

## 10 vragen aan... Carmen Hartendorf

U wordt 's morgens wakker en ziet dat er een snelweg in uw achtertuin wordt aangelegd. De schade die u hierdoor lijdt, heet planschade en kan ook úw bedrijf treffen. Gelukkig heeft Flynth-juriste Carmen Hartendorf zich in de materie vastgebeten. Zij vertelt wat u in dit soort gevallen moet doen.



### Wat is planschade precies?

“Planschade is schade die iemand lijdt in verband met planologische veranderingen. Een wijziging in een bestemmingsplan is daar het bekendste voorbeeld van. De schade bestaat dan bijvoorbeeld uit gederfd woongenot of uit de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is het mogelijk om nadeelcompensatie te krijgen. Nadeelcompensatie kan iemand ontvangen als er sprake is van schade als gevolg van geoorloofd overheidsingrijpen, dus rechtmatig handelen van de overheid, niet zijnde planschade. Bijvoorbeeld tijdelijke onbereikbaarheid van het bedrijf door een wegafsluiting na het neerstorten van een vliegtuig. Zowel planschade als nadeelcompensatie worden meegenomen in de aanvragen tot schadevergoeding die wij namens onze cliënten indienen.”

### Dat klinkt theoretisch. Welke zaken heeft u concreet lopen?

“De uitbreiding van Schiphol en het Tracébesluit Westrandweg (de nieuwe snelweg tussen knooppunt Raasdorp bij de A9 en de westring Amsterdam; A10) zijn momenteel zeer actueel. In het eerste geval dienen wij onze claims in bij het Schadeschap luchthaven Schiphol, in het tweede geval bij Rijkswaterstaat.”

### Welke schade veroorzaakt de uitbreiding van Schiphol?

“Bij de aanvragen die wij hebben ingediend bij het Schadeschap luchthaven Schiphol bestaat de schade voornamelijk uit geluidsen stankoverlast. Daarnaast zijn er ook aanvragen waarbij de bouwbeperkingen op basis van het Luchthavenindielingsbesluit (Lib) een belangrijke rol spelen. Zo zijn er cliënten die een perceel

grond met drie bouwkoppen hebben gekocht en om te beginnen één woning hebben gebouwd. Ze mochten er echter drie woningen bouwen. Door het inwerkingtreden van het Lib, wordt het deze cliënten bemoeilijkt om alsnog de andere twee woningen te bouwen.”

### En wat is er bij de Westrandweg aan de hand?

“Bij de Westrandweg wordt de snelweg gedeeltelijk op palen gebouwd en komt hij voor een deel op een soort dijk te liggen. Cliënten die eerst een weids uitzicht hadden vanuit hun woning, kijken straks tegen een dijk aan van zes meter hoog. Daarbij komt ook de nodige geluidsoverlast en het is nog maar af te wachten of er nog andere negatieve gevolgen zijn.”

### Hoe stelt de overheid zich op in planschade zaken?

“Dat verschilt per situatie. De overheid is natuurlijk een enorm omvangrijk apparaat. Daardoor kunnen procedures lang lopen. Ook de kwaliteit van de voorlichting naar belanghebbenden verschilt. Ik bespeur wel een positieve tendens. Zo heeft het Schadeschap luchthaven Schiphol een eigen website.”

### Welke rol vervult Flynth?

“Voor de meeste cliënten verzorgen wij de hele procedure. Dat houdt in dat wij de aanvraag namens hen indienen, bij een hoorzitting de aanvraag toelichten, inhoudelijk reageren op een conceptadvies en definitief advies, eventueel bezwaar zullen maken tegen het besluit en indien nodig, beroep en hoger beroep in zullen stellen.”

### Horen deze zaken niet eerder thuis bij advocatenkantoren?

“Nee, integendeel. Flynth biedt talloze voordelen ten opzichte van de grote advocatenkantoren. Van alle cliënten beschikken wij over specifieke informatie die juist relevant is in dit soort zaken (de woonsituatie, WOZ-beschikkingen, eigendomsbewijzen). Verder zijn we flexibel, laagdrempelig en handelen we snel. Bovendien zijn we veelal goedkoper.”

### Hoe is het onderwerp zo nadrukkelijk bij Flynth op de agenda gekomen?

“Toen ik bij Flynth kwam werken, waren enkele collega's al bezig met aanvragen tot schadevergoeding bij het Schadeschap luchthaven Schiphol. Omdat ik onder meer voor de vestiging Aalsmeer werk, waarvan veel cliënten rondom Schiphol wonen, ben ik hier bij betrokken geraakt. Sommige cliënten vroegen ons of er misschien wat te doen was aan de aanleg van de Westrandweg. Dat hebben we opgepakt en uitgebreid door ook andere cliënten in het gebied erop te wijzen. Het principe van planschade en nadeelcompensatie is in het algemeen nog niet zo bekend. Niet veel ondernemers en

burgers weten dat er mogelijkheid tot geldelijke compensatie bestaat op het moment dat hinder wordt ondervonden of je eigendom minder waard wordt door een actie van de overheid (gemeente, provincie, et cetera). Op het moment dat wij weten dat hiervan sprake is bij een van onze cliënten, brengen wij de cliënt hiervan op de hoogte. En mocht een cliënt zelf twijfelen of er mogelijk sprake is van planschade, dan kan hij uiteraard contact met ons opnemen. Dit geldt niet alleen voor bestaande relaties, ook nieuwe cliënten zijn van harte welkom.”

### Gaat Flynth nu helemaal op de juridische toer?

“Flynth is bezig om elke ondernemer een full-service dienstenpakket aan te kunnen bieden dicht bij huis. Onderdeel daarvan is de juridische dienstverlening. Momenteel is nog niet op iedere vestiging daadwerkelijk een juridisch adviseur aanwezig, maar ook cliënten van vestigingen waar nog geen juridisch adviseur aanwezig is, kunnen gebruik maken van onze juridische dienstverlening. Een jurist van een andere vestiging zal deze cliënt dan helpen. En nogmaals: ook nieuwe cliënten kunnen bij Flynth aankloppen voor juridisch advies.”

### Tot slot: deze editie staat in het teken van ‘winst’. Wat is uw definitie van dat begrip?

“Het is vanzelfsprekend een economisch begrip, waarbij de winst wordt uitgedrukt in geldelijk vermogen. En bij planschadezaken is de winst puur het schadebedrag dat wordt toegekend. Maar op veel vlakken kan ook winst worden behaald door juist water bij de wijn te doen, waardoor het relationele aspect behouden blijft. Bij bepaalde zaken, zoals bedrijfsoverdrachten, samenwerkingsverbanden en sommige huurzaken is het beter om te kijken naar de relatie op de lange termijn dan het financiële voordeel op de korte termijn. Ook dát is winst.”

“Een full-service  
dienstenpakket  
dicht bij huis.”