

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8489
Datum : 29 maart 2021

Opdrachtgever:
KS NL13 B.V.
Petersplatz 10
80331 München

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

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/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding..... 11
- 5. Planschademanagement..... 13**
- 6. Conclusie..... 14**

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

1. Aanleiding tot het advies.

Door KS NL13 B.V. te München is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de aanleg van een zonnepark te Wehl op een zevental percelen weiland gelegen aan de Bahrseweg te Wehl.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht-deskundigen 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 wijken 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 heer R. Blijleven, werkzaam bij opdrachtgever.

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. 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.

4.1.1. 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, 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

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

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 'Wehl Buitengebied 2002 dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 november 2003. De parapluherziening van 2009 is in casu niet relevant voor de beoordeling. De Parapluherziening Parkeren 2018 is in casu niet relevant.

Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert voor zover relevant voor dit advies, de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Op de verbeelding is nog de '(b)' vermeld, wat betekent beslotenheid/houtwallenlandschap'.

De op de plankaart als 'agrarisch gebied met landschapswaarden' (artikel 6) aangewezen gronden zijn voor zover in casu relevant bestemd voor:

- agrarische bedrijvigheid,
- met dien verstande dat kwekerijen niet zijn toegestaan op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als:
- 'openheid', of
 - 'grondwaterbeschermingsgebied',
 - instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de plankaart zijn aangeduid:

code:	waarden:
b	beslotenheid/houtwallenlandschap

- voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, het volgende bepaald. Uitsluitend mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, kuilvoerplaten, tunnelkassen en windmolens.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen: de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

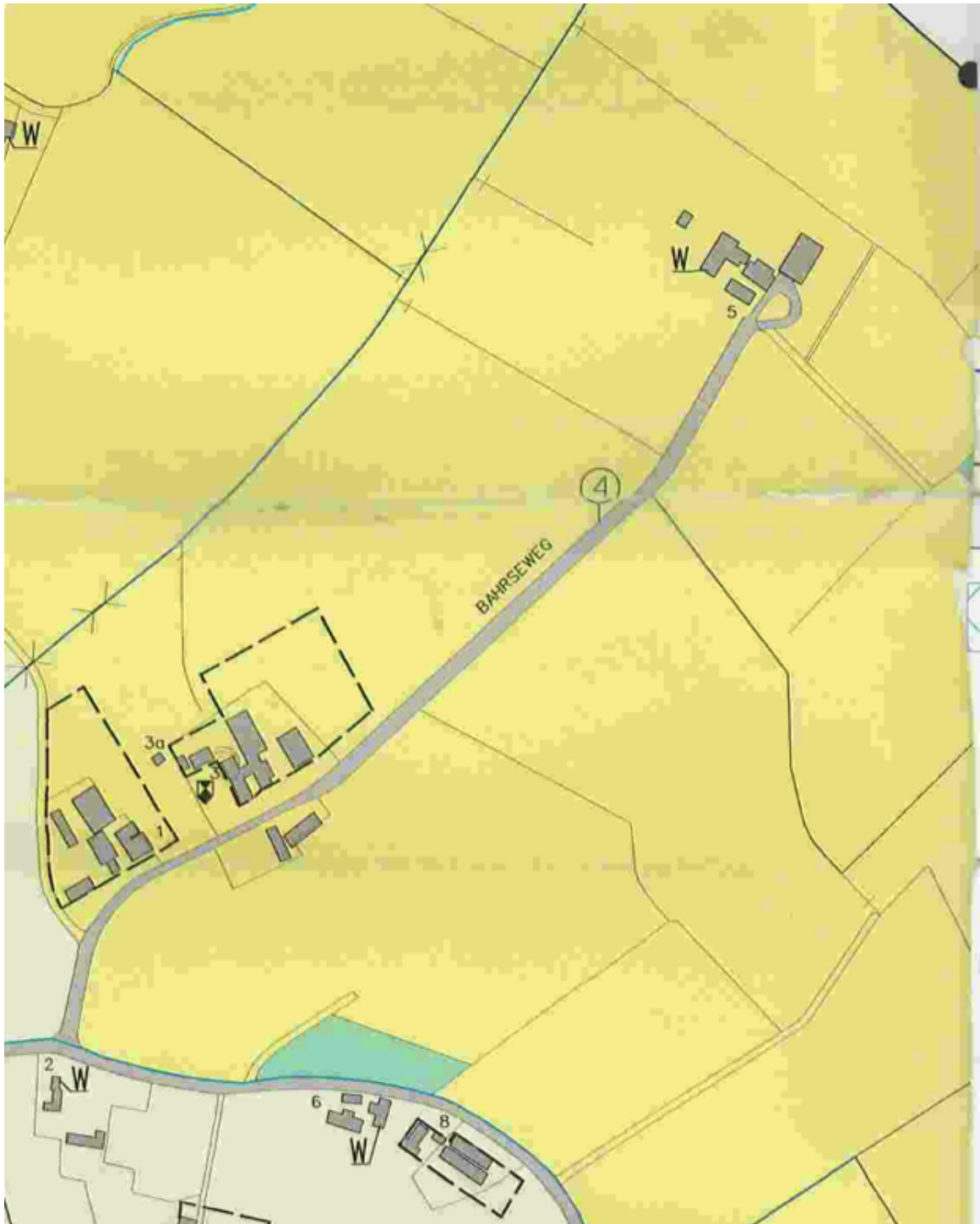
bouwwerken	max. hoogte
erf- of perceelafscheidings op tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- of perceelafscheidings	1 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwperceel	2 meter

In artikel 22 zijn nog bepalingen opgenomen met betrekking tot bebouwing uit de as van de weg. De Bahrseweg valt onder categorie 4. Volgens het bepaalde in artikel 22 lid 1, aanhef en onder sub b, mogen binnen de genoemde 10-m zone uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

Uitsnede plankaart.



Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

Het nieuwe planologische regime.

De beoogde locatie voor het zonnepark ligt in het noordelijk buitengebied van de gemeente Doetinchem, tussen Doetinchem en Wehl. Kadastraal gaat het om de percelen Gemeente Wehl, sectie L, nummer 505, 664 (gedeeltelijk), 221, 222, 513 (gedeeltelijk), 259 (gedeeltelijk) en 225 (gedeeltelijk).

Het nieuwe planologische regime betreft een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Het plangebied, dat gelegen is ter weerszijden van de Bahrseweg te Wehl, beslaat een oppervlakte van circa 13 hectare. De bouwhoogte van de panelen bedraagt maximaal 2.30 meter. De hekwerken krijgen een hoogte van 2.00 meter. Rondom het zonnepark komt een groensingel van 5 meter breed en 5-7 meter hoog

Ik neem aan dat de aan te brengen beplanting wordt afgedwongen via een voorwaardelijke verplichting.

Beoogde situatie.



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 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 nieuwe beoogde planologische regime.

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

Opeenvolgende bebouwingmogelijkheden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen binnen het plangebied slechts erf- of perceelafschieding met een hoogte van 1 meter worden geplaatst. Voor de overige bouwwerken geldt een hoogte van 2 meter.

Bij de invulling van het huidige planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde op voor potentiële aanvragers de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet niet ter zake. Slechts wanneer deze invulling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient ervan te worden afgeweken.

Het nieuwe regime maakt de aanleg van een zonnepark mogelijk. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2.30 meter. Rond het terrein wordt een hekwerk geplaatst met een hoogte van 2.00 meter.

In vergelijking met de vigerende agrarische bestemming nemen de bebouwingmogelijkheden toe. Dit heeft tot gevolg dat het uitzicht van de in de naaste omgeving gesitueerde woningen wordt aangetast.

De woning Bahrseweg 5 ligt op een afstand van circa 120 meter uit het zonnepark. Het uitzicht wordt vanwege bebouwingmogelijkheden op tussenliggende bestemmingen gedeeltelijk aangetast. De woning Bokkenstraat 6, bedrijfswoning Bokkenstraat 8 en de woning 8a liggen op een afstand van circa 240 meter. Het uitzicht wordt vanwege bebouwingmogelijkheden op tussenliggende bestemmingen zeer beperkt aangetast.

De afstand van de woning Keppelseweg 36 tot het plangebied bedraagt circa 230 meter. Het uitzicht wordt vanwege bebouwingmogelijkheden op tussenliggende bestemmingen zeer beperkt aangetast.

De bebouwingmogelijkheden op de tussenliggende bestemmingen (agrarisch bouwwerken tot een maximale hoogte van 2 meter) in acht nemende, waardoor de visuele relatie tussen het plangebied en de woningen al deels wordt doorbroken, zal het uitzicht van de woningen Bahrseweg 5, Keppelseweg 36 en Bokkenstraat 6, 8 en 8a in (enigszins) verdergaande mate worden aangetast dan onder het vigerende regime mogelijk is.

Voor andere woningen geldt dat, zo er al sprake van planologisch nadeel zou zijn, dit nadeel de forfaitaire drempel van het normale maatschappelijke risico overtreft.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende.

Onder het huidige planologische regime vigeert ter plaatse een agrarische bestemming. Van deze bestemming is uitgaande van een maximale invulling voor de aanliggende woningen enige geluid-, geur- en stofoverlast te verwachten als gevolg van agrarische activiteiten.

Voorts wijs ik op de planologisch toegestane voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en voetpaden en picknickplaatsen. Ook hier mag enige overlast van worden verwacht.

Als gevolg van de binnen de agrarische bestemming toegestane activiteiten kan ook thans de privacy in beperkte mate worden aangetast. Van een verdere aantasting van de privacy vanwege het zonnepark is geen sprake, gelet op het extensieve gebruik.

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

Van een toename van geluidhinder of andere hinder is geen sprake. Ten aanzien van de lichtschittering merk ik op, dat van lichtschittering niet of nauwelijks sprake zal zijn en bovendien geldt dat zij wordt beperkt door de aan te brengen beplanting.

Van een intensivering van het gebruik zal geen sprake zijn, gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden. De aanwezigheid van mensen beperkt zich tot onderhoud aan de panelen c.a.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal qua gebruiksmogelijkheden per saldo geen planologisch nadeel optreden.

Situeringswaarde.

Bepalend voor de prijs van een onroerende zaak is ook de situering van de onroerende zaak. Als de kwaliteit van de woonomgeving in planologisch opzicht ten nadele wijzigt is dat van invloed op de waarde van een onroerende zaak.

Als gevolg van de planologische wijziging zal de situeringswaarde van de woningen Bahrseweg 5, Bokkenstraat 6 en 8a, Keppelseweg 36 en de bedrijfswoning Bokkenstraat 8 enigszins ten nadele wijzigen. Waar het voorheen een landelijk gelegen woning betrof in een overwegend agrarische omgeving wijzigt deze omgeving naar een omgeving met een meer industrieel karakter. Voor een bewoner van het buitengebied is de ligging in een gebied dat zowel qua bebouwing en gebruik past binnen de beoogde agrarische functie te prevaleren boven de ligging in de nabijheid van een zonnepark.

Voor andere woningen geldt dat, zo er al sprake van planologisch nadeel zou zijn, dit nadeel de forfaitaire drempel van het normale maatschappelijke risico overtreft.

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 gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

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](#). Voordeelsverrekening is in casu niet aan de orde.

4.1.2. Schade/hoogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er voor de onroerende zaken Bahrseweg 5, Bokkenstraat 6, 8, 8a, Keppelseweg 36 een planologische verslechtering optreedt die door mij respectievelijk als middelzwaar en voor het overige als licht worden gekwalificeerd, dienen de vragen beantwoord te

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

De kwalificatie middelzwaar is op basis van de volgende indeling in schadecategorieën gebaseerd. Licht, middelzwaar, zwaar en bovenmatig. Van een lichte of zeer beperkte schade is sprake indien de schade tot maximaal 4% van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging bedraagt. De middelzware schade bedraagt circa 4 tot 7% van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging. De schade is als zwaar te kwalificeren als deze 7 t/m 10% bedraagt. Boven de 10% wordt de schade door mij als bovenmatig gekwalificeerd. De schadepercentages worden door mij als controlemiddel achteraf toegepast in relatie tot mijn kwalificatie van de mate waarin planologisch nadeel is opgetreden.

Op de begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico zoals bepaald in artikel 6.2 Wro.

Gelet op het feit dat er qua bebouwingsmogelijkheden een verslechtering zal optreden dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een 'best case scenario' en een 'worst case scenario'. Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is. Deze benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade.

De bebouwingsmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

	Worst case	Best case
Bahrseweg 5	€ 15.000,--	€ 11.000,--

Voor de bedrijfswoning Bokkenstraat 6, 8 en 8a en Keppelseweg 36 geldt dat gelet op de afstand, de bebouwingsmogelijkheden op tussenliggende bestemmingen en situering van de woningen ten opzichte van het plangebied en de ligging ten opzichte van de bebouwing op het eigen erf er geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal optreden.

Voorts geldt dat de woning Bokkenstraat 8 planologisch een bedrijfswoning is. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning is met betrekking tot schadefactoren, die het woongenot aantasten enigszins minder groot dan bij een burgerwoning het geval is, omdat bij een burgerwoning het wonen en het genot daarvan voorop staat en bij een bedrijfswoning het woongenot weliswaar zeker niet onbelangrijk, maar wel ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

Andere woningen liggen op grotere afstand en, zo er als sprake van enig planologisch nadeel is, blijft de schade binnen de drempel van het normale maatschappelijke risico. De woning van de (mede-initiatiefnemer) is niet meegenomen in de risicoanalyse, omdat hij zijn gronden voor de ontwikkeling ter beschikking stelt.

Bij het 'worst case' scenario is een drempel van 2% in relatie tot het normaal maatschappelijk risico al in het schadebedrag verwerkt. In het best case scenario een drempel van 3%.

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In de onderhavige risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke woningen planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel kan optreden is bepaald aan de hand van de relevante schadefactoren, zoals bijvoorbeeld aantasting van de privacy, uitzicht en bezonningssituatie. Vervolgens wordt

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

onderzocht voor welke woningen geldt dat het planologisch nadeel het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal overschrijden. In de betreffende risicoanalyse betreft dit hierboven genoemde woningen. Vervolgens is op basis van de Woz-waarde, transacties die in de omgeving van deze woningen hebben plaatsgevonden en andere digitale informatie, de waarde van deze woningen bepaald. Op deze waarden is het relevante schadepercentage losgelaten en is het bedrag van de schade en de schadevergoeding bepaald. Dit alles met inachtneming van een 'best case' en een 'worst case' scenario teneinde opdrachtgever een goede inschatting te geven met welke schade hij bij zijn begroting van de totale ontwikkelingskosten rekening dient te houden. Een afzonderlijk taxatierapport is er niet en is ook niet gebruikelijk.



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.

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

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 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.

De aanleg van zonneparken in het buitengebied is een normale maatschappelijke ontwikkeling in Nederland. Naar mijn mening zijn er geen aanwijzingen dat op de onderhavige plek deze ontwikkeling in het bijzonder in de lijn der verwachtingen lag. De ruimtelijke structuur van de omgeving nodigt daar niet in het bijzonder toe uit. Naar mijn mening dient derhalve in beginsel te worden volstaan met toepassing van de forfaitaire drempel van 2%. Desalniettemin heb ik, omdat de aanleg een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft die kennelijk thans past in het gemeentelijk beleid, in het best case scenario een drempel van 3% 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 voor het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een 'worst case' scenario een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 15.000,--. Uitgaande van een 'best case' scenario zal een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 11.000,--.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de uiteindelijke schade wordt bepaald naar de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische mutatie en die per datum van het rechtskracht verkrijgen van die planologische mutatie, derhalve

Kenmerk: T-8489
Datum: 29 maart 2021

op een moment dat in de toekomst ligt. Om die reden is het schadebedrag aan indexering onderhevig. Er dient een koppeling te worden gelegd naar de waardeontwikkeling van de onroerende zaak waarop het verzoek betrekking heeft.

Oranjewoud, 29 maart 2021



Mr. T.A.P. Langhout RT

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtig Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444. en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.