

**RISICOANALYSE PLANSCHADE/  
NADEELCOMPENSATIE**

met betrekking tot het tijdelijk inrichten van  
een evenemententerrein op het  
bedrijventerrein Sloterdijk III.

Opdracht  
Datum  
Adviseur  
Referentie

3832760  
juli 2018  
drs. P.A.J.M. van Bragt  
2016-04 indirecte planschade

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen .....	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....	4
2.1	Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.....	4
2.2	Stelsel van nadeelcompensatie .....	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	VOORGENOMEN ONTWIKKELING .....	11
6	INVENTARISATIE VAN BELANGHEBBENDEN.....	13
7	ALGEMENE BEOORDELING JURIDISCH KADER.....	18
8	PLANOLOGISCHE BEOORDELING .....	21
9	AANVULLENDE OVERWEGINGEN.....	25
10	CONCLUSIE.....	26

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

De gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 9 mei 2018, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade/nadeelcompensatie op te stellen met betrekking tot het tijdelijke evenemententerrein op Kavel N1 (Sloterdijk III).

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is op 13 juni 2018 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer J. Medema en de heer H. van der Lely. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer drs. P.A.J.M. van Bragt

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Wijze van juridisch regelen van het evenemententerrein;
- Geluidsmetingen;
- Parkeerbehoeften;
- Verkeersregelingen;
- Woonboten en woonwagens in de omgeving.

### **1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Notitie Kavel N1: onderzoek naar de mogelijkheden van een tijdelijk evenemententerrein;
- Geluidbeleid voor evenementen in Amsterdam (beleidsregel);
- Akoestisch onderzoek V3 “The Flying Dutch 2018”;
- Bestemmingsplan “Sloterdijk III”.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals [www.Funda.nl](http://www.Funda.nl).

## **2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE**

Bij deze analyse is onderzoek gedaan naar twee mogelijke schadevergoedingsstelsels, namelijk het stelsel van planschade ex artikel 6.1 Wro en het stelsel van nadeelcompensatie zoals dat is gebaseerd op het beginsel van de gelijke verdeling van de openbare lasten.

### **2.1 Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

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

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

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- 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 van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

## **2.2 Stelsel van nadeelcompensatie**

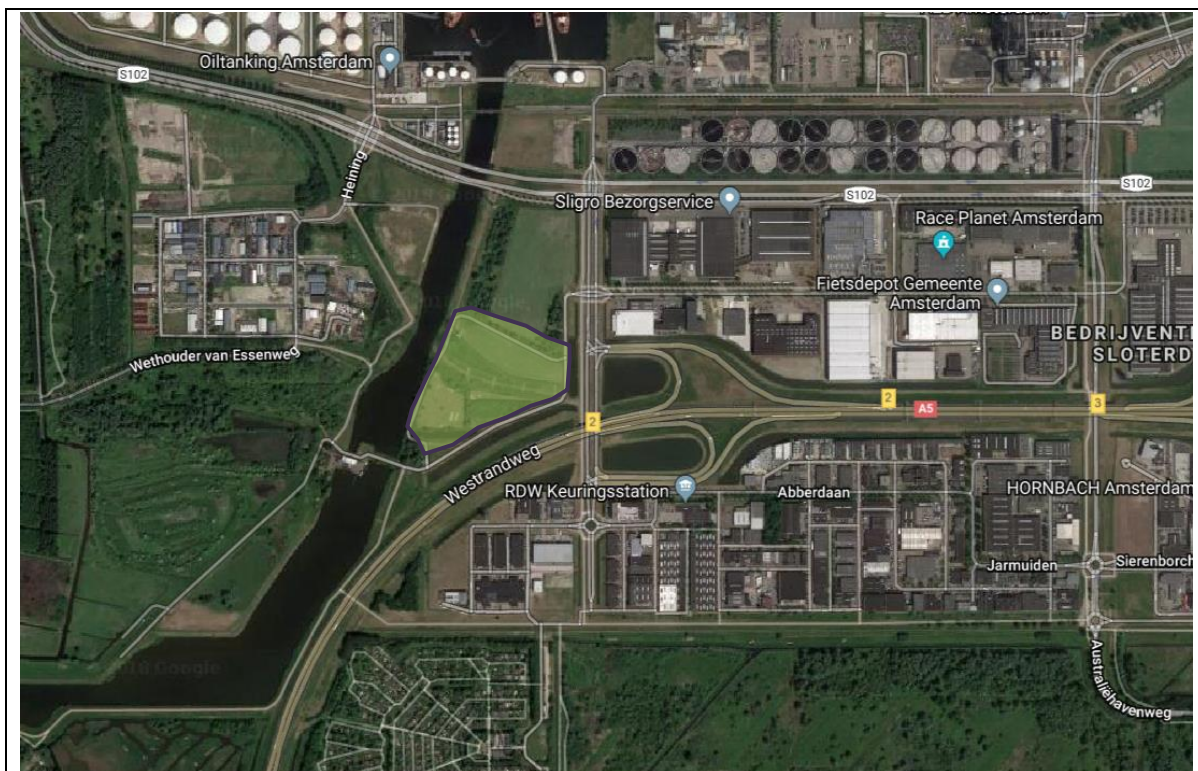
Ingevolge vaste rechtspraak kent een bestuursorgaan een benadeelde, op grond van het stelsel van nadeelcompensatie, een (schade)vergoeding toe indien dat bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico (onevenredig nadeel) en die de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft (zie onder meer ABRS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2195, en ABRS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926).

De schade moet in een voldoende causaal verband kunnen worden gebracht met de schadeoorzaak (zie onder meer ABRS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:236 en ABRS 3 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1716), waarbij het aan verzoeker is om aan te tonen dat sprake is van schade en dat deze gestelde schade in een causaal verband staat met de veronderstelde schadeveroorzakende werkzaamheden. Hiertoe dient verzoeker de gegevens en bescheiden ter beschikking te stellen die het bestuursorgaan nodig heeft om te kunnen vaststellen of verzoeker de door hem gestelde schade heeft geleden en op basis daarvan of deze schade het gevolg is van de beweerdelijk schadeveroorzakende werkzaamheden (zie onder meer ABRS 5 juli 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1786, 1 februari 2017 ECLI:NL:RVS:2017:236, 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1875, 23 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9210, en 13 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA7098).

Ten slotte mag de schade(oorzaak) voor de benadeelde op het moment van de investeringsbeslissing (aankoop pand of vestiging bedrijf) niet voorzienbaar zijn geweest (zie onder meer ABRS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3666). Als er wel sprake is van voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, komt de gestelde schade, wat daarvan ook zij, niet voor vergoeding in aanmerking vanwege actieve risicoaanvaarding ervan door de benadeelde. Een inhoudelijke beoordeling is dan niet meer vereist.

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 13 juni 2018 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



*Figuur 1 Situatietekening ligging plangebied*

Het plangebied wordt begrensd door de S102 in het noorden, de Dortmunden in het oosten, De Westrandweg in het zuiden en een waterpartij in het westen.

Volgens opgave van de gemeente zijn de gronden in eigendom bij de gemeente Amsterdam.

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



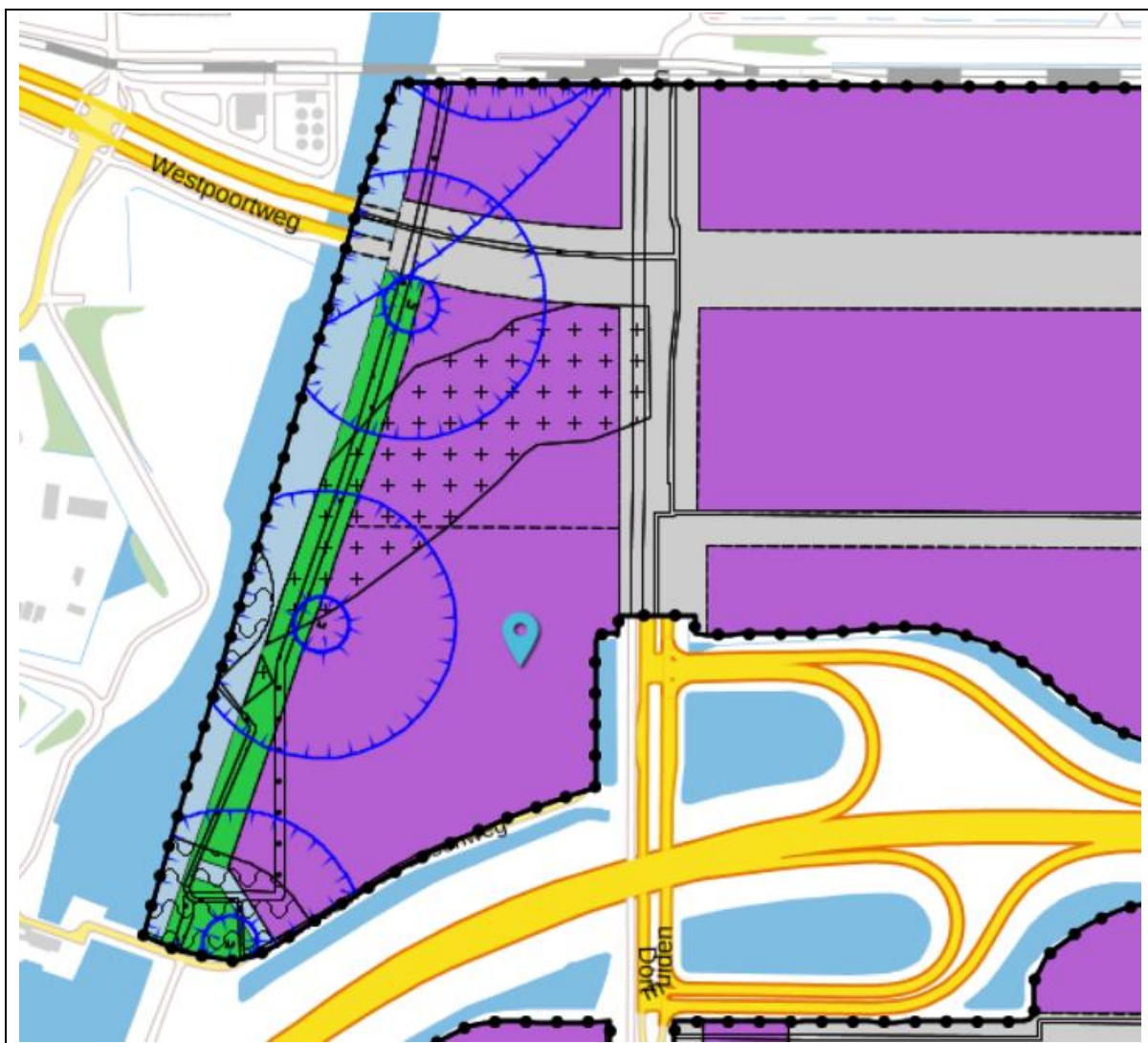


*Figuur 2 Impressie plangebied*



#### 4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Sloterdijk III".



*Figuur 3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Sloterdijk III"*

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Bedrijf I.
- Groen.
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming).

Met de aanduidingen:

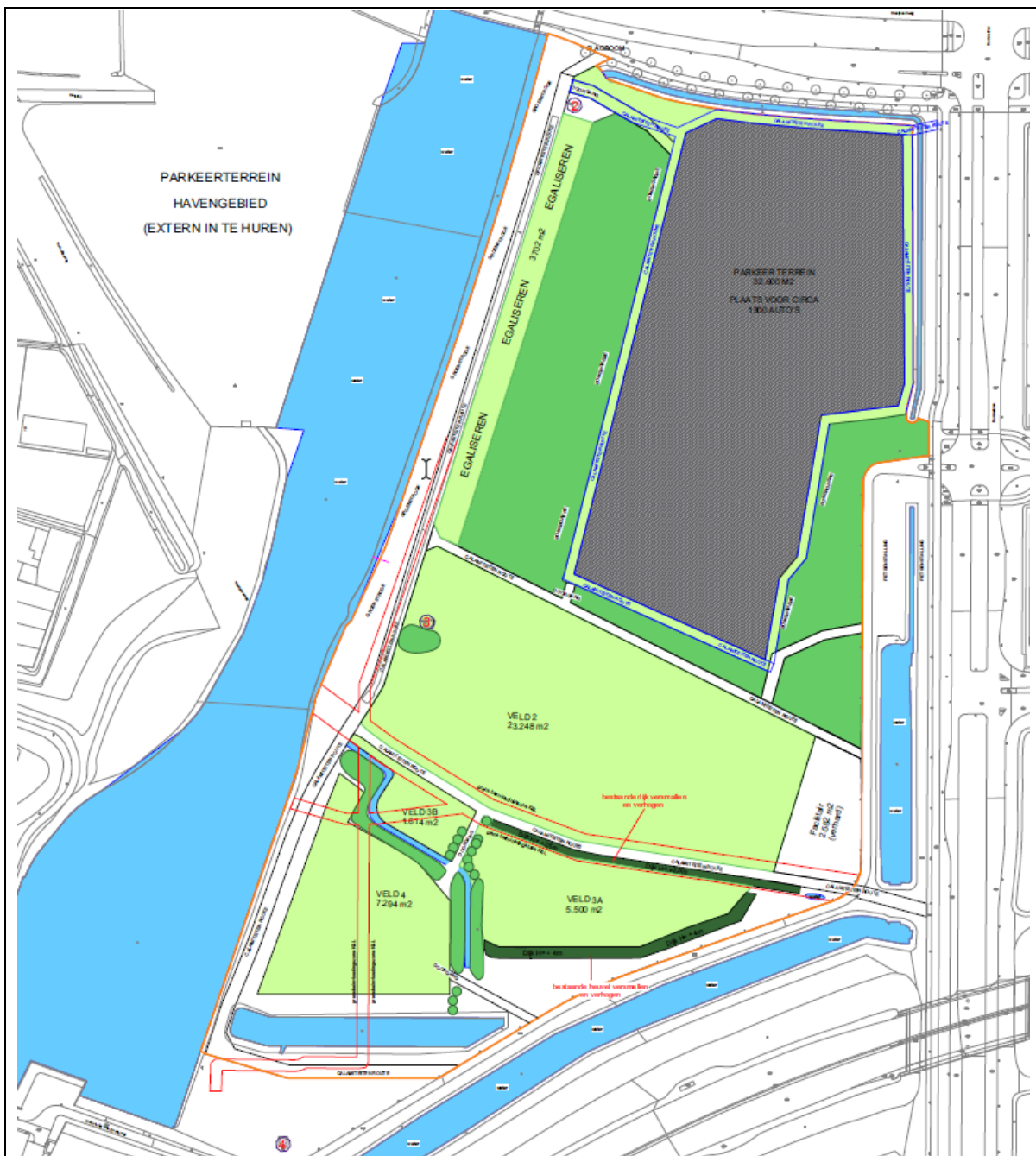
- Gebiedsaanduiding veiligheidszone - windturbine 2

**Maximale invulling huidige planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit de aanwending van deze gronden ten behoeve van diverse bedrijfsmatige functies (categorie 2 tot en met 5 van de SVI Sloterdijk III), en de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden tot een maximale bouwhoogte van 30 meter.

## 5 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Het college van burgemeester en wethouders is van plan om het te beoordelen gebied aan te wenden als een tijdelijk evenemententerrein gedurende een periode van 8 jaar.



Figuur 4 Inrichtingstekening plangebied

De juridische borging wordt geregeld middels afzonderlijke omgevingsvergunningen (met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan) die per evenement zullen worden verleend.

Tevens zal er per evenement een vergunning op basis van de APV worden verleend welke wordt getoetst aan de hand van het vigerende evenementenbeleid (geluid, openbare orde en veiligheid, mobiliteit en parkeren en natuur en milieu).

Op basis van de huidige informatie wordt ervan uitgegaan dat per jaar maximaal 12 evenementen worden georganiseerd, met een maximaal aantal bezoekers van 20.000 per evenement.

## 6 INVENTARISATIE VAN BELANGHEBBENDEN

Ten behoeve van de onderhavige beoordeling hebben wij een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke belanghebbenden die bij de voorgenomen ontwikkelingen betrokken kunnen zijn.

Wij hebben de volgende clusters van belanghebbenden geduid:

- Bedrijfswoning Wethouder van Essenweg 2-3;
- Bedrijfswoningen Tijnmuiden 30-48;
- Woonwagens aan de Heining;
- Droombark Spaarnwoude;
- Woonschepen Zijkanaal F Oost en West;
- Woningen Halfweg en Zwanenburg;
- Tuinpark De Groote Braak;
- Bedrijven op het bedrijventerrein Sloterdijk.

### Ad Bedrijfswoning Wethouder van Essenweg 2-3

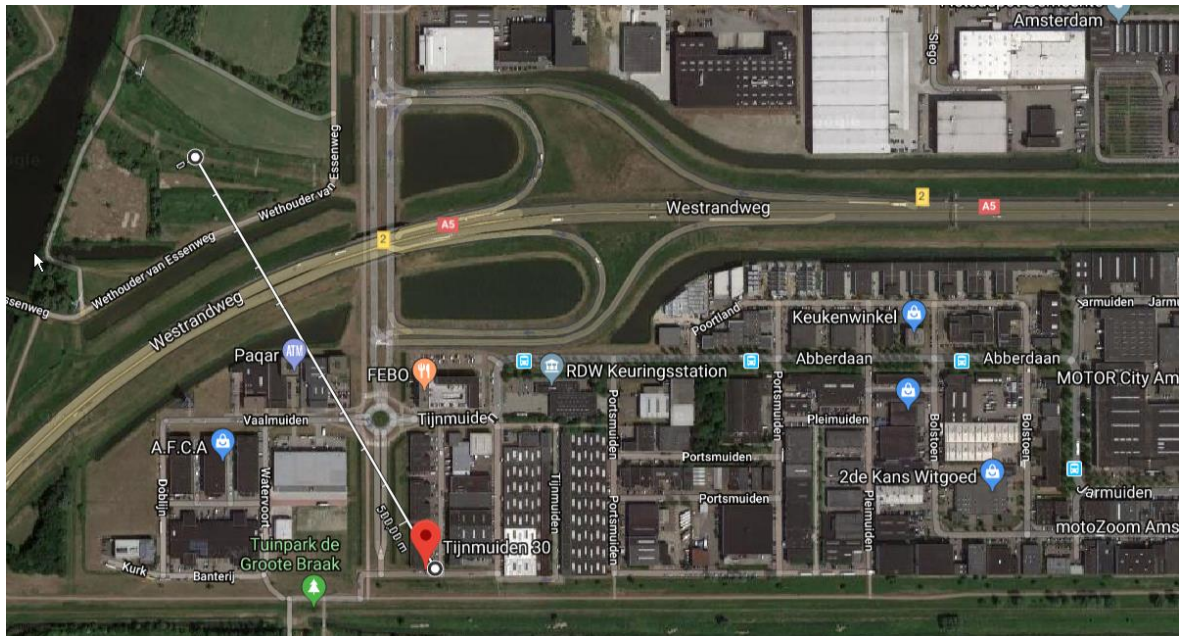
Deze bedrijfswoning is gelegen ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 363 meter.





### Ad Bedrijfswoningen Tijnmuiden

Deze bedrijfswoningen (16 stuks) zijn gelegen ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 566 meter.



### Ad woonwagens aan de Heining

Deze woonwagens zijn gelegen ten westen van het plangebied op een afstand van circa 286 meter.





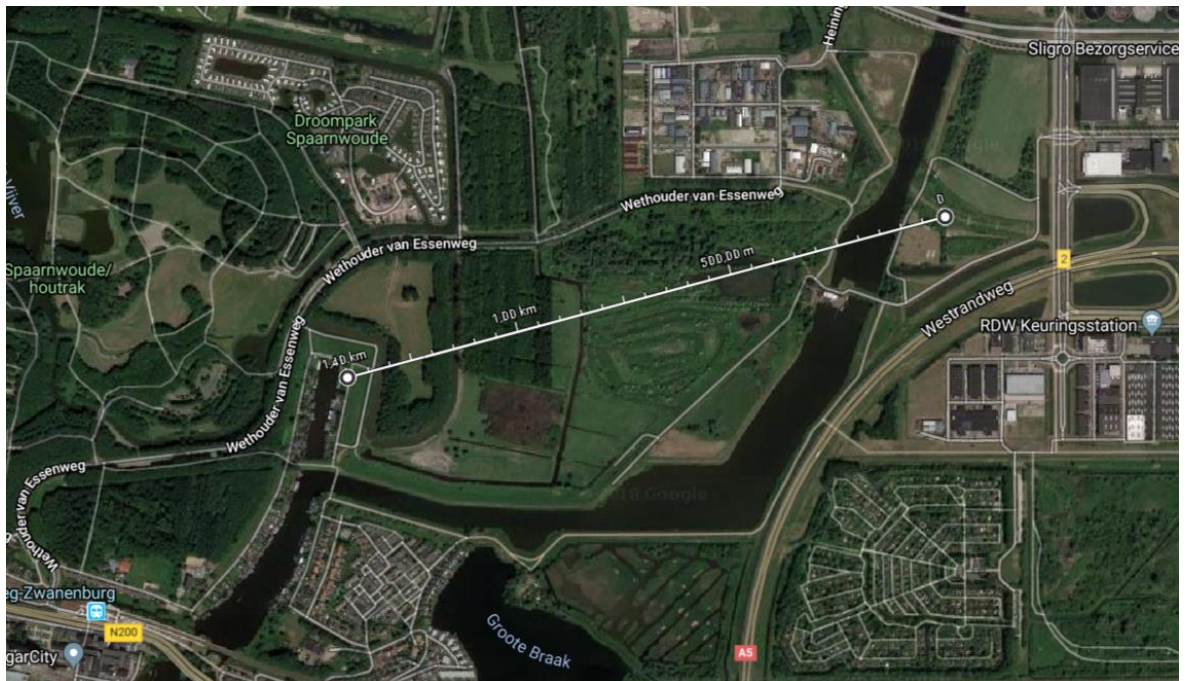
### Ad Droompark Spaarnwoude

Dit recreatiepark is gelegen ten westen van het plangebied op een afstand van circa 1,17 kilometer en verder.



### Ad Woonschepen Zijkanaal F Oost en West

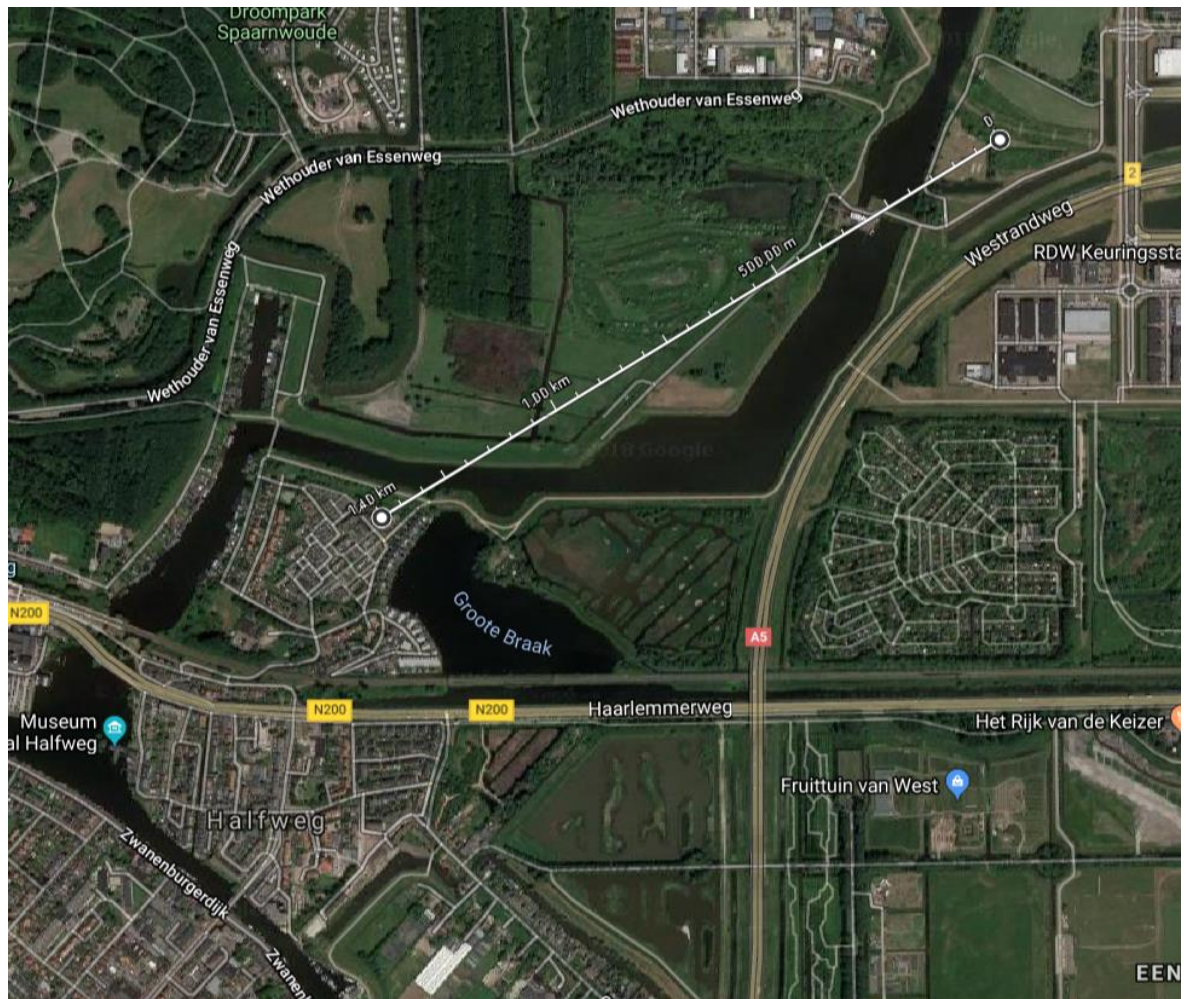
Deze woonschepen zijn gelegen ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 1,4 kilometer en verder.





### Ad Woningen Halfweg en Zwanenburg

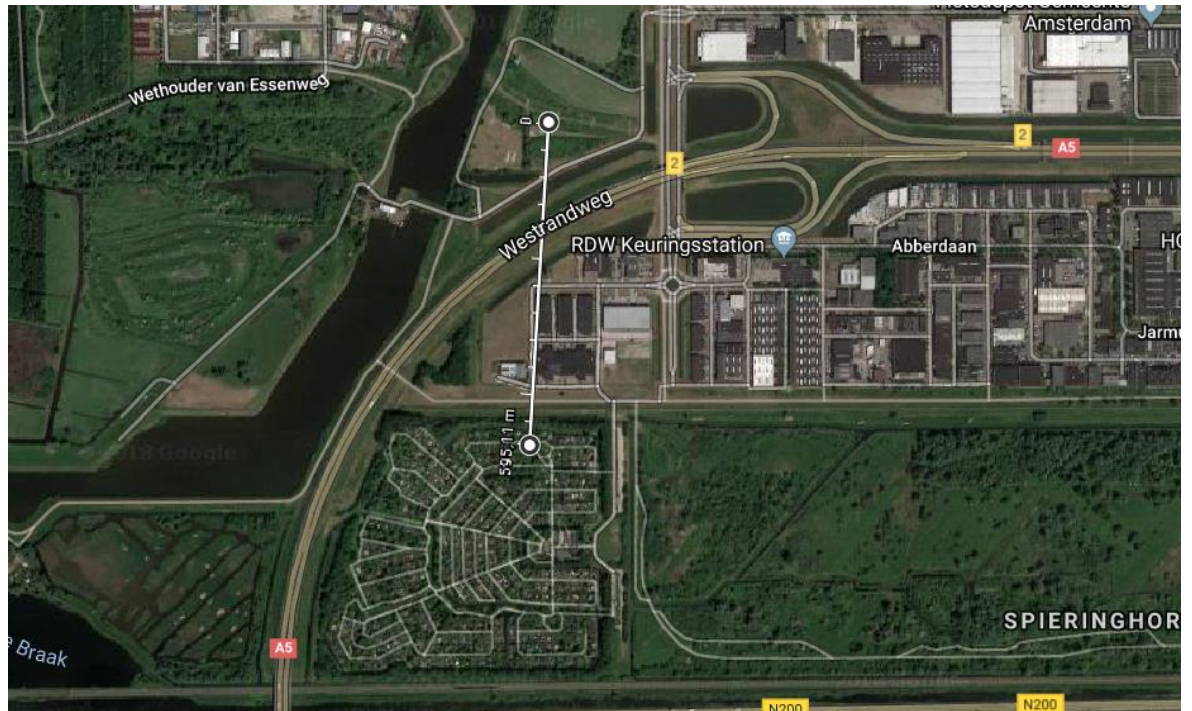
Deze woningen zijn gelegen ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 1,4 kilometer en verder.





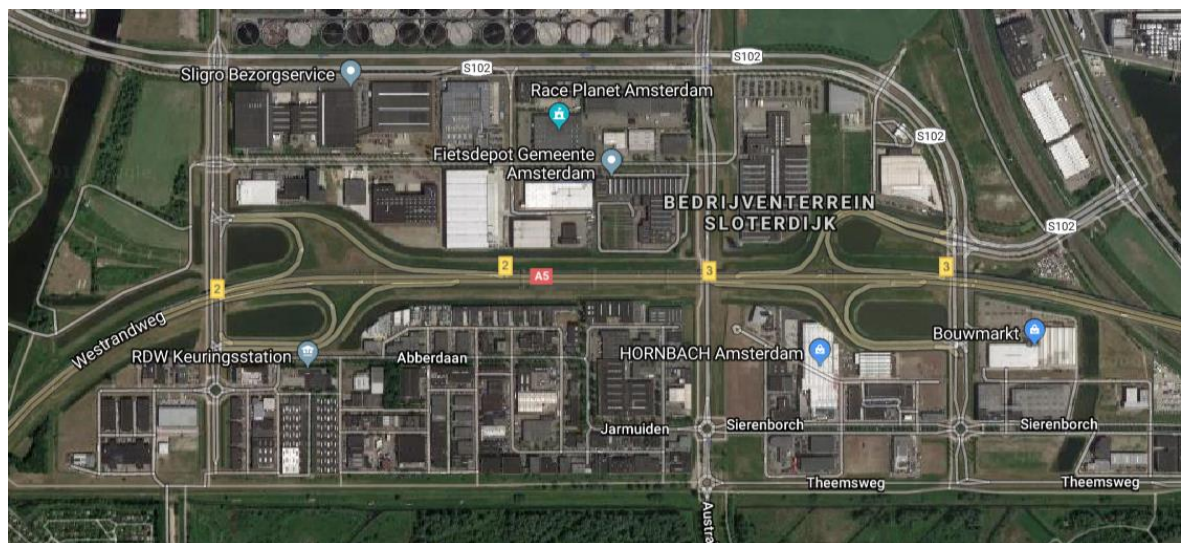
### Ad Tuinpark De Groote Braak

Dit volkstuincomplex is gelegen ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 595 meter en verder.



### Ad Bedrijventerrein Sloterdijk

Dit bedrijventerrein is gelegen direct ten oosten van het plangebied.



## **7 ALGEMENE BEOORDELING JURIDISCH KADER**

Alvorens nader kan worden ingegaan op de beoordeling van de financiële gevolgen van het aanwijzen van het onderhavige gebied als evenemententerrein voor de omgeving van het plangebied, dient eerst te worden onderzocht op basis van welke juridische grondslag de gevolgen dienen te worden beoordeeld.

### **Toepassingsbereik stelsel van planschade.**

Het stelsel van planschade ex artikel 6.1 Wro is uitsluitend van toepassing als de schadeoorzaak (de juridische grondslag voor de vermindering) wordt genoemd in artikel 6.1 Wro. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan (een wijziging van) het bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen die een afwijking van het geldende bestemmingsplan accommoderen.

In dit geval hebben wij vastgesteld dat de gemeente Amsterdam ten behoeve van toekomstige evenementen een (tijdelijke) omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan gaat afgeven. Een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan is aan te merken als een schadeoorzaak ex artikel 6.1 Wro, zodat op een verleende (en onherroepelijk geworden) omgevingsvergunning het stelsel van planschade van toepassing is.

### **Toepassingsbereik stelsel van nadeelcompensatie**

Het stelsel van nadeelcompensatie is van toepassing indien de schadoorzaak kan worden aangemerkt als een rechtmatige (niet planologische) uitoefening van een publiekrechtelijke taak door een bestuursorgaan. Hierbij kan worden gedacht aan het verlenen van een vergunning, bijvoorbeeld op basis van de Algemeen plaatselijke verordening dan wel een vergelijkbare verordening.

Voor het organiseren van een evenement is eveneens een vergunning op basis van de Algemeen plaatselijke verordening vereist. De eventuele nadelige gevolgen van een dergelijke vergunning kunnen worden beoordeeld ten titel van nadeelcompensatie.

### **Samenloop planschade en nadeelcompensatie**

Uit de rechtspraak en de rechtspraak kan worden geconcludeerd dat het toepassingsbereik van de stelsels van planschade en nadeelcompensatie wordt bepaald door de primaire schadeoorzaak.

Het toepassingsbereik van het planschaderecht ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald door de limitatieve opsomming van schadeoorzaken in artikel 6.1. Wro. Indien en voor zover de beweerdelijke schade is toe te rekenen aan één van deze schadeoorzaken, **dient** een verzoek tot tegemoetkoming in deze schade te worden beoordeeld overeenkomstig het toetsingskader van het planschaderecht. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juli 2002 inzake Egmond blijkt vervolgens dat het recht geen ruimte (of forumkeuze) laat om een ander schadevergoedingsstelsel van toepassing te verklaren, indien vast is komen te staan dat de grondslag van de aanvraag moet worden gevonden in op de Wro gebaseerd bestuursoptreden en vervolgens vast staat dat de gestelde schade, wat daarvan ook zij, geacht wordt veroorzaakt te zijn door één van de in artikel 6.1 Wro genoemde schadeoorzaken.

Pas indien **in juridische zin** sprake is van **meerdere schadeoorzaken**, buiten het op de Wro gebaseerd bestuursoptreden, kunnen de nadelige gevolgen van die overige schadeoorza(a)k(en) worden beoordeeld op basis van een ander (bestuursrechtelijk) schadevergoedingsstelsel, zoals het stelsel van nadeelcompensatie, zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 september 2005 (200406844/1) inzake Venlo.

Voorts is van belang dat het stelsel van nadeelcompensatie niet van toepassing is bij zogenaamde gebonden beschikkingen. Bij uitspraak van 11 januari 2006 (ECLI:NL:RVS:2006:AU9408) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat voor (een tegemoetkoming de schade ten titel van) nadeelcompensatie geen ruimte was omdat genoemde bepaling immers uitsluitend van toepassing is in gevallen waarin het bestuursorgaan een belangenafweging dient te maken. Bij een gebonden beschikking vindt geen belangenafweging ex artikel 3.4 Awb plaats.

In het onderhavige geval hebben wij vastgesteld dat er sprake is van zowel planologische besluiten waarop het planschadestelsel ex artikel 6.1 Wro van toepassing is, namelijk de te verlenen omgevingsvergunningen per evenement, als van evenementenvergunningen op basis van de APV, waarop het stelsel van nadeelcompensatie van toepassing zal zijn.

Bij uitspraak van 30 november 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:3168) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verduidelijkt dat een beoordeling uitsluitend ten titel van planschade dient plaats te vinden als de gestelde planologische schadeoorzaak niet in overeenstemming is met het voorgaande planologische regime.

Met andere woorden, slechts in het geval dat het planologische besluit een planologische ontwikkeling mogelijk maakt, die op basis van de vigerende planologie niet mogelijk was (en derhalve de facto een planologische wijziging met zich meebrengt), dient de schade te worden beoordeeld ten titel van planschade.

In het onderhavige geval hebben wij vastgesteld dat de te verlenen omgevingsvergunningen een tijdelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan zullen faciliteren. Dit betekent naar ons oordeel dat de mogelijke nadelige gevolgen binnen het stelsel van planschade moeten worden beoordeeld.



## **8 PLANOLOGISCHE BEOORDELING**

Wij zullen derhalve in deze risicoanalyse beoordelen welke indirecte planschaderisico's te verwachten zijn vanwege de te verlenen individuele omgevingsvergunningen voor de directe omgeving van het plangebied. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierbij zullen wij aandacht schenken aan de twee mogelijke schadevormen, namelijk vermogensschade (in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak) en inkomensschade (in de vorm van omzetschade dan wel kostenschade bij omliggende bedrijven).

### **Algemene planologische vergelijking**

Binnen het stelsel van planschade geldt als uitgangspunt dat onderzocht dient te worden of de belanghebbende als gevolg van de wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden.

Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden (zie ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582).

Wij hebben vastgesteld dat de huidige planologie van het plangebied bestaat uit de bestemming "Bedrijf I", bedoeld voor de aanwending ten behoeve van bedrijvigheid in de categorieën 2 tot en met 5 van de SVI Sloterdijk III en de daarbij behorende bebouwing met een maximale bouwhoogte van 30 meter. Dit betekent dat, uitgaande van een maximale planologische invulling, op deze gronden aanzienlijke bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht met de bijbehorende aanwendingsmogelijkheden. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijven met een grote en continue ruimtelijke invloed op de omgeving, zowel met betrekking tot geluidbelasting, geur, licht, zichtlijnen en het karakter van de omgeving. Deze maximale invulling is van zeer relevante invloed op de omgeving en de waardeontwikkeling van de onroerende zaken in deze omgeving.

Een te verlenen omgevingsvergunning voor het tijdelijk faciliteren van een evenement op dit terrein zal een extra tijdelijke functie toevoegen aan het plangebied, waardoor sprake kan zijn van met name een toename van de licht- en geluidhinder, alsmede van een toename van de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving.

Gelet evenwel op de reeds bestaande planologische aanwendings- en bebouwingsmogelijkheden zijn wij evenwel van oordeel dat een afzonderlijke omgevingsvergunning ten behoeve van een evenement niet zal leiden tot een relevante toename van de hinder en overlast voor de omgeving.

#### Ad vermogensschade

In dit verband is voorts nog van belang dat binnen het stelsel van planschade uitsluitend sprake is van vermogensschade indien de waardevermindering van de onroerende zaak voortvloeit uit een oorzaak met een duurzaam karakter (ABRS d.d. 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621, Amersfoort). Indien de schadoorzaak een tijdelijk karakter heeft, kan er geen sprake zijn van een duurzame waardevermindering, zodat er in een dergelijk geval geen sprake is van vermogensschade ten titel van artikel 6.1 Wro.

De gemeente Amsterdam is van plan om per toekomstig evenement een afzonderlijke tijdelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verstrekken. Gelet op de tijdelijkheid van deze omgevingsvergunningen (enkele dagen) kunnen de gevolgen van een dergelijke vergunning niet tot een duurzame waardevermindering van de omliggende onroerende zaken leiden.

Dit betekent dat, gelet op het juridische kader behorende tot artikel 6.1 Wro, een te verlenen omgevingsvergunning om een evenement planologisch te faciliteren niet zal leiden tot vermogensschade ten titel van planschade.

Voorts is van belang dat ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:32) moet worden vastgesteld dat een woonschip/woonboot niet kan worden aangemerkt als een onroerende zaak in de zin van artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (zie HR d.d. 15 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9136), zodat een eventuele aan een planologische maatregel toerekenbare waardevermindering van een woonboot niet op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Naar ons oordeel gaat deze conclusie eveneens op voor woonwagens. Deze zijn immers eveneens niet aan te merken als een onroerende zaak. Dit betekent dat woonschepen en woonwagens geen aanspraak kunnen doen op een tegemoetkoming ten titel van planschade.

Ten slotte is van belang dat een aantal, in de omgeving gelegen objecten de planologische status van “bedrijfswoning” hebben (Wethouder van Essenweg en Tijnmuiden).

Bij de beoordeling van de aard en ernst van de planologische wijziging alsmede bij de taxatie van de daardoor mogelijk ontstane schade is ook de planologische bestemming van de ten beoordelen onroerende zaak van belang. Niet het feitelijke gebruik, doch de bestemming daarvan op de peildatum is in dat verband doorslaggevend (vergelijk ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671, Haaren en ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143 Utrechtse Heuvelrug). Ten aanzien van bedrijfswoningen is van belang dat een dergelijk bedrijfsmatig object zijn waarde in hoge mate ontleent aan de aanwendingsmogelijkheden en de relatie met een bedrijf ervan. Zaken als uitzicht, geluid en privacy spelen bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordoen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen). Gelet op de feiten en omstandigheden zijn wij van oordeel dat deze bedrijfswoningen geen risico op planschade hebben.

Van een planschaderisico die toerekenbaar is aan één van de in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen zal, vanwege het ontbreken van een duurzaam karakter, derhalve eveneens geen sprake zijn.

#### Ad inkomensschade

Binnen het stelsel van planschade kan ook (tijdelijke) inkomensschade voor vergoeding in aanmerking komen. Hierbij is dan van belang dat slechts indien de (te) ervaren hinder en schade vanwege de verwezenlijking van het nieuwe planologische regime (merkbaar) groter is dan de hinder en schade die had kunnen worden ervaren op basis van het oude regime, een (gedeeltelijke) tegemoetkoming in de schade aan de orde is (zie onder meer ABRS d.d. 16 maart 2016 ECLI:NL:RVS:2016:731, rechtsoverweging 5.2).

In dit verband kan bij extra tijdelijke hinder met name worden gedacht aan extra verkeers- en parkeerbewegingen. Als gevolg daarvan kan de bereikbaarheid van de bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein worden beïnvloed. Indien een dergelijke beïnvloeding van een zodanige omvang is dat daardoor de bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt aangetast, kan er sprake zijn van een verlies aan omzet of een toename van bedrijfskosten.

Gelet op de feiten en omstandigheden, en uitgaande van de omstandigheid dat de te organiseren evenementen hoofdzakelijk in het weekend zullen worden gehouden, zijn wij van oordeel dat de planologische invloed op de bereikbaarheid van de bedrijven op het bedrijventerrein minimaal zal zijn.

Van een planschaderisico voor de bedrijven op het bedrijventerrein die toerekenbaar is aan één van de in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen zal, derhalve naar ons oordeel geen sprake zijn.

## 9 AANVULLENDE OVERWEGINGEN

Onverminderd hetgeen wij hiervoor hebben overwogen, geven wij de gemeente Amsterdam nog het volgende in overweging.

### **Kwalificatie van opeenvolgende omgevingsvergunningen**

Binnen het stelsel van planschade dienen de planologische gevolgen per planologisch besluit te worden beoordeeld. In het onderhavige geval heeft de gemeente Amsterdam het voornemen om de komende 8 jaar per te organiseren evenement een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te verstrekken. Overeenkomstig de huidige stand van het recht betekent dit dat iedere afzonderlijke omgevingsvergunning als planschadegrondslag aangemerkt dient te worden waarvan de afzonderlijk gevolgen per zelfstandige vergunning beoordeeld dienen te worden. Met andere woorden, de gevolgen van eerder verleende vergunningen of nadien te verlenen vergunningen mogen niet betrokken worden bij de beoordeling van de planologische gevolgen van de op dat moment ter beoordeling voorliggende omgevingsvergunning.

Echter, het is niet geheel uitgesloten dat betoogd kan worden dat, mede in relatie tot het eerder genoemde collegebesluit, de omgevingsvergunningen niet aangemerkt dienen te worden als afzonderlijk/zelfstandige schadeveroorzakende besluiten, doch in samenhang beoordeeld dienen te worden, zodat het complex aan omgevingsvergunningen de facto moet worden aangemerkt als een bestendige (doch onorthodoxe) wijziging van het planologische regime. Indien dat het geval is, zou betoogt kunnen worden dat de planologische gevolgen van alle omgevingsvergunningen tezamen, gezamenlijk beoordeeld moeten worden. Dit zou dan kunnen betekenen dat het argument dat er geen sprake is van een duurzame planologische verandering niet meer opgaat voor de conclusie dat er geen sprake kan zijn van vermogensschade in de vorm van een duurzame waardevermindering.

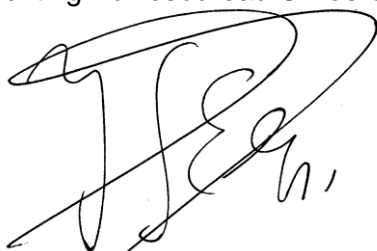
Ten tijde van het opstellen van deze risicoanalyse is voor een dergelijke invulling van het recht geen aanleiding, doch wij achten het van belang om deze eventualiteit onder de aandacht te brengen. Overigens zal dit naar ons oordeel niet leiden tot een andere uitkomst, daar wij van oordeel zijn dat ook in een dergelijke omstandigheid er, vanwege de vigerende bedrijfsbestemming, geen sprake zal zijn van een relevante planologische verslechtering die van invloed zal zijn op de waardeontwikkeling van de objecten in de omgeving.

## 10 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

**NIHIL**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT  
Directeur