worden onderzocht wat de maatregel naast of boven de vigerende bestemming mogelijk maakt. Dit laatste geldt niet indien (gedeeltelijke) realisering van de onderliggende bestemming met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Hier is naar mijn mening geen sprake van. Indien wordt gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan ontstaat deze problematiek niet, omdat als gevolg hiervan de onderliggende bestemming komt te vervallen.

Voordeelsverrekening.

Uit artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AO0820.

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat voor wat betreft overlast van de opeenvolgende planologische regimes geldt dat in het kader van de planologische vergelijking alleen die vormen van overlast mogen worden meegenomen die ontstaan bij een normaal gebruik overeenkomstig de opeenvolgende functies. Excessieve vormen van overlast kunnen om die reden niet meegenomen worden. Een en ander geldt ook voor een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming. Beoordeeld dient worden of de opeenvolgende functies objectief bezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er qua gebruiksmogelijkheden niet of nauwelijks een planologische verslechtering zal optreden, behoeven in beginsel de vragen hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt niet meer beantwoord te worden.

Uitwerking van de schadebegroting vindt niet plaats omdat de schade mijns inziens ruim binnen

het forfaitaire normale maatschappelijke risico blijft. Waarover hierna meer.

Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt.
Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.
Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. 201209175/1/A2, waarin de Afdeling als volgt overweegt:

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.

In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past.
Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. 201104496/1/T1/A2. Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.
Het betreft een functiewijziging van een gebouw in een stedelijke omgeving naar een binnen die omgeving passende functie. De aanpassing van de toegestane functies naar een 24-uurs opvang, zoals hier aan de orde kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld. Dergelijke ontwikkelingen komen op veel plaatsen in Nederland voor.

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.

De beoogde ontwikkeling past in het vluchtelingenbeleid van de gemeente Amsterdam. (https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/zorg-ondersteuning/vluchtelingen/)

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De nieuwe functie past qua aard goed in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

Omvang schade.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071 en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. 201306607/1/A2 en 9 april 2014 in zaak nr. 201211639/1/A2 en 2 juli 2014 in zaak nr. 201307733/1/A2, waarin een drempel van 5% is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2% die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530. Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de uitspraak AbRS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1653, hoogte drempel normale maatschappelijke risico Beuningen, volgt dat indien aan alle omstandigheden van het geval is voldaan, en daar is in casu naar mijn mening sprake van, de drempel in beginsel op 5 % dient te worden gesteld.

Conclusie.

In casu wordt aan de relevante voorwaarden voldaan en kan een drempel van 5% worden zonder

meer worden toegepast. Voor de volledigheid wijs ik er nogmaals op dat mijns inziens een mogelijke verslechtering zelfs valt binnen de forfaitaire drempel (2 %).

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geef ik u in overweging om tevens te kiezen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan teneinde het risico op planschade tot nul te reduceren. In die situatie kunnen in de planologische vergelijking voor- en nadelen wel gesaldeerd worden vanwege het vervallen van de bestemming 'gemengd - 2'.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 30 september 2019

[redacted]

[redacted]
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade, en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Register-Taxateur RT.