

Behoort bij besluit

BWT 1871021

Gemerkt F



Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7515
Datum : 29 oktober 2015

Opdrachtgever:

Caransa Groep B.V.
Postbus 75196
1070 AD Amsterdam

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 2**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 5
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding..... 7
- 5. Planschademanagement..... 9**
- 6. Conclusie..... 9**

1. Aanleiding tot het advies.

Door Caransa Groep B.V. te Amsterdam is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen op de percelen Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3 te Amsterdam. Het bestaande pand Grand Café Heineken Hoek zal worden gesloopt en er komt een Grand Café terug met vanaf de eerste verdieping een hotel met 38 kamers.

De 5.1.2.e die het advies uitbrengt is 5.1.2.e onafhankelijk planschade- en ont-eigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuurs-rechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd register-taxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

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 te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De 5.1.2.e 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 aan u 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 ondermeer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door de 5.1.2.e zijnde de 5.1.2.e van 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.

Hoofdstuk 6. Financiële bepalingen

Afdeling 6.1. Tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1

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, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;

b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;

c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, 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 c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.

4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.

5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;

b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:

1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of

2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3 Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;

b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek 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 een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.
2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.
3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.

5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het vigerende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Zuidelijke Binnenstad". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de stadsdeelraad van het Stadsdeel Centrum op 9 januari 2013. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Horeca-1". Tevens vigeren ter plaatse de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 3" en "Waarde-Cultuurhistorie".

De op de plankaart voor "horeca-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met uitzondering van wonen op de eerste bouwlaag; kantoren; kantoren met een baliefunctie; onder voorwaarden voor voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van, dagopvang en met uitzondering van automatenhallen en galleries.

Tevens zijn de gronden bestemd voor detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.5.2; voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons; horeca 3 op alle bouwlagen; horeca 4 op alle bouwlagen; horeca 2 in de tweede en derde bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – horeca 2 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag" en met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.5.3; bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.5.1.; inbandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen; openbare nutsvoorzieningen; tuin met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.5.6 en voor voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

Ter plaatse komt op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van horeca – horeca 2 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag" voor.

Specifieke gebruiksregels.

Op de tot "Horeca-1" bestemde gronden gelden voor zover relevant ondermeer de volgende gebruiksregels.

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van de regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" in de milieucategorieën 1 of 2 vallen, met dien verstande dat garage-

bedrijven niet zijn toegestaan en dat in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan.

Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.

Horeca. Indien en voor zover de eerste bouwlaag legaal in gebruik is als horeca 1 of 2-gelegenheid, mag de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) dienovereenkomstig worden gebruikt.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding – orde 3" bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding – orde 3" bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte. Ter plaatse komt op de verbeelding de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – orde 3" voor.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime wordt naar verwachting gevormd door een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo

De plannen voorzien in de realisering van een Grand Café met vanaf de eerste verdieping een hotel met 38 kamers. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen grotendeels maximaal respectievelijk 19 en 23 meter en wel voorzover de nieuwbouw grenst aan het bestaand pand "The Bulldog". Aan de zijde van het Gartmansplantsoen sluit de nieuwe bebouwing ook aan op de bestaande bebouwing en krijgt maximale goot- en bouwhoogtes van maximaal circa 16 meter.

Vergelijking.

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

Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende 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.

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

Bebouwingsmogelijkheden.

Op de percelen Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3 vigeert in het huidige planologische regime de bestemming "horeca-1". Uitgaande van een maximale invulling van de bestemming "horeca-1" zijn gebouwen mogelijk met maximale goot- en bouwhoogtes welke over-

eenkomen met de bestaande goot- en bouwhoogtes. In casu is ter plaatse een gebouw aanwezig met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 12 en 14 meter.

Ingevolge het nieuwe planologische regime wordt aan de zuidwestzijde een deel van een gebouw gerealiseerd met goot- en bouwhoogtes van respectievelijk circa 19 en 23 meter. Aan de zuidoostzijde is een kleiner deel van de nieuwbouw gepland met een maximale goot- en bouwhoogte van circa 16 meter.

Ten opzichte van het huidige planologische regime gaan de bebouwingsmogelijkheden toenemen. De maximale goothoogtes nemen toe van 12 naar deels 16 en deels 19 meter. De maximale bouwhoogtes nemen toe van 14 naar deels 16 en deels 23 meter.

Qua bebouwingsmogelijkheden zal beperkt planologisch nadeel optreden. Of dit nadeel tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade leidt volgt hieronder.

Gebruiksmogelijkheden.

Met betrekking tot de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden geldt het volgende. De bestemming "horeca-1" wijzigt op de verdiepingen naar een hotelfunctie.

Uitgaande van een maximale invulling zijn binnen de vigerende bestemming "horeca-1" op de begane grond en ook op verdiepingen horecavoorzieningen toegestaan. Horeca 3 en horeca 4 is op alle bouwlagen toegestaan. In het souterrain behoort de aanwezigheid van een reparatiebedrijf van rijwielen ter plaatse bijvoorbeeld tot de planologische mogelijkheden. Daarnaast is op de begane grond detailhandel toegestaan. Ook wonen is vanaf de eerste verdieping toegestaan.

De bestemming "horeca-1" heeft, uitgaande van een meest ongunstige invulling, een grotere planologische uitstraling op omliggende woningen dan de nieuwe beoogde functie van Grand Café met hotel. Ik wijs bijvoorbeeld op geluid- en andere overlast van de toegestane horeca 3 en 4. De openingstijden van dergelijke functies zijn planologisch niet beperkt. Ook een combinatie van horeca, bedrijfsfuncties, detailhandel en wonen is mogelijk. Ook kan onder het vigerende regime de privacy op tenminste vergelijkbare wijze als onder het toekomstige planologische regime worden aangetast. De ruimtelijke uitstraling van de functie van hotel is minder belastend voor de omgeving.

Omdat echter voor wat het nieuwe planologisch regime betreft is gekozen voor een omgevingsvergunning onder toepassing van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het voordeel van de wijziging naar deels een hotelfunctie niet worden meegenomen omdat als gevolg van deze planologische wijziging de onderliggende bestemming niet komt te vervallen. De ingevolge het bestemmingsplan mogelijke functies kunnen nog steeds worden gerealiseerd.

Voor de volledigheid wijs ik nog op het volgende. Er dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de potentiële schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming en/of de beoogde functie, spelen daarbij geen rol.

Uit de vergelijking van de opeenvolgende gebruiksregimes volgt dat geen planologisch nadeel zal optreden.

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

Omdat als gevolg van de planologische wijziging qua bebouwingsmogelijkheden enig nadeel optreedt zal ik op de hoogte van de schade en de vergoedbaarheid van de schade ingaan.

In de eerste plaats merk ik op dat de adviseur het pand "The Bulldog" bij de planologische risicoanalyse buiten beschouwing heeft gelaten. Het pand is eigendom van Caransa

Investments B.V., dat geen eigendom van is van opdrachtgever en ook geen financiële eenheid met opdrachtgever vormt, maar aangenomen mag worden dat deze vennootschap als gevolg van de planologische wijziging geen planschade zal vragen. Mocht dit anders zijn dan zal hier nader onderzoek naar moeten worden verricht.

Voorts merk ik op dat voor de overige omliggende panden geldt, dat het nadeel dat voortvloeit uit de vergelijking van de opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden, in een dergelijke omgeving van dien beperkte aard is, dat een redelijk denkend en handelend koper als gevolg van deze wijziging zijn koopbereidheid en biedprijs voor de omliggende onroerende zaken niet zal aanpassen. De schade zal sowieso het forfait van artikel 6.2, tweede lid, Wro niet overschrijden.

Onverminderd vorenstaande wijs ik bovendien nog op het volgende. 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 naar mate 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 en de afstand tot de woning van aanvrager zijn relevante omstandigheden.

Mijns inziens kan de onderhavige wijziging als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden gezien. Het betreft een herontwikkeling van de bestemming "horeca-1" in een grootstedelijke centrumomgeving. In een centrumomgeving dient in het algemeen rekening te worden gehouden met herontwikkeling van bestaande functies en/of wijziging van functies, waarbij ook bouwmassa's kunnen wijzigen. De planologisch toegestane centrumfuncties wijzigen naar een andere centrumfunctie. Mij is niet gebleken dat deze functiewijziging in strijd is met het gemeentelijk beleid waardoor een dergelijke wijziging ter plaatse niet behoeft te worden verwacht. Voorts past de functie qua aard en omvang binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De afstand tot de omliggende percelen wijzigt niet.

Ik wijs met betrekking tot het normaal maatschappelijk risico op een recente uitspraak van de Afdeling. AbRS 26 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2680. Uit deze uitspraak volgt dat bewoners in een centrumomgeving rekening moeten houden met een concentratie van centrumvoorzieningen in een centrumomgeving. Het betreft een normale maatschappelijke ontwikkeling. Ook enige vergroting van bebouwing in een centrumomgeving is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Mijns inziens dient, zoals hiervoor aangegeven, ook rekening te worden gehouden met de wisseling van centrumfuncties in een centrumomgeving.

Bijzondere omstandigheden, zoals de bestaande ruimtelijke structuur en gemeentelijk beleid kunnen evenwel met zich meebrengen dat de ontwikkeling niet tot het normale maatschappelijke risico behoort. De omvang van de schade kan er toe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik nogmaals 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.

Mijns inziens dient de mogelijke schade voor alle omliggende objecten tot het normale maatschappelijke risico te worden gerekend. Mijns inziens rechtvaardigen voornoemde omstandigheden dat een hogere korting dan het forfait kan worden toegepast.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding tot het maken van specifieke opmerkingen omdat als gevolg van de planologische wijziging geen voor vergoeding in aanmerking komende schade zal optreden.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen voor vergoeding in aanmerking komend planologische nadeel optreden. Zo er al sprake van schade is valt deze binnen artikel 6.2, eerste lid en het forfait van artikel 6.2, tweede lid Wro.

Kenmerk: T-7515
Datum: 29 oktober 2015

Oranjewoud, 29 oktober 2015

5.1,2,e



5.1,2,e

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT.