

Inleiding

Deze risicoanalyse heeft betrekking op de voorgenomen wijziging van bestemming van de recreatiewoning, hierna te noemen object, die zich in de achtertuin bevindt van het woonhuis gelegen aan adres Emmaweg 2042 NT Zandvoort, kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie nummer . Met deze risicoanalyse wordt in kaart gebracht welke planschaderisico's mogelijk ontstaan als gevolg van deze wijziging. Het doel is om eventuele claims van derden te voorkomen of beheersbaar te maken en waar nodig maatregelen te treffen.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
 2. Inventarisatie van de risico's
 3. Risicobeoordeling
-

1. Aanleiding

De realisatie van een recreatiewoning in Zandvoort brengt mogelijk planschaderisico's met zich mee. Planschade is als onderdeel van de regeling nadeelcompensatie wettelijk geregeld in de Omgevingswet. Planschade kan ontstaan wanneer derden schade lijden als gevolg van een planologische wijziging, bijvoorbeeld doordat hun onroerend goed in waarde daalt of doordat zij inkomensverlies lijden.

Om aanspraak te maken op nadeelcompensatie moeten belanghebbenden aan enkele voorwaarden voldoen. Eén van de belangrijkste criteria is de voorzienbaarheid. Dit houdt in dat schade niet voor vergoeding in aanmerking komt als een redelijk denkende en handelende koper de wijziging had kunnen voorzien op het moment van aankoop van het onroerend goed. Beleidstukken zoals structuurvisies, beleidsnota's of eerder aangekondigde plannen kunnen voorzienbaarheid onderbouwen.

Daarnaast speelt het normale maatschappelijke risico een rol. Een deel van de schade wordt geacht voor eigen rekening van de eigenaar of gebruiker te blijven. Volgens de regelgeving geldt hiervoor een drempel van 2% van de waarde van het vastgoed of van het inkomen. Alleen schade die deze grens overschrijdt, komt mogelijk voor vergoeding in aanmerking.

Tot slot is de relativiteitseis van belang: alleen partijen die in hun belangen worden geraakt en wier belangen worden beschermd door de planologische regels, kunnen aanspraak maken op een vergoeding. Denk bijvoorbeeld aan omwonenden wier woongenot of waarde van hun woning wordt beïnvloed door de nieuwe recreatieve ontwikkeling.

2. Inventarisatie van de risico's

De locatie van het object bevindt zich in Zandvoort in bestaand stedelijk gebied. De bestemming van het object wordt gewijzigd van persoonlijk gebruik naar recreatiewoning.

Potentiële belanghebbenden die nadeel kunnen ondervinden van deze wijziging zijn directe omwonenden en eigenaren van nabijgelegen percelen.

De belangrijkste risico's betreffen een mogelijke waardevermindering van omliggende woningen door bezoekersaantallen. Daarnaast kan er sprake zijn van vermindering van uitzicht, vermindering van bezonning in de achtertuin en aantasting van privacy.

De mate waarin deze risico's zich zullen voordoen hangt mede af van de mate van voorzienbaarheid. Wanneer de ontwikkeling past binnen bestaand of aangekondigd beleid, zal een claim minder snel slagen. Daarnaast geldt dat kleine waardeverminderingen, zoals gebruikelijk bij beperkte planwijzigingen, vaak binnen het normaal maatschappelijk risico vallen.

3. Risicobeoordeling

Het object bevindt zich reeds op het perceel. Omwonenden zijn hiervan op de hoogte en in informele gesprekken is aangegeven wat de gewenste doelbestemming wordt. Hier zijn geen negatieve reacties op gekomen.

Doordat de achtertuin voorzien is van schuttingen en het object qua afmetingen binnen de grenzen van vergunningsvrije bouw vallen, spelen de factoren vermindering van uitzicht, vermindering van bezonning in de achtertuin en aantasting van privacy geen tot zeer beperkt een rol.

Om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken zijn er huisregels opgesteld voor huurders, waardoor het risico beperkt is. Er is een privéparkeerplaats beschikbaar voor huurders, zodat er geen toename van parkeerdruk zal ontstaan.

De kans op planschadeclaims, bijvoorbeeld door waardevermindering van woningen, vanuit directe omwonenden en eigenaren van nabijgelegen percelen wordt daarom als beperkt ingeschat. Mede gelet op het beperkte risico en de drempelwaarde van 2% wordt er geen bedrag voor eventuele claims geraamd.

Een belangrijk aandachtspunt is verder de voorzienbaarheid: als uit gemeentelijk beleid blijkt dat deze locatie als recreatieve ontwikkeling is voorzien, zal de juridische kans op een succesvolle planschadeclaim afnemen. Claims bij toekomstige wijzigingen van nabijgelegen gronden worden als klein ingeschat, zeker wanneer de ontwikkeling beperkt blijft tot één recreatiewoning.

Er wordt een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten, zodat eventuele kosten worden gedragen door de aanvrager van het vergunningsverzoek, mochten er toch claims worden ingediend en gegrond verklaard.

Auteur: 

Datum: 16 november 2025

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen