

Planologische risicoanalyse Zonnepark Heislagseweg / Nieuwestraat te Wehl.

Kenmerk : T-8911
Datum : 1 februari 2023

Opdrachtgever:
SP Development Europe B.V.
Vliegend Hertlaan 15 - 97
3526 KT Utrecht

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 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..... 3**
 - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
 - 4.2. Vergelijking van de planologische regimes.....4
 - 4.2.1. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding..... 9
 - 4.2.2. Normaal maatschappelijk risico..... 9
- 5. Planschademanagement..... 13**
- 6. Conclusie..... 13**

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

1. Aanleiding tot het advies.

Door SP Development Europe B.V., gevestigd te Utrecht, is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de voorgenomen ontwikkeling van een zonnepark aan de Heislagseweg / Nieuwestraat 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), rentmeester 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.

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 : tapl@langhoutwiarda.nl
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 en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling en schriftelijk toegelicht door de heer G. Overbeke.

4. Overwegingen van de adviseur.

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.

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

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.

4.2. Vergelijking van de planologische regimes.

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

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

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

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

Flexibiliteitsbepalingen.

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

Uit te werken bestemmingen.

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

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

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.

De vigerende planologische regimes.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies in de eerste plaats de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' die op 7 juli 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de verordening wordt verwezen naar de van de bij de verordening behorende illustratie en regels. De illustratie is de plankaart die bij het bestemmingsplan 'Wehl buitengebied 2002' hoorde.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wehl Buitengebied 2002' is nog een viertal paraplu bestemmingsplannen vastgesteld. Ik ga ervan uit dat de regels verwerkt zijn in de bij de beheersverordening behorende regels.

NB: In de reactie op de door mij in april 2022 opgestelde risicoanalyse wordt opgemerkt dat ook het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2012' van toepassing is. Dit plan trof ik evenwel niet aan op ruimtelijkeplannen.nl welke website juridisch relevant is voor de planologische vergelijking.

Op grond van de beheersverordening zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch', 'Waarde - Archeologische verwachting 5' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. De archeologische bestemmingen laat ik verder buiten beschouwing, omdat zij in casu geen beletsel voor bebouwing vormt.

NB: Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas', maar wel voor wat betreft de beplantingsstrook binnen de gronden die aangeduid zijn als 'veiligheidszone - lpg'. Ze worden verder bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten, omdat het geen gevoelige objecten betreffen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

- agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- ontsluiting van anders dan voor agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken die enkel via 'Agrarisch' te bereiken zijn en de bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden onder andere de volgende regels:

- a. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's, paardrijbakken en trainingsmolens is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. de hoogte van windmolens mag maximaal 15 m bedragen.

Onder een agrarisch bedrijf dient volgens de begripsbepalingen te worden verstaan: een bedrijf

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het fokken en/of houden van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen. Onder een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt verstaan: een agrarisch bedrijf waarbij de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar de beheersverordening.

Fragment illustratie (kaart 5)



Het nieuwe planologische regime.

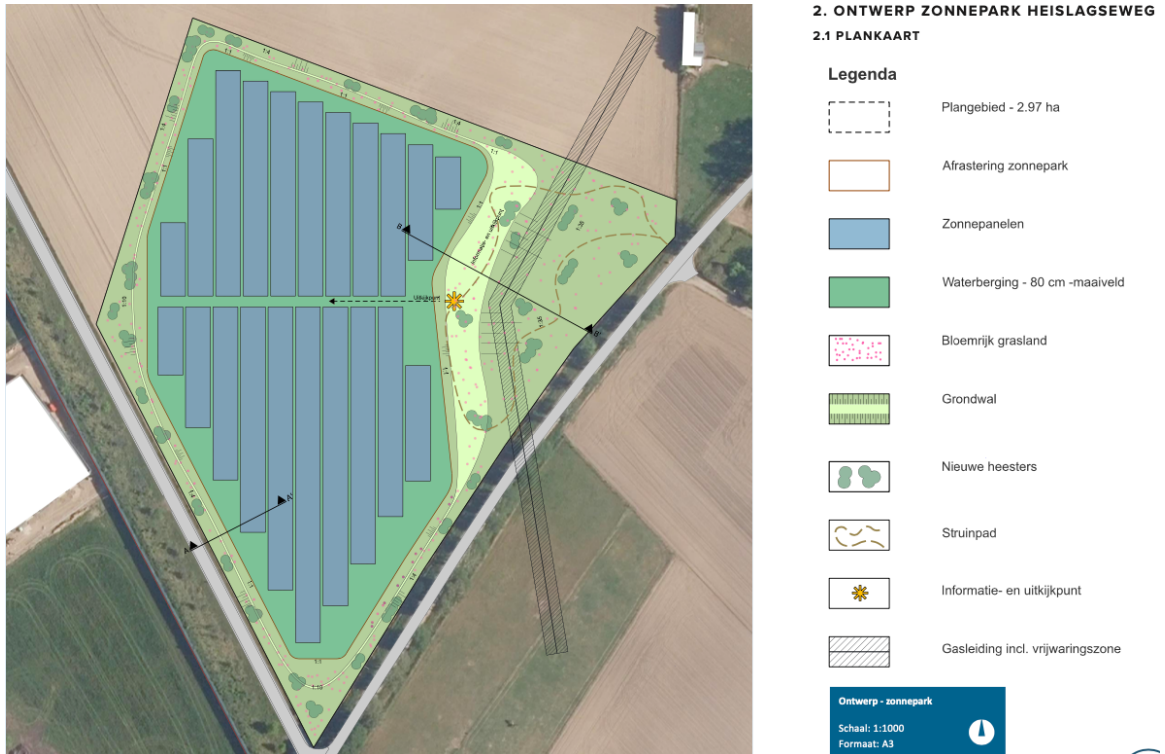
Het zonnepark is gelegen tussen de Doetinchemseweg, de Heislageseweg en de Nieuwestraat te Wehl. De maximale bouwhoogte bedraagt 1.50 meter. Het zonnepark zal worden afgeschermd door een struweelstrook met een breedte van 5 meter. Tevens voorziet het plan in de aanleg van een waterberging en grondwal.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik.

Kenmerk: T-8911
 Datum: 1 februari 2023

Ik ga er vanuit dat de aan te brengen beplanting wordt geregeld via het verbinden van een voorwaardelijke verplichting aan de omgevingsvergunning. Dit is uit een oogpunt van het planschaderecht noodzakelijk teneinde een planologische verankerde bufferwerking te verkrijgen.

Impressie plangebied.



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.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Binnen het plangebied, waaraan een agrarische bestemming is toegekend, zijn een terreinafscheidings tot een hoogte van 1.20 meter en windmolens met een tiphoogte van 15 meter toegestaan. Ook is boom- of fruitteelt toegestaan.

Het nieuwe regime maakt de aanleg van een zonnepark mogelijk. De bouwhoogte van de panelen bedraagt maximaal 1.50 meter.

In vergelijking met de vigerende agrarische bestemming nemen de bebouwingsmogelijkheden niet toe. Het uitzicht wordt niet verslechterd, gelet op de mogelijkheid tot de bouw van kleine windturbines met een tiphoogte van maximaal 15 meter en de mogelijkheid tot boom- en fruitteelt. Vanwege de mogelijkheid van het oprichten van kleine windmolens, waarvan het aantal niet gemaximeerd is, daarbij in aanmerking nemende dat eigendomsverhoudingen van feitelijke aard zijn en binnen het plangebied dus meerdere eigenaren aanwezig zouden kunnen zijn,

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

verslechtert de kwaliteit van de woonomgeving niet.

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 als gevolg van agrarische activiteiten enige geluid-, geur- en stofoverlast te verwachten.

Voorts wijs ik op de planologisch toegestane voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals voet- en fietspaden. 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.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging is van een toename van geluidhinder of andere hinder geen sprake. Ten aanzien van eventuele lichtschittering merk ik op, dat hiervan 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 kan de situeringswaarde worden aangetast. Naar mijn mening wordt de situeringswaarde van omliggende woningen niet aangetast.

NB: Dat uit een andere risicoanalyse voor een andere situatie de situeringswaarde daarentegen wel verslechtert, is een niet relevante omstandigheid, omdat dit per situatie dient te worden beoordeeld.

Voordeelsverrekening.

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

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat voor wat betreft overlast van de opeenvolgende planologische regimes geldt dat in het kader van de planologische vergelijking alleen die vormen van overlast mogen worden meegenomen die ontstaan bij een normaal gebruik overeenkomstig de opeenvolgende functies. Excessieve vormen van overlast kunnen om die reden niet meegenomen worden. Een en ander geldt ook voor een negatieve gevoelswaarde bij een

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

bestemming. Beoordeeld dient worden of de opeenvolgende functies objectief gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

In casu wordt niet aan voordeelsverrekening toegekomen.

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

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

In het kader van de vergoedbaarheid van de schade wijs ik nog op het normale maatschappelijke risico.

4.2.2. Normaal maatschappelijk risico.

Algemeen.

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 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 van de 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 de 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.

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

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. Daarbij is niet de feitelijke structuur van de omgeving bepalend maar de planologische structuur van de omgeving. Zie AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). 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](#). Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (Eindhoven) volgt dat de omvang van de schade als zodanig niet in de weg staat aan het toepassen van een hogere drempel dan de forfaitaire.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 10 oktober 2018:
'Dat volgens de SAOZ sprake is van bovenmatige planschade (10,7%) en de schade dus relatief hoog is, is evenmin een reden om geen verhoogd normaal maatschappelijk risico aan te nemen. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologische nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is.'

Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid. Het ene nadeel kan in de onderhavige situatie minder in de lijn der verwachtingen liggen dan het andere nadeel. In de relevante omstandigheden wordt ook de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager genoemd. Met betrekking tot deze afstand wordt in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) overwogen dat aan de omstandigheid afstand geen zelfstandige betekenis toekomt.

De Afdeling overweegt:
'Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een inbreidingslocatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.'

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2620](#) wordt de uitspraak van 2 maart 2016 bevestigd. In rechtsoverweging 9.8 overweegt zij als volgt:

'Voor zover de schade die de aanvragers als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben geleden, niet uitstijgt boven vijf procent van de waarde van de woningen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, heeft de rechtbank niet onderkend dat het college die schade ten onrechte niet voor hun rekening heeft gelaten. Dat, naar Haute Equipe heeft gesteld, maar Langhout heeft bestreden, de planologische ontwikkeling op relatief korte afstand van de woningen heeft plaatsgevonden, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een locatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.'

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

Uit de jurisprudentie volgt dat de afstand slechts van belang is als daaruit blijkt dat niet of niet geheel aan voormelde indicatoren, te weten de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het planologisch beleid, wordt voldaan. Zie AbRS 4 mei 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1290](#).

Voorts wijs ik op het volgende. Uit onder meer AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) 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 AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Met betrekking tot toepassing van de drempel wijs ik erop dat de Afdeling in een aantal zaken de drempel heeft bepaald op 5 % van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging. Ik wijs op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:572](#) en 9 april 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:1198](#) en 2 juli 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2396](#), 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. Ook in de uitspraken van de Afdeling van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2543](#) en AbRS 21 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2502](#) werden hogere drempels toegepast.

Uitgangspunt is een drempel van 5 %. Zie bijvoorbeeld AbRS 8-8-2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2620](#) waarin de Afdeling overweegt:

'9.7. Het college heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.'

Of AbRS 13 september 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:758](#):

'12.5. Voor zover het terrein, anders dan het college heeft gesteld, geen zuivere inbreidingslocatie is, maar tevens de kenmerken van een uitbreidingslocatie vertoont, ziet de Afdeling daarin geen aanleiding om de onder 12.2 genoemde rechtspraak in dit geval niet toe te passen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2620).'

12.6. [appellant sub 1] heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.'

Inhoudelijk.

In casu betreft de aanleg van een zonnepark in buitenstedelijk gebied. 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

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

worden gerekend.

Planologisch beleid.

Mij is geen langdurig beleid van de gemeente bekend.

NB: Indien de ontwikkeling wel past in het langdurig planologisch beleid, welk overigens, anders bij voorzienbaarheid, niet gepubliceerd behoeft te zijn, dient een drempel van 3 % te worden toegepast.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

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.

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 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](#)

Kenmerk: T-8911
Datum: 1 februari 2023

(gemeente De Bilt).

In casu wordt op basis van de aan mij bekende gegevens aan de gestelde criteria deels voldaan. Op basis van de Wro (en haar jurisprudentie) dient dientengevolge een drempel van 2 % 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. Uit een oogpunt van beperking van planschade dient de landschappelijke inpassing gekoppeld te worden aan voorwaardelijke verplichting die verplicht tot de instandhouding van beplanting overeenkomstig een beplantingsplan dat bewerkstelligt dat de visuele relatie naar het omliggende gebied in voldoende mate wordt doorbroken.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 1 februari 2023



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), Rentmeester en Gerechtig Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.