

## PLANSCHADERISICOANALYSE

**Project:**

Natuurbegraafplaats Maashorst te Schaijk

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Algemeen .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader .....	3
1.3.	Omschrijving project en locatie .....	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken .....	4
<b>2.</b>	<b>Ruimtelijke beoordeling.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Planologische vergelijking .....	5
2.1.1.	Vigerende planologische regime .....	5
2.1.2.	Nieuwe planologische regime .....	6
2.2.	Peildatum .....	7
2.3.	Planologische wijzigingen .....	7
2.4.	Beoordeling per cluster .....	8
2.4.1.	Cluster 1: Zeelandsedreef 10 en 12, 19 en 21).....	8
2.4.2.	Cluster 2: Franse Baan 1, 3 en 5 .....	9
2.4.3.	Cluster 3: Franse Baan 4 en 6 .....	9
2.5.	Conclusie.....	10
<b>3.</b>	<b>Toerekening.....</b>	<b>11</b>
3.1.	Maatschappelijk risico .....	11
3.2.	Voorzienbaar .....	11
<b>4.</b>	<b>Taxatie.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>14</b>

## 1. Algemeen

### 1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 16 oktober 2014 heeft Natuurbegraven Nederland B.V. (hierna: opdrachtgever) Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse<sup>1</sup> op te stellen voor het realiseren van een natuurbegraafplaats aan de Franse Baan 2 te Schaijk. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Gloudemans beperkt zich tot het inschatten van het risico voor de in de omgeving gelegen woningen. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario.

### 1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, 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. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen<sup>2</sup>.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

### 1.3. Omschrijving project en locatie

Voor het project wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan omvat de bouw van een informatie-, ceremoniecentrum ten behoeve van de natuurbegraafplaats met een bijhorende woning. Voor wat betreft de natuurbegraafplaats geldt dat het gehele daartoe bestemde gebied mag worden gebruikt ten behoeve van het begraven van lichamen en/of het bewaren van urnen, waarbij zo veel mogelijk gebruikt wordt gemaakt van onbehandelde en/of onbewerkte natuurlijke materialen. Het bij de natuurbegraafplaats behorende parkeerterrein en oprijlaan zijn nader aangeduid op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2013:CA2082

Onderstaand is een luchtfoto opgenomen van het gebied waarbinnen de natuurbegraafplaats wordt gerealiseerd.



Figuur 1

#### 1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden geven. Wij betrekken in onze beoordeling die woonobjecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Franse Baan 4 (bedrijfswoning);
- Franse Baan 6;
- Franse Baan 1, 3 en 5;
- Zeelandsedreef 10 en 12;
- Zeelandsesdreef 19 en 21.

## 2. Ruimtelijke beoordeling

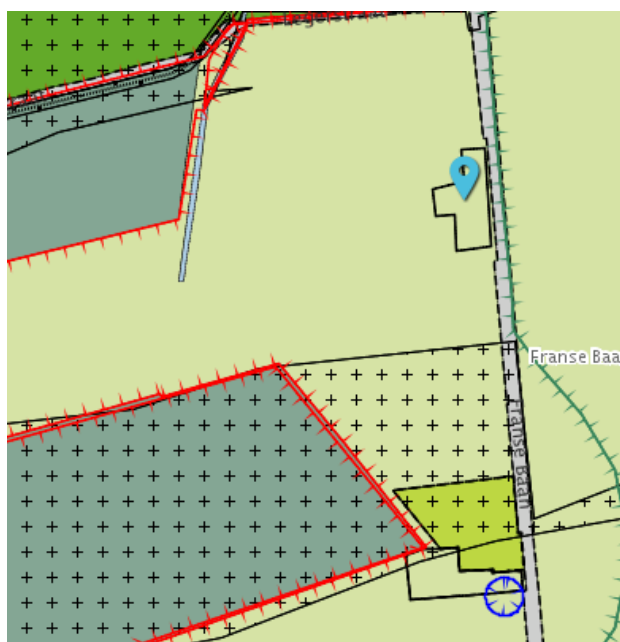
### 2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

#### 2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het (voor zover bekend) onherroepelijke bestemmingsplan “Buitengebied”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Landerd op 23 mei 2013.

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (planidentificatie: NL.IMRO.1685.bpbgb2009-VG01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Agrarisch met waarden - 1” en “Natuur”. Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding voor de locatie opgenomen.



Figuur 2

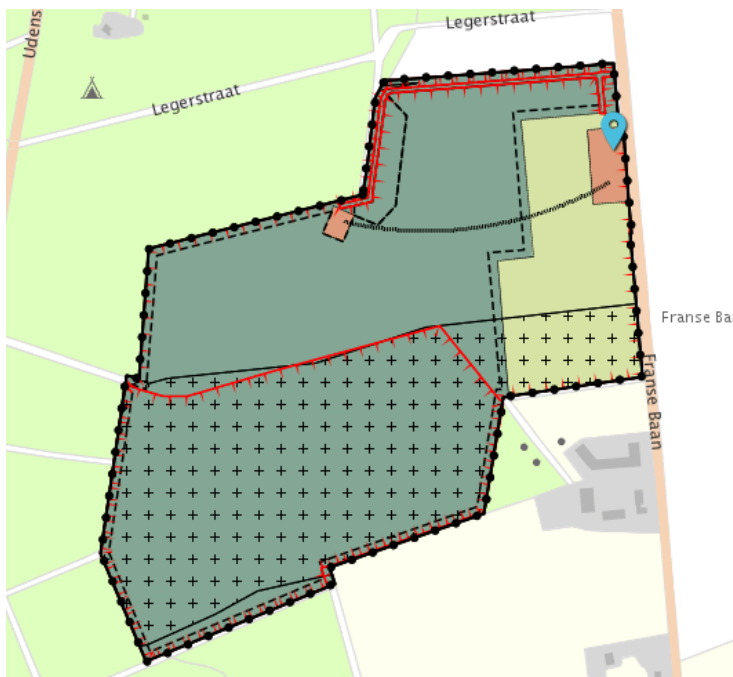
De tot “Agrarisch met waarden – 1” bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch gebruik alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige waarden in het gebied. Voor de Franse Baan 2 is binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – 1” een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van dit bouwvlak is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, niet zijnde een veehouderij, waarbij ondergeschikte detailhandel van streekproducten is toegestaan. Bebouwing ten behoeve van dit bedrijf moet binnen dit bouwvlak gelegen zijn. Behoudens de in acht te nemen afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen mag het bouwvlak volledig bebouwd worden met bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 10 m<sup>1</sup> (de bouwhoogte van een bedrijfswoning is bepaald op 9 m<sup>1</sup>). Buiten het bouwvlak mogen beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Opvallend is dat de agrarische gronden tevens gebruikt mogen worden voor evenementen waarvoor is bepaald dat een evenement maximaal 7 aaneengesloten dagen mag duren. Het aantal evenementen per jaar is echter niet beperkt. De gronden mogen tevens worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

De tot “Natuur” aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. De gronden zijn echter bestemd voor extensief recreatief medegebruik. Gelet op het ontbreken van de noodzakelijke aanduiding zijn geen gebouwen toegestaan op de gronden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan ten dienste van de bestemming en mogen een hoogte bereiken van 2 m<sup>1</sup>.

### 2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het ontwerpbestemmingsplan “Natuurbegraafplaats Maashorst” d.d. 25 juli 2014. Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (planidentificatie: NL.IMRO.1685.bpnbpMaashorst-ON01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.



Figuur 3

De gronden zijn aangewezen tot “Maatschappelijk”, “Natuur” en “Agrarisch met waarden”.

De tot “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor levensbeschouwelijke doeleinden, zijnde een informatie/ceremonieruimte ten behoeve van de natuurbegraafplaats. Per bestemmingsvlak is maximaal één bijbehorende woning toegestaan. De twee bestemmingsvlakken zijn gekoppeld waardoor er één woning mag worden opgericht. De ceremonieruimte is alleen toegestaan binnen het bouwvlak gelegen midden op de begraafplaats. Binnen het bouwvlak gelegen aan de Franse Baan moet de woning met het bijbehorende bijgebouw gebouwd worden. De ceremonieruimte mag een bouwhoogte bereiken van 10 m<sup>1</sup>. De woning mag een maximale bouwhoogte bereiken van 9 m<sup>1</sup>. Het bedrijfsgebouw mag een hoogte bereiken van 6 m<sup>1</sup>.

De tot “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden en daar waar nader aangeduid, voor een natuurbegraafplaats. De aanduiding geldt voor nagenoeg het gehele gebied.

Verder is ter hoogte van de beoogde locatie van de ceremonieruimte de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen wat betekent dat er ook geparkeerd mag worden. Dit terrein wordt bereikt via een oprijlaan welke ook als zodanig nader is aangeduid. De gronden mogen niet bebouwd worden behoudens met ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen en eenvoudige ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers, informatieborden en zitbanken, waarbij de hoogte van de bouwwerken maximaal 2 m<sup>1</sup> mag bedragen en geldt dat ze naar aard en afmeting bij de doelomschrijving passen. Verder mag een overdekte ruimte ten behoeve van het schuilen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurbegraafplaats' worden opgericht mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 90 m<sup>1</sup>, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m<sup>1</sup> en de overdekte ruimte door maximaal drie wanden is omsloten.

De tot "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Ook hier valt op dat de gronden ook gebruikt mogen worden voor evenementen, gelijk aan de bestemmingsregeling onder vigerende bestemming.

## 2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

## 2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

### *Bebouwing*

Daar waar thans het agrarische bouwvlak is gelegen, mag straks een woning behorende bij de bestemming met bijbehorend bedrijfsgebouw worden opgericht. Gloudemans gaat ervan uit dat het hier de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft welke straks als woning behorende bij de natuurbegraafplaats zal fungeren. Omdat in de directe omgeving van deze locatie geen woningen zijn gelegen, gaat Gloudemans niet uitvoering in op de eventuele wijzigingen voor deze locatie.

De ceremonieruimte komt midden in het plangebied te liggen. Het vigerende bestemmingsplan staat hier geen bebouwing toe. De planologische wijziging is vanuit een visueel standpunt echter niet nadelig voor de omgeving. Er liggen namelijk geen woningen in de directe omgeving van de beoogde locatie van de ceremonieruimte welke zicht hebben op de ceremonieruimte.

### *Gebruik*

Een deel van het plangebied is al bestemd tot natuur. De wijziging ziet hier uitsluitend op de nieuwe functie van de gronden voor natuurbegraafplaats. De nadelige invloed welke van het gebruik van de natuurbegraafplaats uitgaat is beperkt. De natuurbegraafplaats zelf wordt uitsluitend bezocht door bezoekers. De ceremonie en dergelijke vindt in de daarvoor bestemde ruimte plaats. Omdat de huidige bestemming "Natuur" reeds een recreatieve medefunctie kent, zal de invloed van de bezoekers van de natuurbegraafplaats geen relevante verdergaande aantasting van het woongenot met zich brengen.

Ditzelfde geldt voor die gronden die wijzigen van agrarisch naar natuur c.q. natuurbegraafplaats. Bij deze verandering moet worden opgemerkt dat er mogelijke sprake is van een beperkt voordeel, omdat de overlast inherent aan het agrarisch gebruik van de gronden komt te vervallen als ook de mogelijkheid om evenementen te organiseren op de gronden. Denk bij overlast inherent aan het agrarisch gebruik onder andere aan geluidsoverlast van machines, maar ook aan stof- en geurhinder.

Het terrein zal worden ontsloten via een oprijlaan welke ten noorden van de beoogde nieuwe woning komt te liggen. De woningen aan de Franse Baan 1, 3 en 5 liggen op ruim 250 m<sup>1</sup> van deze oprijlaan. De eventuele hinder als gevolg van het gebruik van deze oprijlaan zal gelet op deze afstand geen hinder met zich brengen. Dit geldt ook voor het parkeren.

Dit kan niet gezegd worden van het verkeer dat zich van en naar de natuurbegraafplaats zal begeven. Een natuurbegraafplaats laat zich kenmerken door een verkeersaantrekkende werking. De natuurbegraafplaats is te bereiken via de Zeelandsedreef en de Franse Baan. De Franse Baan loopt in zuidelijke richting (planologisch) dood. Vanuit deze zijde is dan ook geen verkeer te verwachten. In het kader van de planvorming is onderzoek gedaan naar de verwachte toename van verkeer op de Franse Baan (verkeersonderzoek Goudappel Coffeng d.d. 21 juli 2014). Uit dit onderzoek volgt de toename van het verkeer op de Zeelandsedreef marginaal is (maximaal 6,7%). Het verkeer op de Franse Baan neemt toe. In de autonome situatie zijn er 100 verkeersbewegingen. Met de natuurbegraafplaats zullen dit er 300 worden. In dit kader zij opgemerkt dat conform vaste jurisprudentie bij planschadebeoordeling uit mogen gaan van een reële prognose van het maximaal aantal te verwachten motorvoertuigen per rijstrook en per tijdseenheid en de daarmee gemoeide geluidsoverlast, met inachtneming van de op die dag bestaande inzichten (ECLI:NL:RVS:2014:3690).

#### *Samenvatting*

Gludemans is van mening dat de toename van het verkeer op de Franse Baan tot een toename van geluid zal leiden welke nadelig kan zijn voor het woongenot in en rondom de in de omgeving gelegen woningen. Hierna zal Gludemans dit per cluster van objecten bespreken.

## **2.4. Beoordeling per cluster**

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

### **2.4.1. Cluster 1: Zeelandsedreef 10 en 12, 19 en 21)**

Het betreft hier een viertal vrijstaande woningen welke nabij de kruising met de Franse Baan zijn gelegen. Nummer 21 is daarbij direct tegenover de Franse Baan gelegen.

De woning plaatselijk bekend als Zeelandsedreef 10 is gelegen op een perceel ter grootte van 3.800 m<sup>2</sup> en betreft een eenvoudige vrijstaande woning met bijgebouwen. De woning is opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

De woning plaatselijk bekend als Zeelandsedreef 12 is gelegen op een perceel ter grootte van 1.550 m<sup>2</sup> en betreft een vrijstaande woning met eenvoudig schuurtje. De woning is opgetrokken uit gemetselde wit aangesmeerde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

De woning plaatselijk bekend als Zeelandsedreef 19 is gelegen op een perceel ter grootte van 3.425 m<sup>2</sup> en betreft een vrijstaande woning met twee bijgebouwen. De woning is opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.



De woning plaatselijk bekend als Zeelandsedreef 21 is gelegen op een perceel ter grootte van 16.135 m<sup>2</sup> en betreft een vrijstaande woning met bijgebouw. De woning is opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

Uit het verkeersonderzoek volgt dat het verkeer met name uit noordelijke richting komt. Uit het verkeersonderzoek volgt daarnaast verder dat de toename van het verkeer op de Zeelandsedreef beperkt zal zijn. Op basis van deze prognoses zijn wij van mening dat de overlast voor de objecten langs de Zeelandsedreef beperkt zal zijn. De toename van het verkeer vindt met name plaats op de Franse Baan. Die objecten die binnen de invloedssfeer van de Franse Baan zijn gelegen kunnen mogelijk extra overlast ondervinden als gevolg van de toename van het verkeer op de Franse Baan.

De Zeelandsedreef 10 en 12 zijn met de achtertuinen tegen de Franse Baan aan gelegen. Mogelijk dat in aanvulling op de reeds bestaande overlast, de toename van het verkeer op de Franse Baan zal leiden tot een verdergaande aantasting van het woongenot. De Zeelandsedreef 21 is tegenover de Franse Baan gelegen. De toename van het verkeer op deze straat zal zich voor dit object uiten in een toename van het aantal inschijnende koplampen waardoor er sprake zal zijn van een verdergaande aantasting van het woongenot.

#### **2.4.2. Cluster 2: Franse Baan 1, 3 en 5**

Deze drie vrijstaande woningen zijn aan de zuidzijde van de Franse Baan gelegen. Nummer 1 ligt daarbij kort nabij de Zeelandsedreef.

De woning plaatselijk bekend als Franse Baan 1 is gelegen op een perceel ter grootte van 2.600 m<sup>2</sup> en betreft een vrijstaande woning met bijgebouw. De woning is opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

De woning plaatselijk bekend als Franse Baan 3 is gelegen op een perceel ter grootte van 1.445 m<sup>2</sup> en betreft een vrijstaande woning met diverse bijgebouwen. De woning is opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

De woning plaatselijk bekend als Franse Baan 5 is gelegen op een perceel ter grootte van 5.190 m<sup>2</sup> en betreft een vrijstaande woning met bijgebouw. De woning is opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

Voor deze woningen geldt dat de toename van het verkeer zal leiden tot een verdergaande aantasting van het woongenot. Deze invloed zal groter zijn naarmate de woning verder van de Zeelandsedreef is gelegen. Nummer 1 ondervindt namelijk al hinder als gevolg van het verkeer over de dreef. Voor deze woning geldt in zekere mate hetzelfde als hiervoor gesteld.

#### **2.4.3. Cluster 3: Franse Baan 4 en 6**

Het betreft hier een bedrijfswoning (nummer 4) en een burgerwoning. De bedrijfswoning betreft een eenvoudige vrijstaande woning opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen. De woning gelegen aan de Franse Baan 6 betreft een vrijstaande woning opgetrokken uit gemetselde spouwmuren en afgedekt met een zadeldak gedekt met pannen.

Deze woningen zijn op geruime afstand ten zuiden van de oprijlaan gelegen. Omdat vanuit zuidelijke richting geen verkeer mogelijk is, zullen zij gezien hun ligging geen hinder ondervinden van de toename van het verkeer op het noordelijk deel van de Franse Baan.

## **2.5. Conclusie**

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” en het ontwerpbestemmingsplan “Natuurbegraafplaats Maashorst” zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan. In de navolgende hoofdstukken zullen wij de omvang van de schade ramen en zullen wij beoordelen in hoeverre deze waardevermindering voor rekening van opdrachtgever behoort te blijven.

### 3. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

#### 3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal 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.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij zien daarom ondanks voornoemde uitspraken geen reden om op voorhand een oordeel te vormen over de vraag of de schade (geheel) tot het maatschappelijk risico behoort. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt.

Onder hoofdstuk 4, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

#### 3.2. Voorzienbaar

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar is en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft<sup>3</sup>.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

---

<sup>3</sup> ECLI:NL:RVS:2014:2950

#### 4. Taxatie

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro.

Adres	Waardevermindering met toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico in €
Cluster 1	6.300,00
Cluster 2	14.900,00
Cluster 3	Nihil
<b>Totaal</b>	<b>21.200,00</b>

Aldus gedaan ter plaatse in de maand oktober 2014.

Gludemans,  
namens deze de adviseur

G.F.M. Bakkers



Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

## **5. Bijlagen**

### **1. Foto's**

## **BIJLAGE 1**



01 Zeelandsedreef 10 (achterzijde)



02 Zeelandsedreef 12



03 Zeelandsedreef 21



04 Zeelandsedreef 19



05 Franse Baan 1



06 Franse Baan 3



07 Franse Baan 5



08 Franse Baan 4



Blad 2.  
1838.4-foto's



09 Franse Baan 6



10 locatie Natuurbegraafplaats