

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de bouw van 43
appartementen aan de Bartoklaan te Utrecht

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3635840
oktober 2016
mr. J. Marskamp RT
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	Wet ruimtelijke ordening	4
2.2	Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	6
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	12
6.1	Selectie van relevante aspecten	12
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	16
6.3	Invloedssfeer	17
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	18
8	ANDERSZINS VERZEKERD	19
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	20
10	OVERWEGINGEN TAXATIES.....	23
10.1	Definitie waardebegrip	23
10.2	Peildatum	23
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	23
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	23
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	24
11	BEOORDELING CLUSTERS.....	26
12	CONCLUSIE.....	41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

J.P. van Eesteren BV te Gouda heeft de SAOZ te Rotterdam op 31 augustus 2016, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de voorgenomen bouw van 43 appartementen aan de Bartoklaan te Utrecht. Het project bestaat uit de bouw van 43 appartementen in een gebouw van 12 m hoog. De locatie van dit appartementengebouw sluit aan de zuidoostzijde aan op woningbouwplan van opdrachtgever voor grondgebonden woningen.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 6 september kort telefonisch besproken met de heer Te Hofsté namens opdrachtgever. Daarbij kwam nog aan de orde of de voorgenomen ontwikkeling wellicht voorzienbaar was. Opdrachtgever verwees naar een passage uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Welgelegen Blok G

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.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 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](#).

2.2 Actualiteiten rechtspraak

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, Hogeveen, 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).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 7 september 2016 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

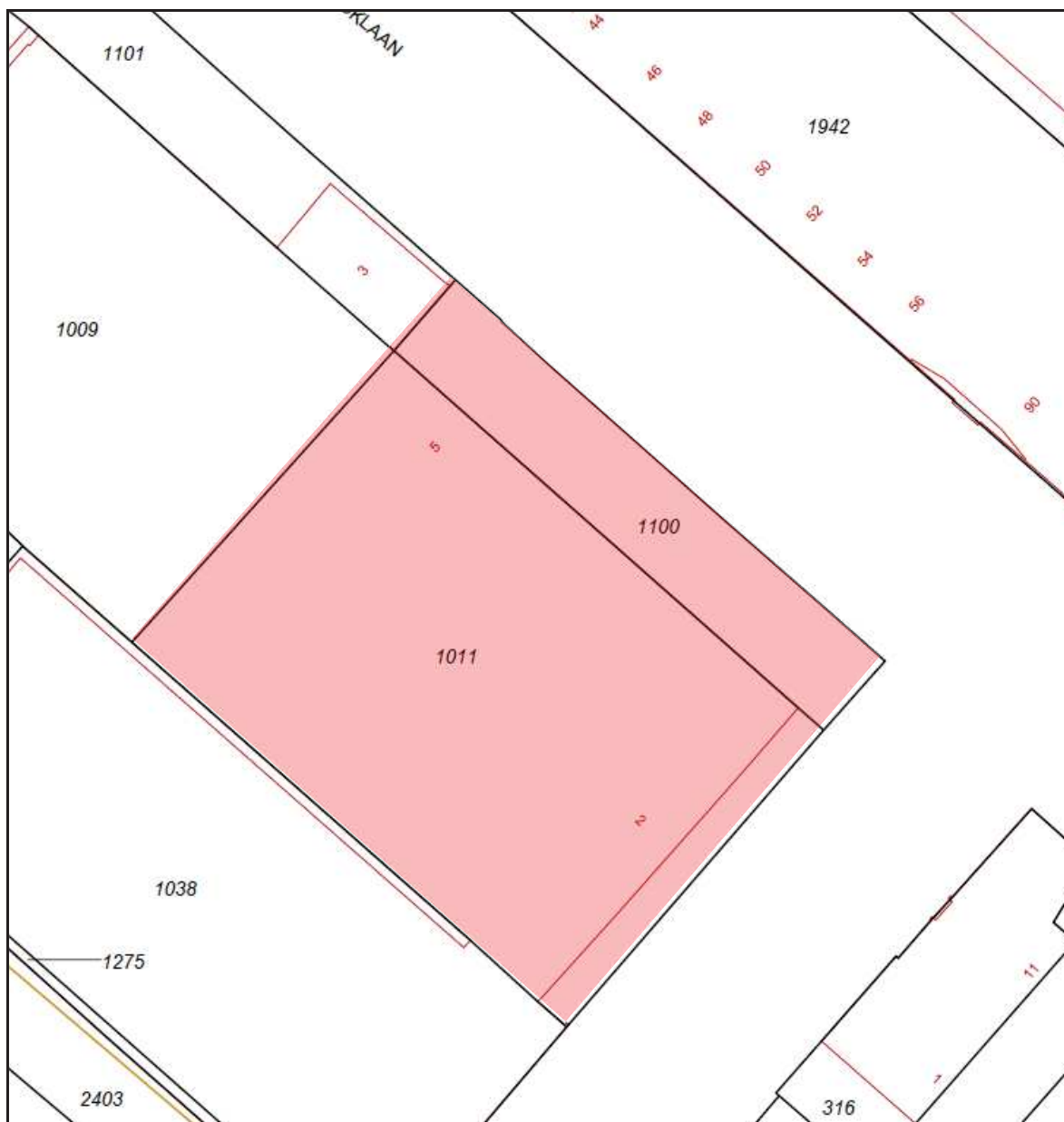


Figuur 1 Luchtopname plangebied (omkaderd)

Het plangebied wordt begrensd door de Bartoklaan met aan de overzijde een appartementencomplex in het noordoosten, de Schönberglaan in het zuidoosten, een gebouw met een maatschappelijke bestemming in het zuidwesten en de bestaande bebouwing in de vorm van een garagebedrijf en een vrijstaande woning (nr. 119) langs de Leidseweg in het noordwesten. Op het moment van de opname bevond zich op het plangebied een bedrijfsgebouw in één bouwlaag.

Wij hebben op 6 september 2016 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Utrecht	S	1011	1.194
Utrecht	S	1100	290

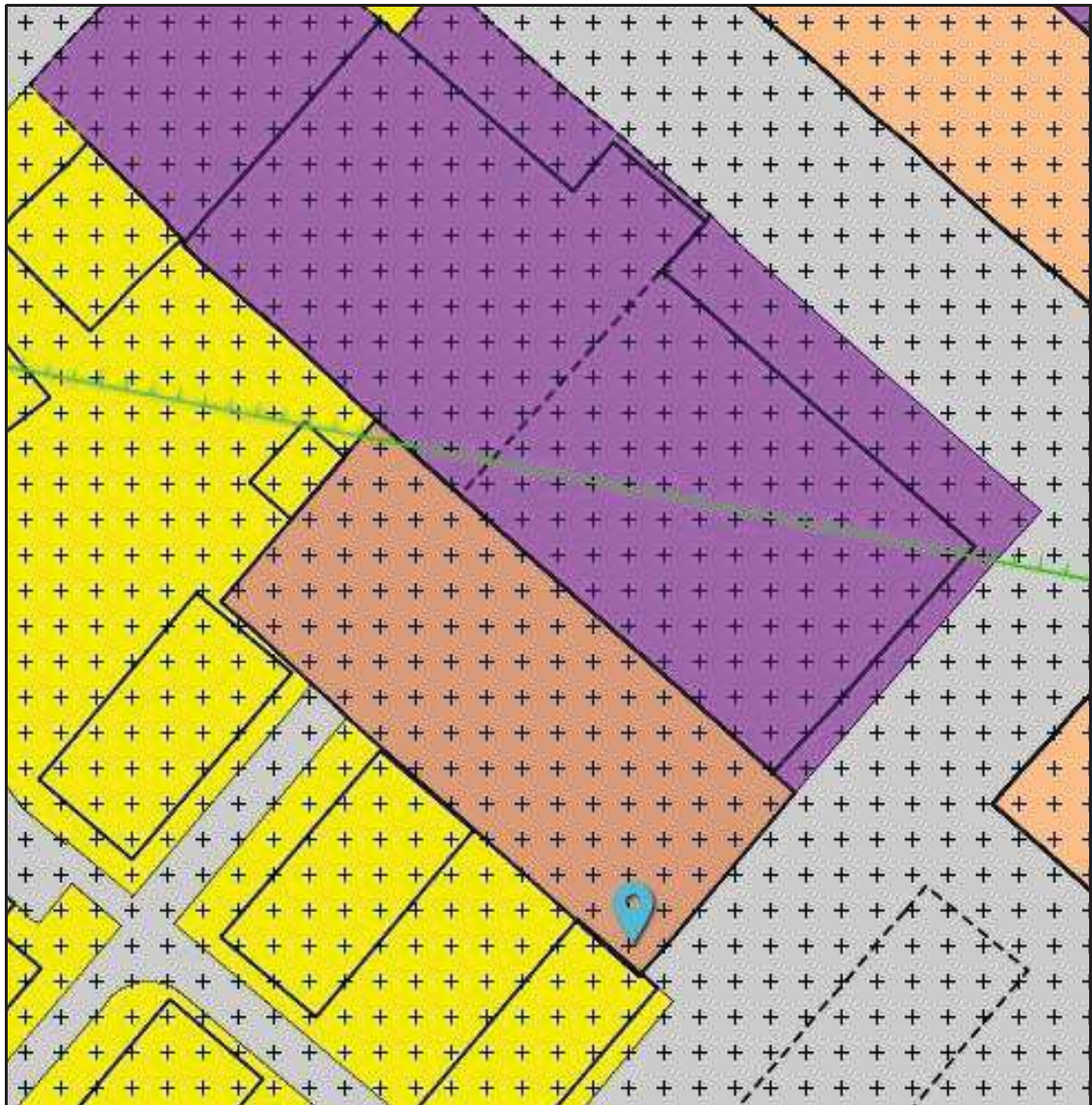


Figuur 2 Kadastrale situatie met aanduiding plangebied

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.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Actualisering 2015 Oog in Al en Lunetten”, vastgesteld op 26 november 2015.



Figuur 3 relevante deel verbeelding

Het plangebied waar het appartementengebouw zal worden opgericht heeft nu de bestemming “Bedrijf”.

De gronden ten zuidwesten hebben de bestemming “Maatschappelijk-1”. Deze bestemming zal overigens gelijktijdig met de mutatie zoals thans te beoordelen gewijzigd worden ten behoeve van de bouw van 8 grondgebonden woningen.

De voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, tot en met milieucategorie A en B1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging en voor voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de bruto-vloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

De gronden zijn tenslotte via een dubbel bestemming tevens bestemd voor “Waarde Archeologie” en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van het Bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Afbeelding 1 Plangebied ten behoeve van de 43 appartementen

In de nieuwe planologische situatie worden ter plaatse 43 appartementen gebouwd. De nieuwbouw betreft twee bouwblokken met 43 appartementen met een bouwhoogte van circa 12 meter. De twee blokken worden aan de oostzijde verbonden met elkaar door middel van een deels dicht geveldeel aan de Bartoklaan. Hierdoor ontstaat een semi-gesloten binnenterrein, waarlangs de appartementen via galerijen worden ontsloten.



Figuur 4 Appartementencomplex geprojecteerd in luchtfoto omgeving



Figuur 5 Aanzicht appartementencomplex zijde Bartoklaan

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

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.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het plangebied heeft nu volledig de bedrijfsbestemming en is grotendeels aangeduid als 'bouwvlak' waarbinnen gebouwen tot 6 m hoog mogen worden opgericht. Langs de Bartoklaan valt de rooilijn samen met de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit betreft een aanzienlijke bouwmassa qua oppervlakte maar van beperkte hoogte. Vanuit belendende objecten – en dan met name de tegenovergelegen appartementen aan de Bartoklaan – wordt deels over de bebouwing heen gezien op de daarachter gelegen planologisch 2 m hogere bebouwing binnen de bestemming "Maatschappelijk-1".

In de nieuwe situatie wordt ter plaatse een appartementencomplex opgericht met 43 appartementen met een totale bouwhoogte van 12,3 m.

Het complex bestaat uit twee evenwijdig aan elkaar en langs de Schönberglaan gesitueerde bouwdelen die langs de Bartoklaan met elkaar worden verbonden door een

deels dichte gevel zodat een soort van binnenterrein ontstaat met aan de binnenzijde de galerijen voor de appartementen. Langs de Schönberglaan bevinden zich balkons t.b.v. de appartementen.

Door de grotere bouwhoogte wordt het zicht in meerdere mate beperkt en ontnomen dan voorheen aan de orde was. De afstand tot bestaande objecten blijft ongeveer gelijk nu ook het nieuwe gebouw ongeveer de bestaande rooilijnen c.q. bouwgrenzen van de bedrijfsbestemming aanhoudt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Gelet op het hiervoor gestelde met betrekking tot het uitzicht en de ligging en afstanden tot belendende objecten zal met name in de wintermaanden, het late najaar en vroeg voorjaar meer schaduwwerking aan de orde zijn dan nu het geval is. De bebouwing in de nieuwe situatie is ongeveer 2 keer zo hoog als wat nu aan de orde is.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

In de huidige situatie hebben de gronden een bedrijfsbestemming met een aanzienlijke oppervlakte. De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot bedrijven die redelijk passen in een woonomgeving. Niettemin detoneren bedrijfsfuncties over het algemeen in relatie tot een woonomgeving.

In de nieuwe situatie wordt ter plaatse een appartementencomplex gebouwd. Qua gebruik komt dit de omgevingskarakteristiek ten goede. In een woonomgeving worden woonfuncties over het algemeen positiever gewaardeerd dan bedrijfsfuncties. Daar staat tegenover dat de bouwmassa in de nieuwe situatie wel toeneemt en de bebouwing in die zin meer prominent aanwezig zal zijn en het (uit)zicht nadelig beïnvloed. Per saldo zijn wij dan ook van mening dat de effecten op dit onderdeel vrij neutraal zijn.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Van de bebouwing en het gebruik voor bedrijfsdoeleinden gaat een beperkt nadelige invloed uit op de privacy in en om belendende objecten. Vanuit de 6 m hoge bebouwing is planologisch weliswaar zicht op de omgeving, maar het gebruik voor bedrijfsdoeleinden is over het algemeen niet 'naar buiten' gericht.

In de nieuwe situatie krijgen de gronden een woonbestemming. Vanuit de nieuw te bouwen appartementen in 4 lagen tot in totaal 12 m hoog is in aanzienlijk meerdere mate zicht op de omgeving, waarbij wonen een meer continu karakter heeft dan bedrijvigheid in een woonomgeving en ook meer 'naar buiten' is gericht. De privacy vermindert dan ook in aanzienlijke mate.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

Gelet op de maximale bouwhoogte van 6 m in de huidige en 12 m in de nieuwe situatie is windhinder in beide gevallen niet aan de orde.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden gaat de nodige hinder uit op de omgeving in de vorm van geluiden, geuren, verlichting etc. Daarbij wordt opgemerkt dat de milieuwetgeving de hinder beperkt tot aanvaardbare proporties in een woonomgeving en ter plaatse sprake is van lichte bedrijvigheid.

In de nieuwe situatie is sprake van de met normale bewoning gepaard gaande hinder in de vorm van geuren, geluiden, verlichting etc. behorende bij niet-grondgebonden woningen. Deze hinder is geringer van aard dan hetgeen op grond van de vigerende bestemming aan de orde kan zijn. Op dit onderdeel ontstaat dan ook een gunstiger situatie ten opzichte van de omgeving.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Het bedrijfsmatige gebruik binnen de vigerende bestemming heeft een verkeersaantrekkende werking bijvoorbeeld in de vorm van personeelsleden die per auto komen en gaan, bezoekers en ook bevoorradend of afvoerend (zwaar) vrachtverkeer.

De 43 appartementen zullen ook het nodige verkeer genereren, maar dan overwegend verkeer in de vorm van lichtere voertuigen.

De ontsluiting vindt plaats aan de noordwestzijde van het appartementencomplex, waarbij de Peter Schathof wordt doorgetrokken en aangesloten op de Bartoklaan.

Op deze plaats kan nu een ontsluiting voor een bedrijf worden gesitueerd. Dit neemt echter niet weg dat de verkeershinder rond deze nieuwe aansluiting op de Bartoklaan toeneemt, ondanks de 4 m hoge 'plint' onder de appartementen. Auto's die de Peter Schathof in het donker verlaten lichten hinderlijk de appartementen aan de overzijde van de Bartoklaan aan. Met het feit dat de Peter Schathof ingericht wordt als eenrichtingsverkeer richting Ravellaan, kan in dit verband geen rekening worden gehouden, omdat dit niet voortvloeit uit de nieuwe planologie maar een verkeersmaatregel betreft.

In de huidige situatie en gelet op de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf kan er in de omgeving substantiële parkeerdruk ontstaan.

In de nieuwe situatie is deze druk niet groter en wordt volgens de ruimtelijke onderbouwing voldaan aan de parkeernormen, zodat een toename van parkeerdruk in de omgeving niet aan de orde is.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

In de omgeving is sprake van bedrijfsfuncties (garagebedrijf aan de noordwestzijde). De nieuwe situatie leidt naar verwachting echter niet tot een beperking in de bedrijfsvoering nu er geen sprake is van woningen op kortere afstanden tot dit bedrijf dan nu al aan de orde is. Daarbij zijn wij ervan uitgegaan dat de maatschappelijke functie op het aangrenzende perceel aan de zuidwestzijde niet meer aan de orde is, gelet op de plannen die daar nu gelijktijdig worden ontwikkeld voor woningbouw.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Minder hinder.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Verminderd uitzicht;
- Meer schaduwwerking;
- Verminderde privacy;
- Verkeershinder ter plaatse van nieuwe aansluiting Peter Schathof op Bartoklaan.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak kunnen de nadelen niet helemaal worden gecompenseerd met de voordelen, zodat in beginsel een planologisch nadeel kan ontstaan. Bij de clusters maken wij dit, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten, verder inzichtelijk.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.



De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied. De flats aan de Schönberglaan/Ravellaan zijn op zodanige afstand gelegen dat deze geen ruimtelijk relevante relatie meer hebben met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

- In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan “Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten” is in paragraaf 6.2. ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen ondermeer vermeld:

“In de wijk Oog in Al zijn diverse nieuwe ontwikkelingen voorzien. De meeste van deze ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

Bartoklaan

Voor deze locatie zijn er plannen in de maak voor de bouw van ongeveer 45 appartementen (kleine appartementen) aan de Bartoklaan, in 4 bouwlagen. Het plan zal passen binnen de visie Welgelegen”.

Het bestemmingsplan is als ontwerp op 19 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegd. De van opdrachtgever ontvangen gegevens zijn helder. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

19 juni 2015.

[Bij de clusters komen wij hier op terug.](#)

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete beoordeling zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling vijf criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men 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?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling –een appartementengebouw op een voormalige bedrijfslocatie in een stedelijke omgeving– is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, met hoogbouw en een appartementencomplex in de directe omgeving kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling ook past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. Wij verwijzen naar de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 van 2004 die reeds voorziet in een herstructurering van de wijk naar een stedelijke woonomgeving.

4 *Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?*

De afstand van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is zodanig dat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden merkbaar zullen zijn.

5 *Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.*

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting minimaal 3% van de waarde van de objecten, wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

--	--	--

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

--	--

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de bouw van 8 woningen
aan de Schönberglaan te Utrecht

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3635830
oktober 2016
mr. J. Marskamp RT
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	Wet ruimtelijke ordening	4
2.2	Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	6
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	12
6.1	Selectie van relevante aspecten	12
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	15
6.3	Invloedssfeer	16
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	18
8	ANDERSZINS VERZEKERD	19
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	20
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	23
10.1	Definitie waardebegrip	23
10.2	Peildatum	23
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	23
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	23
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	24
11	BEOORDELING CLUSTERS	25
12	CONCLUSIE.....	38

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

J.P. van Eesteren BV te Gouda heeft de SAOZ te Rotterdam op 31 augustus 2016, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de voorgenomen bouw van 8 woningen aan de Schönberglaan te Utrecht. Het project bestaat uit de bouw van 8 grondgebonden woningen en vormt een deelplan van een groter en eerder woningbouwplan van opdrachtgever voor deze locatie.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 6 september kort telefonisch besproken met de heer Te Hofsté namens opdrachtgever. Daarbij kwam nog aan de orde of de voorgenomen ontwikkeling wellicht voorzienbaar was. Voor zover opdrachtgever kon nagaan was dit niet aan de orde.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Schönberglaan 8.

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.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 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](#).

2.2 Actualiteiten rechtspraak

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, Hogeveen, 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).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 7 september 2016 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1 Luchtopname plangebied

Het plangebied wordt begrensd door bedrijfsgebouwen in het noordoosten, de Schönberglaan in het zuidoosten, een bestaande woningbouwontwikkeling in het zuidwesten en de bestaande bebouwing langs de Leidseweg in het noordwesten. Op het moment van de opname bevond zich op het plangebied een bedrijfsgebouw in één bouwlaag met langs de Schönberglaan een wat hoger bouwdeel.

Wij hebben op 6 september 2016 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

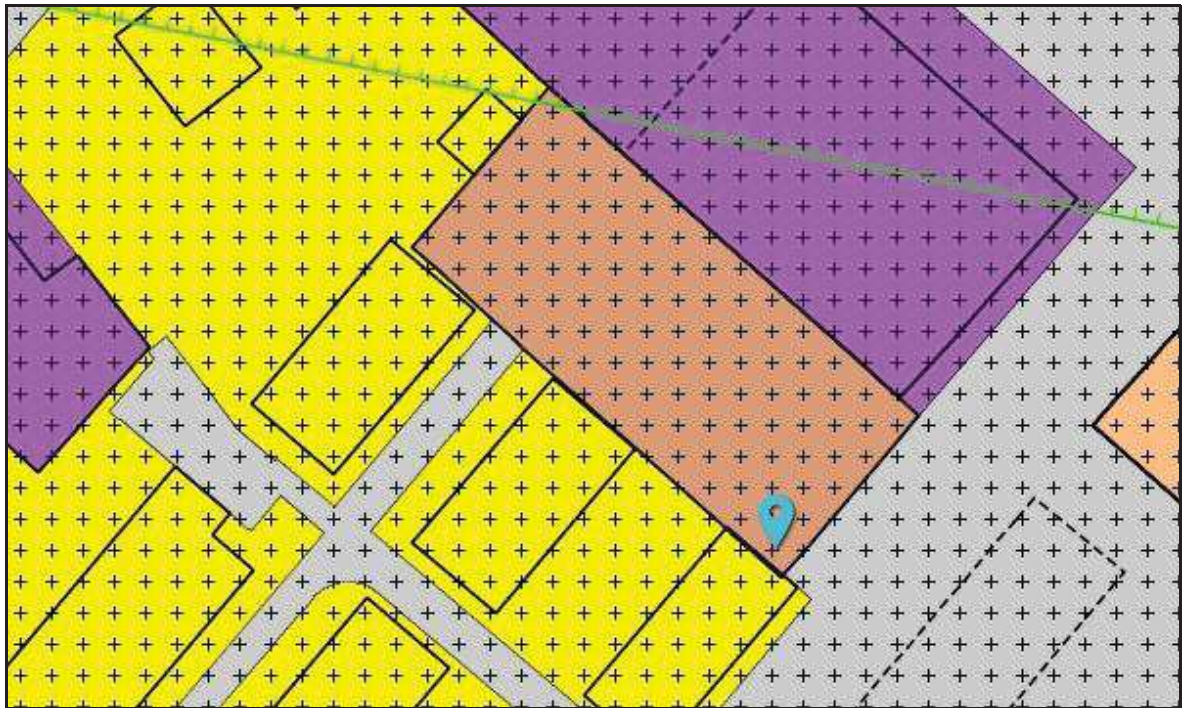
Utrecht	S	1038	1.180
Utrecht	S	1037	12
Utrecht	S	1689 (ged)	137



3635830 8 woningen Schönberglaan

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Actualisering 2015 Oog in Al en Lunetten”, vastgesteld op 26 november 2015.



Figuur 3 relevante deel verbeelding

Het plangebied waar de 8 woningen zullen worden opgericht heeft nu overwegend de bestemming “Maatschappelijk-1” en is deels bestemd voor “Wonen”.

De gronden ten zuidwesten hebben eveneens de bestemming “Wonen en ten noordoosten vigeert een bedrijfsbestemming. Deze bestemming zal overigens in dezelfde mutatie als de thans te beoordelen locatie gewijzigd worden ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex van 12 m hoog.

De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, water, waterbeheer, waterberging en voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden en voor voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Onder maatschappelijke voorzieningen is volgens de begripsomschrijving te verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang,

buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd dat volledig mag worden bebouwd. De bouwhoogte bedraagt ter plaatse maximaal 8 m.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsgrenzen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, toegestaan die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het hiervoor vermelde mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsgrenzen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.

De gronden zijn tenslotte via een dubbel bestemming tevens bestemd voor “Waarde Archeologie” en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. De gemeente heeft initiatiefnemer echter vrijgesteld van verder onderzoek, gezien de lage verwachtingswaarde. Wel behoudt men een meldingsplicht

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van het Bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Afbeelding 1 Plangebied ten behoeve van de 8 woningen (rood omkaderd)

In de nieuwe planologische situatie worden ter plaatse 8 woningen gebouwd die qua type aansluiten aan eraanstaande geprojecteerde woningen uit eerdere fases.

Het gaat om een hoekwoning aan de Peter Schathof welke qua vormgeving veel gelijkenissen kent met de in aanbouw zijnde hoekwoningen en daarop aansluit. Deze woning bevindt zich grotendeels binnen de gronden die nu genoemde maatschappelijke

bestemming hebben en voor een heel klein deel aan de noordkant binnen gronden bestemd voor “Wonen”.

Ten zuiden daarvan worden 4 rijwoningen aan de Peter Schathof gebouwd die gelijkenis vertonen met en aansluiten op de in aanbouw zijnde nieuwe woningen. Deze woningen hebben elk een eigen parkeerplaats. Langs de Schönberglaan worden 3 patiowoningen voorzien, die vergelijkbaar zijn met de in verkoop zijnde patiowoningen en daarop aansluiten. Deze woningen zullen aansluiten op de eveneens nieuw te bouwen appartementen aan de Bartóklaan waarvoor de eveneens een procedure loopt.

Naast de woningen voorziet het project in 3 aparte privé parkeerplaatsen langs de Peter Schathof. Eén parkeerplaats en uitrit worden aangelegd ten behoeve van de bestaande woning aan de Leidseweg

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

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.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het plangebied heeft nu nagenoeg volledig de bestemming “maatschappelijk – 1” en is volledig aangeduid als ‘ bouwvlak’ waarbinnen gebouwen tot 8 m hoog mogen worden opgericht. Dit betreft een aanzienlijke bouwmassa die vanuit belendende objecten het zicht nagenoeg volledig ontnemt. Aan de noordkant is een smalle strook bestemd voor “Wonen” zonder dat daar een bouwvlak is aangeduid.

In de nieuwe situatie worden ter plaatse 5 woningen gebouwd in twee lagen met kap met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 12 m.

De bebouwde oppervlakte is in de nieuwe situatie aanmerkelijk geringer dan hetgeen nu aan de orde is. Wel zijn de kappen met een nokhoogte van 12 m hoger dan de nu toegestane bouwhoogte van 8 m. Per saldo vermindert het uitzicht dan ook in beperkte mate.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Gelet op het hiervoor gestelde met betrekking tot het uitzicht en de ligging en afstanden tot belendende objecten is de schaduwwerking zeer beperkt. Uit de aangeleverde bezonningsstudie blijkt dat alleen in de winter in beperkte mate enige extra schaduwwerking ontstaat door de hogere bouwhoogte.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

In de huidige situatie hebben de gronden een maatschappelijke bestemming met een aanzienlijke bouwmassa. De gebruiksmogelijkheden zijn ruim omschreven in het plan. Bij de bestemming kan gedacht worden aan een jongerencentrum, kerkgebouw, moskee, school, gezondheidscentrum etc. Dit zijn functies die met name in een woonomgeving (licht) detoneren.

In de nieuwe situatie worden ter plaatse 8 grondgebonden woningen gebouwd in aansluiting op bestaande (nieuwbouw) woningen. Dit komt de omgevingskarakteristiek ten goede. In een woonomgeving worden woonfuncties over het algemeen positiever gewaardeerd dan maatschappelijke functies, zoals hiervoor genoemd.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Van de bebouwing en het gebruik voor maatschappelijke doeleinden, zoals bijvoorbeeld een school of een verzorgingstehuis gaat reeds een nadelige invloed uit op de privacy in en om belendende objecten. Vanuit de 8 m hoge bebouwing is zicht op de omgeving.

In de nieuwe situatie krijgen de gronden een woonbestemming. Vanuit de nieuw te bouwen woningen is eveneens zicht op de omgeving, echter niet of nauwelijks meer dan het geval zou zijn bij maatschappelijke woon-zorgfuncties. Van een verminderde privacy is dan ook niet of nauwelijks sprake.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

Gelet op de maximale bouwhoogte in de huidige en de nieuwe situatie is windhinder in beide gevallen niet aan de orde.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Van het gebruik voor maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een school, jongerenopvang, kerk of moskee gaat de nodige hinder uit op de omgeving in de vorm van geluiden, geuren, verlichting etc.

In de nieuwe situatie is sprake van de met normale bewoning gepaard gaande hinder in de vorm van geuren, geluiden, verlichting etc. Deze hinder is niet ernstiger van aard dan hetgeen op grond van de vigerende bestemming aan de orde kan zijn. Van een relevant nadeliger situatie is dan ook geen sprake.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een

vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

De hiervoor genoemde voorbeelden van gebruik binnen de vigerende maatschappelijke bestemming hebben een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, terwijl door de 8 woningen ter plaatse in de nieuwe situatie de verkeersdruk niet of nauwelijks toeneemt. Ook in de ontsluitingssituatie treedt in de nieuwe situatie geen relevante wijziging op. Daar waar de woningen ontsluiten op de Schönberglaan, Peter Schathof of Leidseweg kan in de huidige situatie ook ontsloten worden voor de maatschappelijke bestemming. In de huidige situatie en gelet op de verkeersaantrekkende werking van de maatschappelijke functies kan er in de omgeving substantiële parkeerdruk ontstaan. In de nieuwe situatie is deze druk minder en wordt volgens de ruimtelijke onderbouwing ruim voldaan aan de parkeernormen, zodat een toename van parkeerdruk in de omgeving niet aan de orde is.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

In de omgeving is sprake van bedrijfsfuncties. De nieuwe situatie leidt echter niet tot een beperking nu er geen sprake is van woningen op kortere afstanden tot deze bedrijven dan nu al aan de orde is. Daarbij zijn wij ervan uitgegaan dat de bedrijfsfunctie op het aangrenzende perceel aan de noordoostzijde niet meer aan de orde is, gelet op de plannen die daar nu gelijktijdig worden ontwikkeld voor een appartementengebouw.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Verbeterde omgevingskarakteristiek;
- + Minder hinder
- + Minder verkeersbewegingen
- + Minder parkeerdruk

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- beperkt verminderde privacy
- beperkt verminderd zicht;
- zeer beperkte schaduwwerking.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.



De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

De flats aan de Schönberglaan/Ravellaan zijn op zodanige afstand gelegen dat deze geen ruimtelijk relevante relatie meer hebben met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Zowel uit de ruimtelijke onderbouwing als de van opdrachtgever verkregen informatie hebben wij niet kunnen afleiden dat de huidige ontwikkeling op deze locatie reeds langere tijd uit ruimtelijk relevante documenten kenbaar was.

Wij gaan er dan ook vanuit dat actieve risicoaanvaarding niet aan de orde is en sinds het kenbaar worden van de ontwikkeling geen relevante transacties hebben plaatsgevonden, hetgeen door de kadastrale gegevens wordt bevestigd.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door de eigenaar van een omliggend object is grond verkocht ten behoeve van de betreffende ontwikkeling. Het gaat om het object gelegen aan:

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete beoordeling zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling vijf criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men 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?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten herstructurering in een bestaande stedelijke omgeving – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

2 In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Gelet op de structuur van de omgeving, namelijk een nieuwbouwplan in aanbouw waarop de nu te beoordelen 8 woningen exact aansluiten, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

3 In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling ook past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. Wij verwijzen naar de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 van 2004 die reeds voorziet in een herstructurering van de wijk naar een stedelijke woonomgeving.

4 Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?

De afstand van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is zodanig relatief klein dat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden duidelijk merkbaar zullen zijn.

5 Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als vrij gering moet worden aangemerkt.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting minimaal 3% van de waarde van de objecten, wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

--	--	--

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

--	--

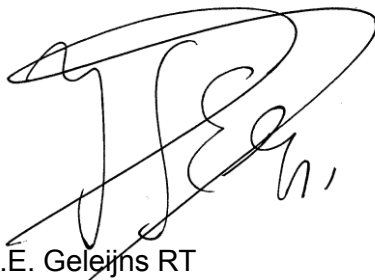
De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

12 CONCLUSIE

Nu voor geen van de clusters sprake is van een planologisch nadeliger situatie taxeren wij de op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade op:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Directeur