

Planologische risicoanalyse Heemstedse Dreef 156 te Heemstede

Kenmerk : T-9150
Datum : 2 juni 2023

Opdrachtgever:
Gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

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..... 4**
 - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
 - 4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.1.2. Schade 8
 - 4.1.3. Normaal maatschappelijk risico 9
- 5. Planschademanagement 11**
- 6. Conclusie11**

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

1. Aanleiding tot het advies.

Door de Gemeente Heemstede, is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de vestiging van een azc ten behoeve van maximaal 25 jongeren tussen de 15 en 18 of 21 jaar in de woning plaatselijk bekend als Heemsteedse Dreef 156 te Heemstede. Het gebruik is tijdelijk voor een periode van maximaal 5 jaar met een optie tot verlenging van nog eens 5 jaar.

De adviseur, die het advies uitbrengt, is mr. _____ RT Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer _____, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer _____ en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht- deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is 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 marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen, zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zijn wel van toepassing.

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 :
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de indirecte planschade. 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.

De opdracht is schriftelijk en mondeling toegelicht door de heer _____.

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.

4.1.1. 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, 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, zij 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

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

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 deze 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.

Vigerende planologische regimes.

Ter plekke vigeert het op 28 maart 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost'. Tevens zijn het op 31 oktober 2019 vastgestelde 'Bestemmingsplan horeca en terrassen' en het op 30 januari 2020 'Bestemmingsplan aanvullende voorschriften parkeren' van toepassing. Beide plannen laat ik verder buiten beschouwing, omdat het in casu niet relevant is. De nog geldende voorbereidingsbesluiten met betrekking tot flitsbezorgingsdiensten en hyperscale datacenters zijn evenmin relevant.

Aan de relevante gronden zijn de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' toegekend. Op de verbeelding zijn een bouwvlak en de maatvoering aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 7 en 12 meter bedragen.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn, voor zover relevant, bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt 100. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 70 m² per bouwperceel. De hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen en voor de voorgevel 1 meter.

Binnen deze bestemming wordt in ieder geval het gebruik van een bijgebouw voor bewoning niet toegestaan.

In de bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar het begrip wonen. In de begripsbepalingen is geen definitie opgenomen. Wel is in de begripsbepalingen een definitie van woning opgenomen. Er is in de planregels geen relatie gelegd tussen artikel 1 (begripsbepalingen) en artikel 15 (wonen). Als in het bestemmingsplan geen definitie van wonen is opgenomen, moet ervan uitgegaan worden dat diverse woonvormen zijn toegestaan. Ik verwijs hierbij naar de uitspraak van de AbRS d.d. 16 november 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:3046](#). Doorgaans wordt hierbij gedacht aan kamerverhuur en studentenhuysvesting. Vraag is of de beoogde (bijzondere) woonvorm onder het begrip wonen valt of dat onder een maatschappelijke voorziening valt.

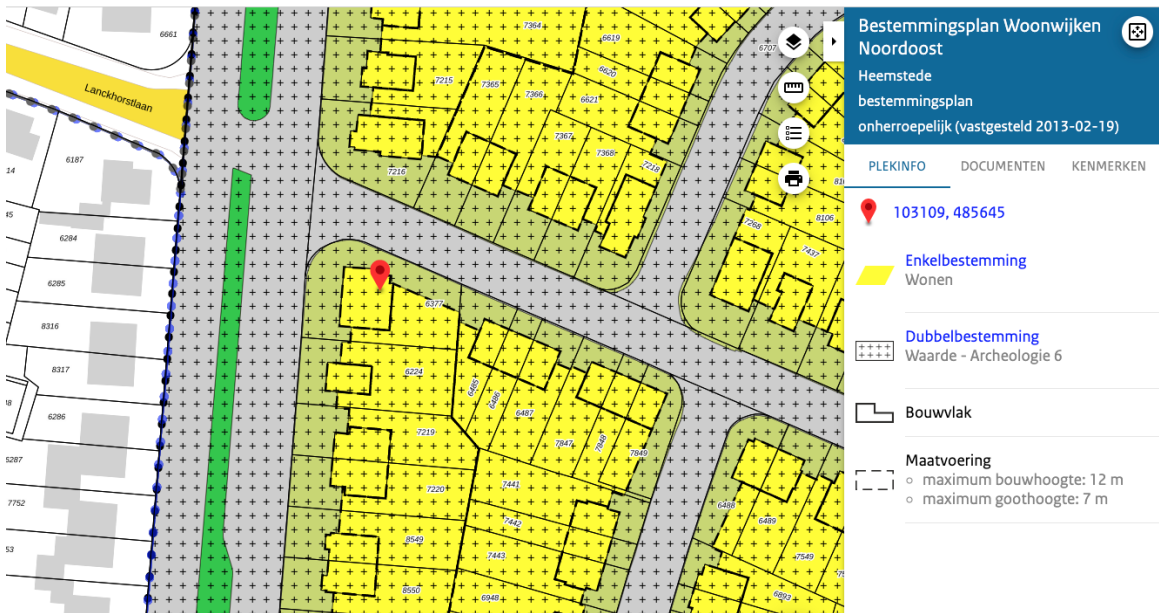
In het bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) opgenomen. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor maatschappelijke instellingen. Hieronder dient volgens de begripsbepalingen te worden verstaan: educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Naar mijn mening valt de beoogde woonvorm niet onder het begrip maatschappelijk maar onder wonen, omdat de woonfunctie het hoofdoel is van de opvang.

Daargelaten of het beoogde gebruik op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, is in ieder geval kamerverhuur of studentenhuysvesting mogelijk. Indien het beoogde gebruik past binnen de vigerende bestemming en daarvan is naar mijn mening sprake dan behoeft er niet tot worden afgeweken en is er geen titel voor planschade. In dit advies wordt uitgegaan van de fictie dat deze er wel is.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar de bestemmingsplannen.

Kenmerk: T9150
 Datum: 2 juni 2023

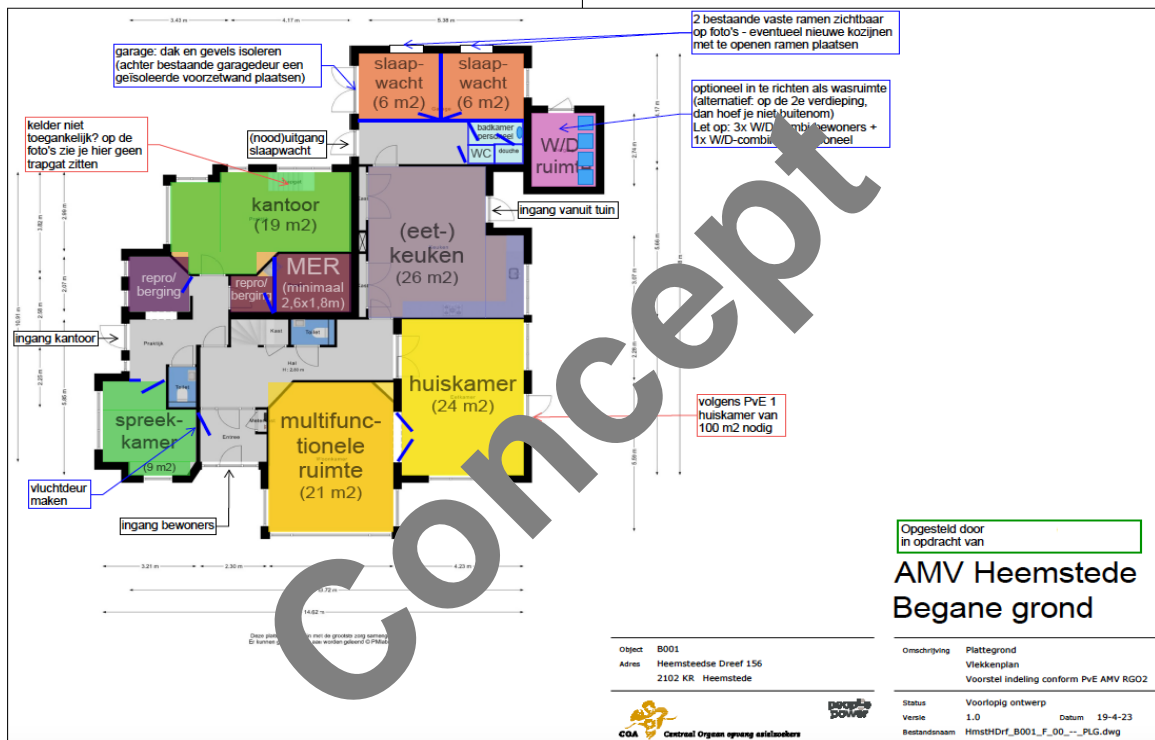
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonwijken Noordoost'.



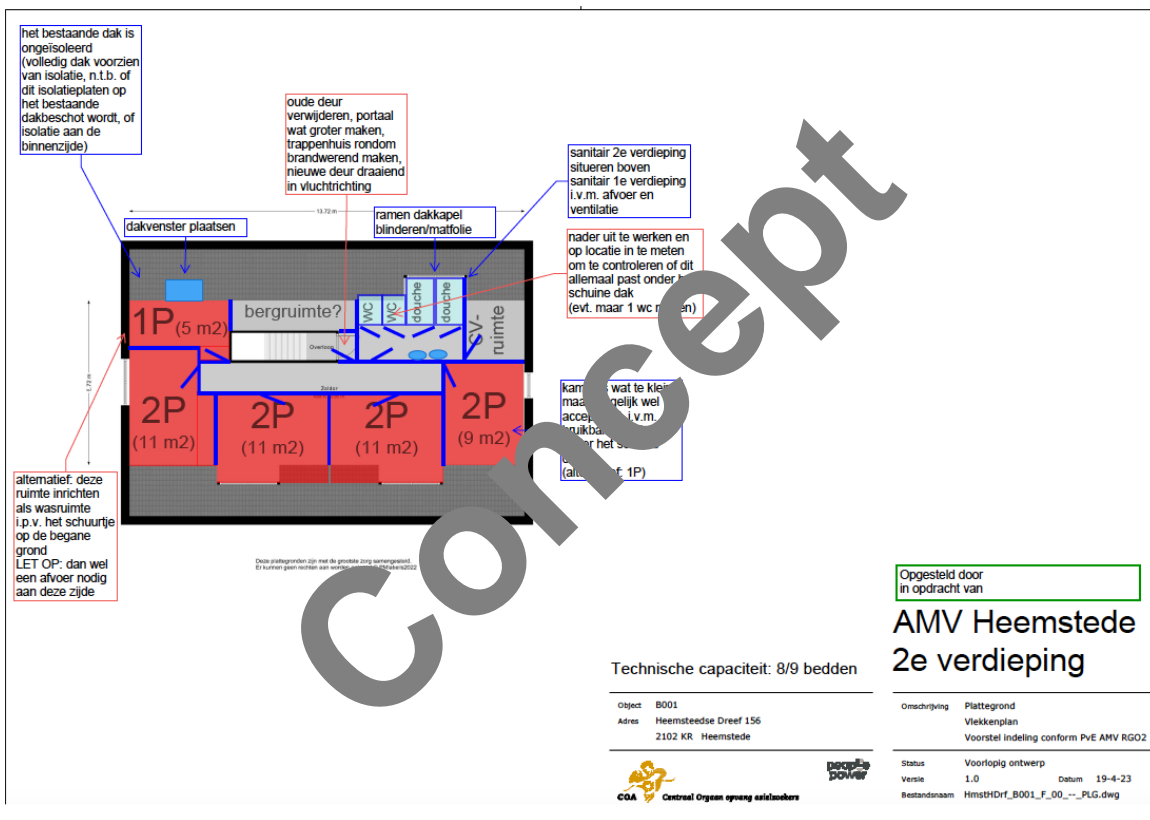
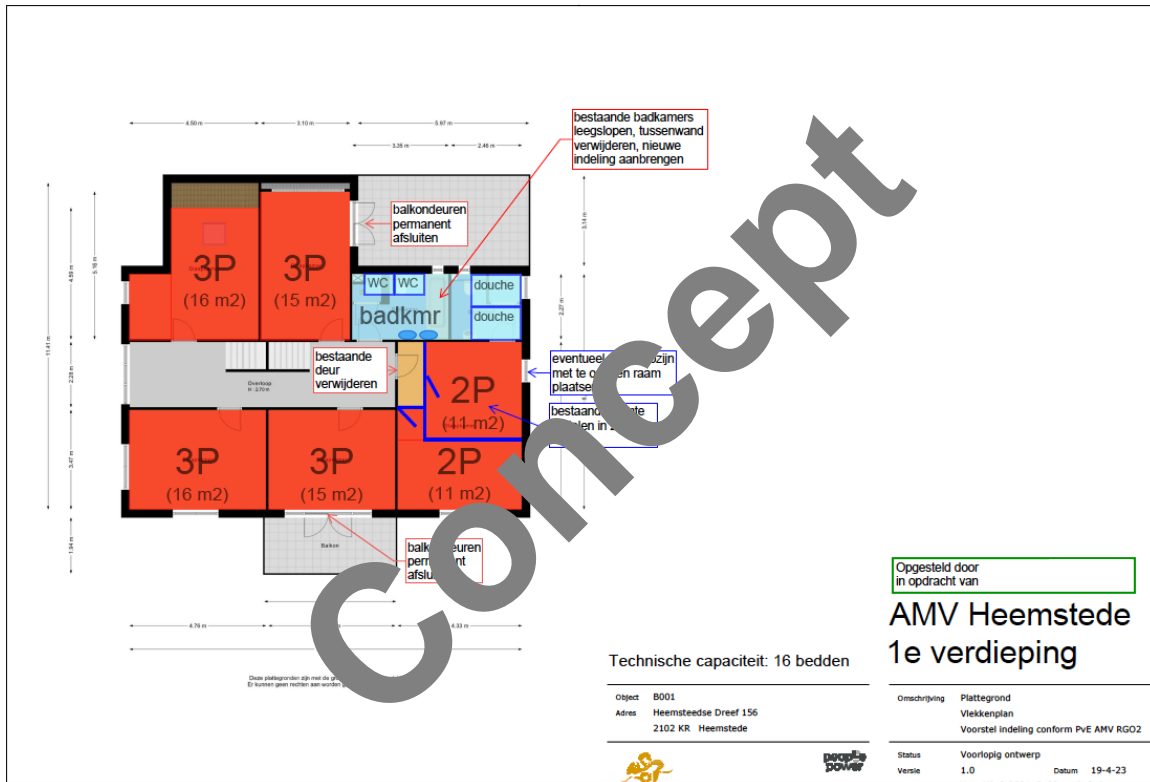
Het nieuwe planologische regime.

Het betreft in hoofdzaak een interne verbouwing van de woning Heemstedse Dreef 156, althans geen uitbreiding van de bestaande woning. Het gebouw biedt plaats aan de opvang van maximaal 25 jongeren. Het betreft begeleid wonen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Bachlaan.

Impressie indeling gebouw.



Kenmerk: T9150
 Datum: 2 juni 2023



Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

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.

Opeenvolgende bebouwingmogelijkheden.

Het betreft in hoofdzaak een interne verbouwing. Er vinden extern enkele verbouwingen plaats. Van uitbreiding is geen sprake.

Nu er qua bebouwing geen sprake is van een uitbreiding, is er geen sprake van een planologische verslechtering.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Op grond van de vigerende woonbestemming is kamerverhuur of studentenhuysvesting mogelijk. De bestaande woning had ook kunnen worden verbouwd tot bijvoorbeeld 25 of meer kamers met de daarbij behorende voorzieningen.

Gelet hierop is er naar mijn mening in vergelijking tot de vigerende bestemming geen sprake van planologisch relevant andersoortig gebruik en geen intensivering van het gebruik. Ik wijs er hierbij nog op dat subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming of beoogd gebruik, geen rol mogen spelen.

Eindconclusie: Zowel qua bebouwing als gebruik is er geen sprake van een planologische verslechtering en is er derhalve geen sprake van schade.

Ten aanzien van planschade merk ik nog het volgende op.

4.1.2. Schade.

Uit de stukken blijkt, dat er tussen de gemeente en het COA een huurcontract is afgesloten voor de periode van 5 jaar met een optie voor verlenging met nog eens 5 jaar. Mocht er sprake zijn van een planologische verslechtering en schade - quod nog- dan geldt het volgende.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt, dat in beginsel alleen duurzame vermogensschade voor vergoeding in aanmerking komt en tijdelijke niet. Uit onder andere AbRS 6 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6794, volgt dat bij schade tengevolge van een krachtens artikel 17 van de WRO verleende vrijstelling, schade van tijdelijke aard, er onder omstandigheden aanleiding kan zijn schade bestaande uit een tijdelijk verlies van woongenot te vergoeden, indien de aard, de ernst en de duur van dat verlies daartoe aanleiding geven. Aangenomen mag worden dat een en ander ook geldt onder het huidige recht. Zie bijvoorbeeld ook AbRS 16 augustus 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY6335. Zie ook AbRS 23 mei 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AT1990.

Voor inkomensschade geldt dat deze zowel tijdelijk dan wel structureel van aard kan. Onderzocht dient alsdan te worden of de tijdelijke inkomensschade het normaal maatschappelijk risico te boven gaat. Inkomensschade als gevolg van een exploitatie die op het moment van de peildatum nog niet is aangevangen, komt niet voor vergoeding op grond van art. 6.1 Wro in aanmerking. Zie onder andere AbRS 15 februari 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AV:1760 en AbRS 16 maart 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AT0554.

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

Uitgaande van een afwijking voor de periode van 5 jaar is er geen sprake van duurzame vermogensschade. Dit wordt anders indien het wordt verlengd met 5 jaar.

Van inkomensschade is in casu geen sprake, omdat er zich in de directe omgeving geen bedrijven bevinden.

4.1.3. 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 normale maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant, indien zij 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.

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

Inhoudelijk.

In casu betreft het de verbouw van een woning tot opvang van jongeren. Een dergelijke ontwikkeling kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld.

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. 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.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is kamerverhuur of het gebruik van de woning ten behoeve van diverse woonvormen mogelijk. Er is sprake van langdurig planologisch beleid. Indien de beoogde bijzondere woonvorm niet past binnen het vigerende bestemmingsplan dan is er geen sprake van langdurig planologisch beleid.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

Er is sprake van een bestaande woning, die wordt verbouwd. Het gebouw past binnen de bestaande planologische structuur van de omgeving. Gelet op de mogelijkheid van kamerverhuur de functie mijns inziens ook.

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 rechtspraak van de Afdeling volgt dat de hoogte van de drempel primair wordt bepaald door het antwoord op de vraag of en zo ja, in hoeverre de desbetreffende planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, met dien verstande dat, gelet op artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, de drempel bij indirecte planschade - planschade door een planologische verandering op de gronden van derden - minstens 2 procent van de waarde van de onroerende zaak is. Voor het antwoord op voormelde vraag is in ieder geval van belang of en zo ja, in hoeverre de planologische ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid paste.

Indien geheel aan beide indicatoren wordt voldaan, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel

Kenmerk: T9150
Datum: 2 juni 2023

aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, aangewezen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402 (gemeente Zundert) en 14 september 2022, ECLI:NL:2022:2678 (gemeente De Bilt).

In casu wordt op basis van de aan mij bekende gegevens aan de gestelde criteria voldaan. Op basis van de Wro kan dientengevolge een drempel van 5 % worden toegepast. Indien het beoogde gebruik in strijd is met het bestemmingsplan dan wordt deels voldaan aan de gestelde criteria en kan een drempel van 3% worden toegepast.

Indien de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt van toepassing is, moet de wettelijke drempel van 4 % worden toegepast.

NB: Ten aanzien van het overgangrecht geldt volgens de Invoeringswet Omgevingswet het volgende:

- Op schade die is veroorzaakt door een bestemmingsplan dat van kracht wordt of een afwijkingsvergunning, die onherroepelijk wordt voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wro van toepassing (artikel 4.18, lid 1, onder c, en 4.19, lid 1);
- Op schade die is veroorzaakt door een bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wro van toepassing tot 5 jaar na de inwerkingtreding van de wet (artikel 4.19, lid 2);
- Op schade die is veroorzaakt door een afwijkingsvergunning die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en die onherroepelijk wordt na de inwerkingtreding van de wet en die onherroepelijk wordt, blijft de Wro van toepassing tot 5 jaar na vaststelling van het besluit (artikel 4.18, lid 2).

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 opmerkingen.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 2 juni 2023

Mr.

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer _____, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), Rentmeester en Gerechtig Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer _____.
