

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7322
Datum : 13 oktober 2014

Opdrachtgever:

It Wolwêzen
Ds Veenweg 22
8456 HR De Knipe

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 2**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 5
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....8
- 5. Planschademanagement.....8**
- 6. Conclusie..... 8**

1. Aanleiding tot het advies.

Namens It Wolwêzen is door de heer L. de Bos van L.W. de Bos bouwkundig teken- en adviesbureau te De Knipe verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de bouw van 5 appartementen ten behoeve van de leer-werkboerderij op het perceel Ds Veenweg 22 te De Knipe.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en ont-eigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De 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 aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is ondermeer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door de heer L. de Bos, zijnde de bouwadviseur van opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

Hoofdstuk 6. Financiële bepalingen

Afdeling 6.1. Tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
- b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

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

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

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

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

Artikel 6.2

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

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

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

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

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

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

Artikel 6.4a

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

Artikel 6.5

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

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

Artikel 6.6

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

4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.
5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

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

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

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

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juni 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 5 februari 2008. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Agrarisch gebied 1". Tevens is voor het perceel Ds Veenweg 22 van belang een partiële herziening van het bestemmingsplan d.d. 1 maart 2010. Ingevolge de partiële herziening is ter plaatse van het bouwperceel op de plankaart de aanduiding "Logeerhuis" opgenomen.

De voor "**agrarisch gebied 1**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde de teelt van hout en/of andere vormen van opgaande teelt. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het woud- en hoogveenontginningslandschap en cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt openbare nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep danwel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit genoemd in bijlage 1, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning is niet toegestaan, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'logeerhuis toegestaan' in welk geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik van bedrijfsgebouwen als logeerhuis met een oppervlakte van meer dan 160 m². Blijkens de begripsbepalingen wordt onder een logeerhuis verstaan een woonruimte bestemd voor personen die in het kader van psychische of psychiatrische hulp c.q. therapie tijdelijk of permanent werkzaamheden uitvoeren op een agrarisch bedrijf en in dat kader woonachtig zijn op dat zelfde agrarisch bedrijf.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen. Er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd. De gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf". In casu geldt ter plaatse de aanduiding "bouwperceel". Er

zulen geen torensilos, tunnelkassen en kassen worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3.50 en 15 meter. De bedrijfswoning heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale dakhelling van 60°. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mogen eveneens een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale dakhelling van 60°. Het maximaal gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mag maximaal 100 m² bedragen.

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. Silos en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De hoogte van een silo of bassin zal ten hoogste 5 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal binnen het bouwperceel maximaal 15 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal buiten het bouwperceel maximaal 5 meter bedragen.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het betreft naar verwachting een omgevingsvergunning op basis van de Wabo die de beoogde plannen planologisch mogelijk moet maken. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van het thans voorliggende bouwplan.

De plannen voorzien in de realisering van een gebouw met daarin ruimte voor 5 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3.50 en circa 6.50 meter. Het bouwoppervlak bedraagt circa 360 m². Het gebouw krijgt de vorm van een zogenaamde "kapschuur". Het nieuwe gebouw is geprojecteerd ten zuidwesten van de bestaande hoofdgebouwen. Vanaf de Ds Veenweg gezien komt het nieuwe gebouw achter de achtergevel van de bedrijfswoning te liggen.

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 is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Onder de werking van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "agrarisch gebied 1". Uitgaande van een maximale invulling zijn binnen de bestemming "agrarisch gebied 1" en binnen het aangegeven bouwperceel bedrijfsgebouwen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3.50 en 15 meter. Ik merk op dat het bouwoppervlak aan bedrijfsgebouwen niet is beperkt. Uitgaande van een maximale invulling kan vrijwel het gehele bouwperceel met bedrijfsgebouwen bebouwd zijn. Buiten het aangegeven bouwperceel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale hoogte van 5 meter.

Bij de invulling van het vigerende planologische regime dient van een voor een potentiële aanvrager meest ongunstige invulling te worden uitgegaan. Dat een toegestane planologische invulling bijvoorbeeld feitelijk niet voor de hand liggend is of in den lande nergens voorkomt doet niet ter zake.

Ingevolge het nieuwe planologische regime wordt binnen de vigerende bestemming “agrarisch gebied 1” de bouw mogelijk van een gebouw met daarin appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3.50 en 6.30 meter. Het bouwoppervlak bedraagt circa 360 m². Het nieuwe gebouw is vrijwel geheel geprojecteerd binnen het ter plaatse aangegeven bouwvlak. Aan de zuidwestzijde wordt het bouwvlak over een diepte van circa 1 meter overschreden. Voor zover het nieuwe gebouw valt binnen het aangegeven bouwvlak past het qua bouwmogelijkheden binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemming “agrarisch gebied 1”. De overschrijding van het bouwvlak aan de zuidwest zijde met slechts circa 1 meter leidt gelet op de afstand en situering van omliggende woningen op zich zelf beschouwd niet tot planologisch nadeel.

Qua bebouwingsmogelijkheden treedt per saldo geen planologisch nadeel op.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Onder het vigerende regime vigeert ter plaatse de bestemming “agrarisch gebied 1”. Binnen deze bestemming en binnen het aangegeven bouwvlak is de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen en een dienstwoning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mogelijk. Tevens is binnen het aangegeven bouwvlak een logeershuis met een oppervlakte van maximaal 160 m² mogelijk. Omwonenden kunnen geluid- en andere overlast ondervinden vanwege agrarische activiteiten en agrarische voertuigen en machines (bijvoorbeeld tractoren). Ook kunnen omwonenden onder het vigerende regime worden geconfronteerd met een ter plaatse planologisch reeds mogelijke woon-zorgfunctie tot een maximale oppervlakte van 160 m².

Ingevolge het beoogde planologische regime wordt een uitbreiding van de leer-werkboerderij mogelijk met 5 relatief kleine zelfstandige wooneenheden en een gemeenschappelijke ruimte. Waar in het vigerende regime een logeershuis van maximaal 160 m² mogelijk is komt in de nieuwe situatie een logeershuis met een oppervlakte van circa 360 m². Het logeershuis wordt derhalve circa 200 m² groter dan thans is toegestaan. De planologische uitstraling van het nieuwe planologische regime is naar mijn mening slechts in zeer beperkte mate groter dan de uitstraling van het vigerende planologische regime. Als gevolg van de planologische wijziging neemt de woonzorgfunctie toe maar planologisch neemt de mogelijkheid om ten dienste van de agrarische bestemming te bouwen af. Bij de beantwoording van de vraag of als gevolg van de wijziging een meer nadelig gebruiksregime ontstaat moeten derhalve voor- en nadelen gesaldeerd worden. Als gevolg van deze saldering zal de verkeersaantrekkende werking in planologisch opzicht niet wezenlijk toenemen. De andere overlast van de woonfunctie is, na saldering, niet van dien aard dat een relevante verslechtering optreedt. Deze laatste conclusie kan mede worden getrokken vanwege de situering en afstand van schadegevoelige objecten. Tussen het plangebied en de woningen aan de overzijde van de Schoterlandse Compagnonsvaart bevinden zich twee wegen die als planologische buffer werken en bovendien bedraagt de afstand tenminste 70 meter.

Gelet op de afstand en situering van omliggende woningen zal de aantasting van de privacy per saldo niet wezenlijk toenemen. Immers de inkijsbiedende bebouwing ligt op een zodanige afstand tot de omliggende woningen, dat van daaruit geen goed onderscheidend onbelemmerd zicht in de woningen ontstaat. De woningen aan de overzijde van de Schoterlandse Compagnonsvaart bevinden zich op een kortste afstand van tenminste circa 70 meter vanaf het geplande nieuwe gebouw.

Voor de volledigheid wijs ik nog op het volgende. Er dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de potentiële schadeveroorzakende planologische maatregel en het

voordien geldende planologische regime. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, spelen daarbij geen rol.

Per saldo zal de planologische wijziging qua gebruiksmogelijkheden niet of slechts tot zeer beperkt planologisch nadeel leiden. Het planologisch nadeel zal gelet op de afstand en situering van omliggende woningen in ieder geval niet het forfaitair maatschappelijk risico van 2% overschrijden.

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

Voor de omliggende woningen geldt, voor zover er al een planologische verslechtering optreedt, dat de daaruit voortvloeiende schade blijft binnen het forfaitair maatschappelijk risico, zoals dat in artikel 6.2 van de Wro is bepaald.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding tot het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 13 oktober 2014

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'T.A.P. Langhout', written over a horizontal line.

Mr. T.A.P. Langhout