



## PLANSCHADERISICOANALYSE

### Project

Project De Lange Weeren

---

### Status

Concept

---

<b>Titel</b>	Planschaderisicoanalyse   Project De Lange Weeren
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Edam-Volendam
<b>Kenmerk</b>	4227.2-D1c1
<b>Status</b>	Concept
<b>Datum</b>	3 juli 2024

**Gloudemans**  
Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Dorpstraat 28  
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch  
073 641 33 12  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)

*Versie 2023.2*

### Beknopte weergave onderzoek

Door de gemeente Edam-Volendam is opdracht verstrekt om, met toepassing van artikel 6.1 Wro, de tegemoetkoming in planschade in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van het project De Lange Weeren. Het voorgenomen project omvat de realisatie van een nieuwe woonwijk bestaande uit 1160 woningen, alsmede een optimale verweving met het landschap en een sleutelrol in de waterbergingsopgave van Volendam.

De planschaderisicoanalyse is uitgevoerd door zowel een vergelijking te maken tussen het vigerende planologische regime zijnde de "Beheersverordening Lange Weeren" en de toekomstige ruimtelijke invulling van het plangebied in de vorm van "Project De Lange Weeren". Eveneens is een vergelijking tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige ruimtelijke invulling van het plangebied bekeken.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. In het onderhavige geval zijn er aanknopingspunten voor een hoger percentage voor het maatschappelijk risico. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een bandbreedte weergegeven.

Uit het onderzoek is de volgende raming van de schade (tegemoetkoming) naar voren gekomen die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Adres	Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitar benadering maatschappelijk risico (4%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van 5%
Karveel 7 t/m 14	€ 50.000,00	Nihil
Schoener 2 t/m 18 (even)	€ 145.000,00	€ 70.000,00
Botter 2 t/m 14 (even)	€ 135.000,00	€ 70.000,00
Getijdelant 1 t/m 19 (oneven)	€ 160.000,00	€ 75.000,00
Damcoogh 50 t/m 88 (even)	€ 225.000,00	€ 80.000,00
Damcoogh 111 t/m 121 (oneven)	€ 50.000,00	Nihil
Zeddeweg 1 en 1a t/m 1e	Nihil	Nihil
Monnickendammerjaagweg 3 t/m 7	€ 10.000,00	€ 3.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 780.000,00</b>	<b>€ 300.000,00</b>

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>ALGEMEEN</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Opdracht .....	5
1.2.	Juridisch kader.....	5
1.3.	Inwerkingtreding Omgevingswet.....	6
1.4.	Indirecte planschade en directe planschade .....	6
1.5.	Omschrijving project en locatie .....	6
1.6.	Omschrijving van de beoordeelde objecten .....	7
1.7.	Eigenaar / huurder.....	8
1.8.	Bedrijfswoning / burgerwoning .....	8
<b>2.</b>	<b>PLANVERGELIJKING</b> .....	<b>9</b>
2.1.	Waarom planvergelijking .....	9
2.2.	Omvang schade .....	9
<b>3.</b>	<b>RUIMTELIJKE BEOORDELING</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Planologische vergelijking.....	10
3.2.	Peildatum.....	12
3.3.	Planologische wijziging.....	12
3.4.	Beoordeling per object/cluster .....	13
<b>4.</b>	<b>TOEREKENING</b> .....	<b>18</b>
4.1.	Maatschappelijk risico.....	18
4.2.	Actieve risicoaanvaarding.....	20
<b>5.</b>	<b>SCHATTING OMVANG SCHADE</b> .....	<b>21</b>

## 1. ALGEMEEN

### 1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 10 juni 2024 heeft Gemeente Edam-Volendam (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse/nadeelcompensatieanalyse<sup>1</sup> op te stellen voor "Project De Lange Weeren". Doel van de analyse is om het risico op (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een meest nadelig scenario.<sup>2</sup>

### 1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen.

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

Gebruik is gemaakt van actuele wetgeving en jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling of ABRS), waaronder de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016<sup>3</sup> en de overzichtsuitspraak ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico van de Afdeling van 3 november 2021<sup>4</sup>.

---

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

<sup>2</sup> In het verlengde hiervan wijst Gloudemans erop dat de wijze waarop het nieuwe stelsel van nadeelcompensatie exact invulling krijgt nog niet volledig vaststaat. De analyse is gebaseerd op de verwachting van de ontwerpwetgeving.

<sup>3</sup> ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

<sup>4</sup> ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

### 1.3. Inwerkingtreding Omgevingswet

De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024. In de Omgevingswet is een nieuwe systematiek opgenomen voor de vergoedbaarheid van schade als gevolg van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Die systematiek zal invloed hebben op de omvang van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het is derhalve van belang om vast te stellen of de ontwikkeling onder de werking van de Wro of de Omgevingswet wordt vastgesteld.

In de Invoeringswet Omgevingswet is het overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht bepaalt wanneer de Wro dan wel de Omgevingswet op een aanvraag van toepassing is. Hieronder is het overgangsrecht – kort samengevat – weergegeven.

- Omgevingsvergunning
  - Indien de omgevingsvergunning van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
  - Indien de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en onherroepelijk is geworden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na vaststelling van het besluit tot verlening van de vergunning.
- Bestemmingsplan
  - Indien het bestemmingsplan van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
  - Indien het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van de onderhavige ontwikkeling is als uitgangspunt gehanteerd dat conform het overgangsrecht de Wro van toepassing is.

### 1.4. Indirecte planschade en directe planschade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij “indirecte schade” lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. Deze analyse ziet op de hiervoor genoemde “indirecte planschade”.

### 1.5. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de realisatie van een nieuwe groene, energie neutrale en klimaat bestendige woonwijk met de bouw van 1160 huizen. Alsmede een optimale verweving met het landschap en een sleutelrol in de waterbergingsopgave van Volendam. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Edam-Volendam en wordt omsloten door woonwijk Blokrouw in het oosten, de Zeddeweg in het zuiden en de Monnickendammerjaagweg in het noordwesten.

Hieronder is een luchtfoto opgenomen, waarbij de onderhavige locatie rood is omkaderd.



Luchtfoto

## 1.6. Omschrijving van de beoordeelde objecten

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

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante woonobjecten:

- Karveel 7 t/m 14;
- Schoener 2 t/m 18 (even) ;
- Botter 2 t/m 14 (even);
- Getijdelant 1 t/m 19, (oneven);
- Damcoogh 50 t/m 88 (even);
- Damcoogh 111 t/m 121 (oneven);
- Zeddeweg 1 en 1-a t/m 1-e;
- Monnickendammerjaagweg 3 t/m 7 ( te Edam).

Hieronder is een uitsnede uit het Kadaster opgenomen, waarbij de bovengenoemde objecten blauw zijn gearceerd. De onderhavige locatie is grofweg aangegeven door middel van een rode arcering.



Uitsnede Kadaster

### 1.7. Eigenaar / huurder

Planschade is (permanente) vermogensschade (waardedaling) van een onroerende zaak (veelal een woning). Planschade kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013<sup>5</sup>). Een huurder (bewoner van de woning) heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een planologische verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 november 2011<sup>6</sup>.

### 1.8. Bedrijfswoning / burgerwoning

De hierna te bespreken ruimtelijke en functionele gevolgen hebben niet voor elke schadegevoelige onroerende zaak eenzelfde gevolg. Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. Bij een burgerwoning staan immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (Champignonbedrijf Grubbenvorst)<sup>7</sup>. Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is, maar volgens de Afdeling wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

<sup>5</sup> ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.

<sup>6</sup> ABRS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

<sup>7</sup> ABRS 27 februari 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AS5449.

## 2. PLANVERGELIJKING

### 2.1. Waarom planvergelijking

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd (uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2016<sup>8</sup>). In een planschadeprocedure wordt de schade begroot aan de hand van een waardeverschil van de onroerende zaak. Een dergelijk verschil wordt vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, als gevolg van het resultaat van een gemaakte planologische vergelijking. De fictie houdt in dat voornoemde fictieve koper slechts bereid is de in de invloedssfeer gelegen onroerende zaak te kopen tegen een lagere koopprijs dan in de voorheen geldende, planologische situatie. De geconstateerde waardedaling geeft in beginsel de omvang van de schade. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren (schadefactoren) die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en ernst van de inbreuk bepalen, zijn daarbij essentieel. Als vuistregel geldt dat hoe ernstiger de verslechtering is geweest, hoe hoger de schade uitpakt.

### 2.2. Omvang schade

Omdat van een feitelijke aan- en/of verkoop geen sprake is, staat de cruciale vraag centraal op welke wijze de waardedaling, en als gevolg daarvan de waarde onmiddellijk na de peildatum, wordt vastgesteld. In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in de uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004<sup>9</sup> (gemeente Lichtenvoorde). In deze uitspraak wordt aangegeven dat het bepalen van de schade meer is dan een optelsom van schadefactoren. Er valt met enige terughoudendheid te wijzen op de methode waarin de cumulatie van schadefactoren naar aard en zwaarte worden gerelateerd aan een percentage waarmee de waardevermindering tot uitdrukking wordt gebracht. In voornoemde uitspraak komt naar voren dat er in de planschadepraktijk drie schadecategorieën kunnen worden toegepast. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit geen wettelijke onderverdeling is, maar dat deze onderverdeling is gestoeld op hetgeen gebruikelijk is in de planschadepraktijk. Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (uitspraak van de Afdeling van 31 juli 2013<sup>10</sup>). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Hierbij wordt een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën gehanteerd met een waardedaling gelegen in een bandbreedte van 0-15%.

<sup>8</sup> ABRS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439.

<sup>9</sup> ABRS 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921.

<sup>10</sup> ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566.

### 3. RUIMTELIJKE BEOORDELING

#### 3.1. Planologische vergelijking

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

##### 3.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van de onherroepelijke bestemmingsplan “beheersverordening Lange Weeren”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Edam-Volendam op 16 maart 20217. De locatie heeft op grond van deze beheersverordening de enkelbestemming agrarisch. Hierna is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



*Uitsnede Beheersverordening “Lange Weeren”*

Hieronder zijn de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) planidentificatie: NL.IMRO.0385.BHVLangeWeeren-vg01 opgenomen. Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

#### Bestemming "Agrarisch"

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, zijnde een veeteelt of een akkerbouwbedrijf;

Met daaraan ondergeschikt:

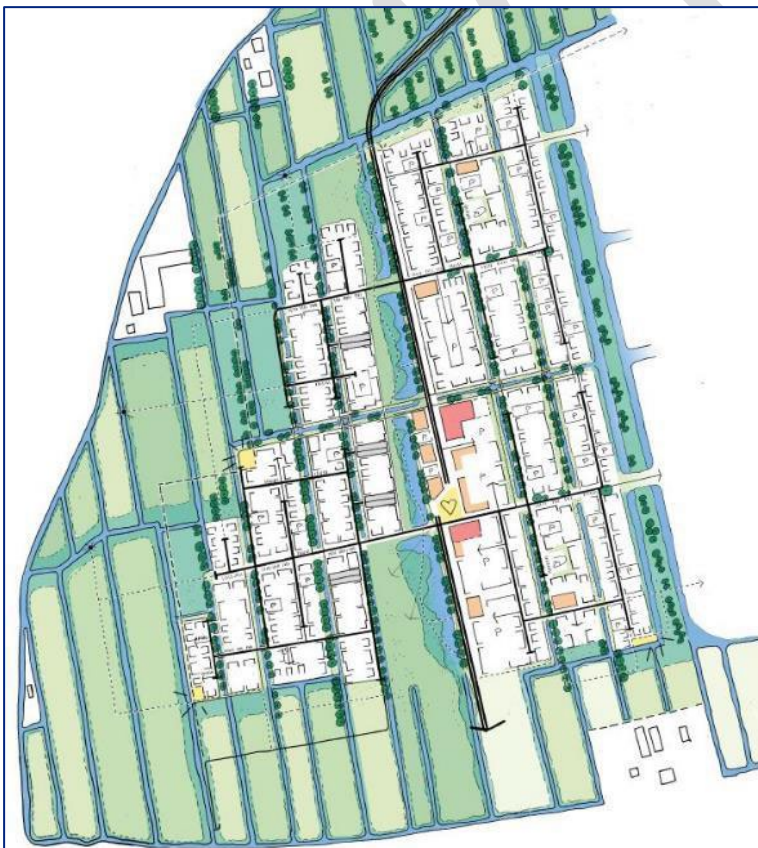
- b. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding (al dan niet ten dienste van de uitoefening van een agrarisch bedrijf);
- c. Groenvoorzieningen;
- d. Nutsvoorzieningen;
- e. Met de daarbij behorende: wegen en paden;
- f. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

- a. Op de gronden gelegen binnen het besluitgebied zijn bestaande bouwwerken toegestaan.

### 3.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen de ruimtelijke onderbouwning ten aanzien van het project Lange Weeren. Hierna zijn enkele impressies van de toekomstige situatie opgenomen.



*Toekomstige situatie*



### *Impressie nieuwe situatie*

Het voorgenomen project omvat de realisatie van een nieuwe groene, energie neutrale en klimaat bestendige woonwijk met de bouw van 1160 huizen. Alsmede een optimale verweving met het landschap en een sleutelrol in de waterbergingsopgave van Volendam. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Edam-Volendam en wordt omsloten door woonwijk Blokrouw in het oosten, de Zeddeweg in het zuiden en de Monnickendammerjaagweg in het noordwesten.

Gloudemans neemt als uitgangspunt dat de grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen (exclusief dak). De ontsluiting van het voorgenomen project verloopt via de Zuiderzeeweg en de Zeddeweg.

## **3.2. Peildatum**

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

## **3.3. Planologische wijziging**

Aan de hand van de onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

Voor wat betreft de bebouwing zal hoogstwaarschijnlijk een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld middels een bestemmingsplanprocedure. De beoogde nieuwe woonwijk biedt plaats aan 1160 woningen met een verdeling van sociaal, betaalbare woningen en vrije sector woningen.

De woonwijk wordt opgebouwd uit 70% grondgebonden woningen en 30% gestapeld. De nieuwe wijk De Lange Weeren kenmerkt zich door de opbouw op het onderliggende slagenlandschap. De verschillende buurten liggen landschappelijk verankerd in een landschap van sloten, rietvelden en weides. Aan de rand dorpsrand liggen de tuinen en terrassen zo dicht mogelijk bij het peil van het landschap om zo de wijk en het landschap optimaal met elkaar te verweven. Voor de nieuwe dorpsrand zal in de uitwerking extra aandacht worden besteed aan het vastleggen van de randvoorwaarden betreffende de overgangen tussen de wijk en het landschap. Dwars door de wijk loopt het kindlint en verbindt zo de vier kwadranten van de wijk met de centraal gelegen school en sportvoorzieningen. Via een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden zijn de buurten, het hart en de flank optimaal verbonden. Op dit moment wordt De Lange Weeren begrensd door twee beeldbepalende doorgaande autowegen: de Zeddeweg en de N247. Met de toevoeging van de Zuiderzeeweg is ook de noordzijde van De Lange Weeren afgebakend door grootschalige infrastructuur. De toekomstige ontsluiting van De Lange Weeren vindt plaats via de Zuiderzeeweg. Er is bewust gekozen om geen autoverbinding aan te leggen met de aangrenzende Blokrouw. Deze beslissing bevordert langzaam verkeer en voorkomt een toenemende verkeersbelasting in de Blokrouw.

Het agrarisch gebied verandert naar een woonwijk. De omwonenden hadden een vrije ligging en komen in een woonwijk te liggen met alle ruimtelijke gevolgen van dien zoals: verminderd uitzicht, inkijk, geluid, verkeer. Het nadeel voor de omwonenden is als middelzwaar tot zwaar te kwalificeren.

### 3.4. Beoordeling per object/cluster

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

#### 3.4.1. Karveel 7 t/m 14

De objecten gelegen aan Karveel 7 t/m 14 betreffen wooneenheden, zijnde geschakelde twee onder-een-kap-woningen. De woningen zijn opgericht in twee bouwlagen met kap en zijn met de voorgevel georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 50 meter tot circa 1 kilometer.



*Aanzichten*

Het te verwachten planologisch nadeel ontstaat voor de objecten vanwege een beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en als zelfstandige schadefactor een algehele verminderde situering.

Vanwege de intensivering van het gebruik van de gronden zal ook sprake zijn van toenemende verkeersoverlast. Gelet op de planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime ter plaatse van zowel de tussenliggende gronden als het plangebied leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Karveel 7 t/m 14.

### 3.4.2. Schoener 2 t/m 18 (even)

De objecten gelegen aan Schoener 8 t/m 18 (even) betreffen wooneenheden, zijnde geschakelde twee onder-een-kap-woningen en een vrijstaande woning. De woningen zijn opgericht in twee bouwlagen met kap en zijn met de achtergevel en de achtertuin georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 50 meter tot circa 900 meter.



*Aanzichten*

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Vanwege de intensivering van het gebruik van de gronden zal ook sprake zijn van toenemende verkeersoverlast. Gelet op de planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime ter plaatse van zowel de tussenliggende gronden als het plangebied leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Schoener 2 t/m 18 (even).

### 3.4.3. Botter 2 t/m 14 (even)

De objecten gelegen aan Botter 2 t/m 14 (even) betreffen wooneenheden, zijnde vrijstaande woningen. De woningen zijn opgericht in twee bouwlagen met kap en zijn met de achtergevel en de achtertuin georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 50 meter tot circa 700 meter.



*Aanzichten*

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Vanwege de intensivering van het gebruik van de gronden zal ook sprake zijn van toenemende verkeersoverlast. Gelet op de planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime ter plaatse van zowel de tussenliggende gronden als het plangebied leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Botter 2 t/m 14 (even).

#### 3.4.4. Getijdelant 1 t/m 19 (oneven)

De objecten gelegen aan Getijdelant 1 t/m 19 (oneven) betreffen wooneenheden, zijnde vrijstaande woningen. De woningen zijn opgericht in twee bouwlagen met kap en zijn met de achtergevel en de achtertuin georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 50 meter tot circa 800 meter.



Aanzichten

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Vanwege de intensivering van het gebruik van de gronden zal ook sprake zijn van toenemende verkeersoverlast. Gelet op de planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime ter plaatse van zowel de tussenliggende gronden als het plangebied leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Getijdelant 1 t/m 19 (oneven).

#### 3.4.5. Damcoogh 50 t/m 88 (even)

De objecten gelegen aan Damcoogh 50 t/m 88 (even) betreffen wooneenheden, zijnde vrijstaande woningen en rijwoningen. De woningen zijn opgericht in twee bouwlagen met kap en zijn met de achtergevel en de achtertuin georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 50 meter tot circa 900 meter.



Aanzichten

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Vanwege de intensivering van het gebruik van de gronden zal ook sprake zijn van toenemende verkeersoverlast. Gelet op de planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime ter plaatse van zowel de tussenliggende gronden als het plangebied leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Damcoogh 50 t/m 88 (even). Echter betreft de planlocatie de rand van het dorp, waardoor uitbreiding in de vorm van woningbouw wel redelijk te verwachten was.

#### **3.4.6. Damcoogh 111 t/m 121 (oneven)**

De objecten gelegen aan Damcoogh 111 t/m 121 (oneven) betreffen wooneenheden, zijnde geschakelde twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn opgericht in twee bouwlagen met kap en zijn met de voorgevel georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 50 meter tot circa 900 meter.



*Aanzichten*

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Vanwege de intensivering van het gebruik van de gronden zal ook sprake zijn van toenemende verkeersoverlast. Gelet op de planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime ter plaatse van zowel de tussenliggende gronden als het plangebied leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Damcoogh 111 t/m 121 (oneven).

#### **3.4.7. Zeddeweg 1 en 1a t/m 1e**

De objecten gelegen aan Zeddeweg 1 en 1a t/m 1e betreffen wooneenheden en objecten met een industriefunctie, zijnde vrijstaande objecten. De objecten zijn opgericht in voornamelijk twee bouwlagen met kap en zijn met de achtergevel en achtertuin georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 200 meter tot circa 1 kilometer.



*Aanzicht*

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Gloudemans overweegt dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de Zeddeweg 1 en 1a t/m 1e, althans geen nadeel dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Bovendien beschikken niet alle objecten over een woonfunctie. Deze objecten zijn voor wat betreft de waarde minder gevoelig voor veranderingen in de omgeving.

### 3.4.8. Monnickendammerjaagweg 3 t/m 7

De objecten gelegen aan Monnickendammerjaagweg 3 t/m 7 betreffen wooneenheden en objecten met een industriefunctie, zijnde vrijstaande objecten. De objecten zijn opgericht in voornamelijk twee bouwlagen met kap en zijn met de achtergevel en achtertuintu georiënteerd op het plangebied. De dichtstbijzijnde afstand van de objecten en het plangebied bedraagt vanaf circa 200 meter tot circa 1 kilometer.



*Aanzicht*

Het te verwachten planologisch nadeel bestaat uit beperking van het vrije uitzicht alsmede geluidsoverlast, verminderde privacy en algehele verminderde situering. Aanmerking komen op basis van dit onderzoek. Gloudemans overweegt dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot een planologisch nadeel voor de eigenaren, althans geen nadeel dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Bovendien beschikken niet alle objecten over een woonfunctie. Deze objecten zijn voor wat betreft de waarde minder gevoelig voor veranderingen in de omgeving.

## 4. TOEREKENING

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

### 4.1. Maatschappelijk risico

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

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een meest nadelig scenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt. De beoordeling van het normaal maatschappelijk risico kan variëren afhankelijk van de persoonlijke overwegingen en afwegingen die hieraan ten grondslag worden gelegd en worden afgewogen. De rechtspraak heeft in de laatste jaren geoordeeld dat de wet niet uitsluit dat onder omstandigheden een hogere aftrek ook te rechtvaardigen zou zijn op grond van artikel 6.1 lid 1 Wro. Uit de rechtspraak blijkt dat een hogere aftrek (drempel) tot 5% ook wordt geaccepteerd door de Afdeling wanneer de ruimtelijke structuur/omgeving en het gemeentelijk beleid hiertoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties.

Bij woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, aldus de Afdeling van 2 maart 2016<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> ABRS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530.

In de overzichtsuitspraak betreffende het normaal maatschappelijk risico van 3 november 2021<sup>12</sup> heeft de Afdeling onder meer overwogen:

*“De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, 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% in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn 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.”*

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Passend in ruimtelijke structuur	Passend in planologisch beleid	NMR
<b>Volledig</b>	<b>Volledig</b>	<b>5%</b>
<b>Deels</b>	<b>Volledig</b>	<b>4%</b>
Volledig	Deels	4%
Deels	Deels	3%
Volledig	Niet	3%
Niet	Volledig	3%
Niet	Deels	2%
Deels	Niet	2%
Niet	Niet	2%

Gloudemans overweegt dat de onderhavige ontwikkeling deels passend is in de ruimtelijk structuur, vanwege de locatie aan de dorpsrand van Volendam. Verder constateert Gloudemans ook dat de ontwikkeling passend is in het planologische beleid. Hierbij verwijzen we naar de woonvisie 2022-2025 van de gemeente Edam-Volendam.<sup>13</sup> Daarom zijn er aanknopingspunten voor een hoger percentage voor het normaal maatschappelijk risico. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een bandbreedte van 4% tot 5% weergegeven. Gloudemans merkt op dat onder de Omgevingswet een vast percentage van 4% heeft te gelden voor alle gevallen. De schade wordt dan nadeelcompensatie genoemd.

Onder hoofdstuk 5, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

<sup>12</sup> ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

<sup>13</sup> Woonvisie Edam-Volendam 2022-2025, d.d. 5 oktober 2021

## 4.2. Actieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien er sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Een onderzoek naar de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) behoort niet tot de initiële werkzaamheden van deze analyse waarbij in beginsel de nadruk ligt op de prognose van de totale in potentie aanwezige schade.

CONCEPT

## 5. SCHATTING OMVANG SCHADE

In onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met in achtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen in een bandbreedte opgenomen, rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro en een hoger maatschappelijk risico van 5%.

Adres	Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van 5%
Karveel 7 t/m 14	€ 50.000,00	Nihil
Schoener 2 t/m 18 (even)	€ 145.000,00	€ 70.000,00
Botter 2 t/m 14 (even)	€ 135.000,00	€ 70.000,00
Getijdelant 1 t/m 19 (oneven)	€ 160.000,00	€ 75.000,00
Damcoogh 50 t/m 88 (even)	€ 225.000,00	€ 80.000,00
Damcoogh 111 t/m 121 (oneven)	€ 50.000,00	Nihil
Zeddeweg 1 en 1a t/m 1e	Nihil	Nihil
Monnickendammerjaagweg 3 t/m 7	€ 10.000,00	€ 3.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 780.000,00</b>	<b>€ 300.000,00</b>

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juli 2024.

Gloudemans,  
namens deze de adviseur

D.A.E. de Rooij  
In samenspraak met S. Berns

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