



# SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project Marco Polo Park | Utrecht

|          |               |
|----------|---------------|
| opdracht | 20220087      |
| status   | definitief    |
| datum    | 12 april 2022 |
| adviseur |               |

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

## INHOUDSOPGAVE

|      |                                                                    |    |
|------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | INLEIDING .....                                                    | 3  |
| 1.1  | Opdracht.....                                                      | 3  |
| 1.2  | Gesprek.....                                                       | 4  |
| 1.3  | Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen .....                   | 5  |
| 1.4  | Van concept naar definitief .....                                  | 5  |
| 2    | WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....                                  | 7  |
| 2.1  | Wet ruimtelijke ordening .....                                     | 7  |
| 2.2  | Actualiteiten rechtspraak .....                                    | 8  |
| 3    | PLANGEBIED.....                                                    | 9  |
| 4    | HUIDIGE PLANOLOGIE.....                                            | 11 |
| 5    | NIEUWE PLANOLOGIE .....                                            | 13 |
| 6    | PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER .....                  | 15 |
| 6.1  | Selectie van relevante aspecten .....                              | 15 |
| 6.2  | Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten..... | 19 |
| 6.3  | Invloedssfeer .....                                                | 20 |
| 7    | OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....                  | 21 |
| 8    | ANDERSZINS VERZEKERD .....                                         | 24 |
| 9    | OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....                        | 25 |
| 10   | OVERWEGINGEN TAXATIES .....                                        | 26 |
| 10.1 | Definitie waardebegrip .....                                       | 26 |
| 10.2 | Peildatum .....                                                    | 26 |
| 10.3 | De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....   | 26 |
| 10.4 | Geldigheid en geldigheidsduur .....                                | 27 |
| 10.5 | Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau .....  | 27 |
| 11   | BEOORDELING CLUSTERS .....                                         | 29 |
| 12   | GEVOLGEN OMGEVINGSWET .....                                        | 39 |
| 13   | CONCLUSIE.....                                                     | 42 |

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

MPL Real Estate B.V. heeft de SAOZ te Rotterdam op 10 maart 2022, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Marco Polo Park | Utrecht”.

#### **De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de taxatie**

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om de percelen Marco Pololaan 111-117 in Utrecht te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt een tot 15 bouwlagen hoog complex met daarin een gezondheidscentrum, maatschappelijke voorzieningen en circa 240 woningen waaronder zorgwoningen.

Gelet op de aard van de ontwikkeling dient het rapport zich te richten op de effecten voor de omgeving van het plangebied (indirecte planschade).

#### **Bijzondere omstandigheden/uitgangspunten**

Wij merkten in de offertefase op dat:

- de huidige planologische situatie van zowel het plangebied als de omgeving zich niet snel laat inschatten. Ter plaatse geldt een beheersverordening die in beginsel aansluit bij het bestaande gebruik;
- voor zover in de directe omgeving van het plangebied ook andere objecten dan woningen liggen, wij eventuele nadelen voor die andere objecten alleen zullen signaleren en niet zullen waarderen;
- gegeven de aard van de opdracht wij geen contact op nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij ondervangen dit door een inspectie vanaf de openbare weg en maken gebruik van diverse digitale bronnen.

De gronden/terreinen van de gemeente Utrecht worden niet beoordeeld te worden; Dit omvat de nabijgelegen sport- en speelvelden/terreinen. Ook de nabijgelegen schoollocatie wordt niet beoordeeld.

### **Afbakening van het gebruik**

Het rapport is alleen bedoeld voor opdrachtgever, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatie, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd en het zal niet openbaar worden gemaakt. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

### **Opdrachtgever**

De heer [REDACTED] van Cortese Development BV namens MPL Real Estate B.V.

### **Opdrachtnemer**

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

### **Onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang**

De juridische beoordeling en de taxatie hebben betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de om dat plangebied heen gelegen objecten van derden.

## **1.2 Gesprek**

Het dossier is op 23 maart 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer [REDACTED] Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De ontwikkeling (in hoofdlijnen). De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een nieuw bestemmingsplan;
- De huidige situatie. Ter plaatse van het plangebied is thans gevestigd:
  - een gezondheidscentrum;
  - een kerkgebouw (thans in anti-kraak in gebruik);
  - een vestiging van het Leger Des Heils.
- De strekking van de rapportage;
- Het beoogde bouwplan. Deze moet -volgens het op te stellen bestemmingsplan- voldoen aan huidige de gemeentelijke parkeernormen;

- De gronden/terreinen van de gemeente Utrecht hoeven niet beoordeeld te worden; Dit omvat de nabijgelegen sport- en speelvelden/terreinen. Ook de nabijgelegen school kan buiten beschouwing gelaten worden.

Na het gesprek zijn nog diverse stukken (waaronder onderzoeken en de laatste versie van de beoogde plannen) toegezonden.

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

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

- De beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk;
- De Beheersverordening Algemene regels actualiseren;
- Het stedenbouwkundig ontwerp (21 pagina's);
- De plantoelichting (30 pagina's);
- Een zonstudie (verbeelding);
- Een geluidstudie.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Google Earth;
- Pdok-viewer;
- BAG-viewer;
- De brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals [www.funda.nl](http://www.funda.nl).

### **1.4 Van concept naar definitief**

Het conceptrapport is op 6 april 2022 aan opdrachtgever gemaaild. Opdrachtgever heeft op 8 april 2022 medegedeeld dat het conceptadvies definitief gemaakt kan worden. Hierbij is verzocht om het verschil aan te geven tussen de vigerende wetgeving en de komende Omgevingswet. Formeel behoort dit niet tot de strekking van de opdracht. Wij hebben een extra hoofdstuk toegevoegd (Hoofdstuk 12) waarbij op hoofdlijnen wordt ingegaan op de aanvullende -meer algemene- vraag. Indicatief hebben wij de verwachte financiële

gevolgen berekend en weergegeven.

## **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.

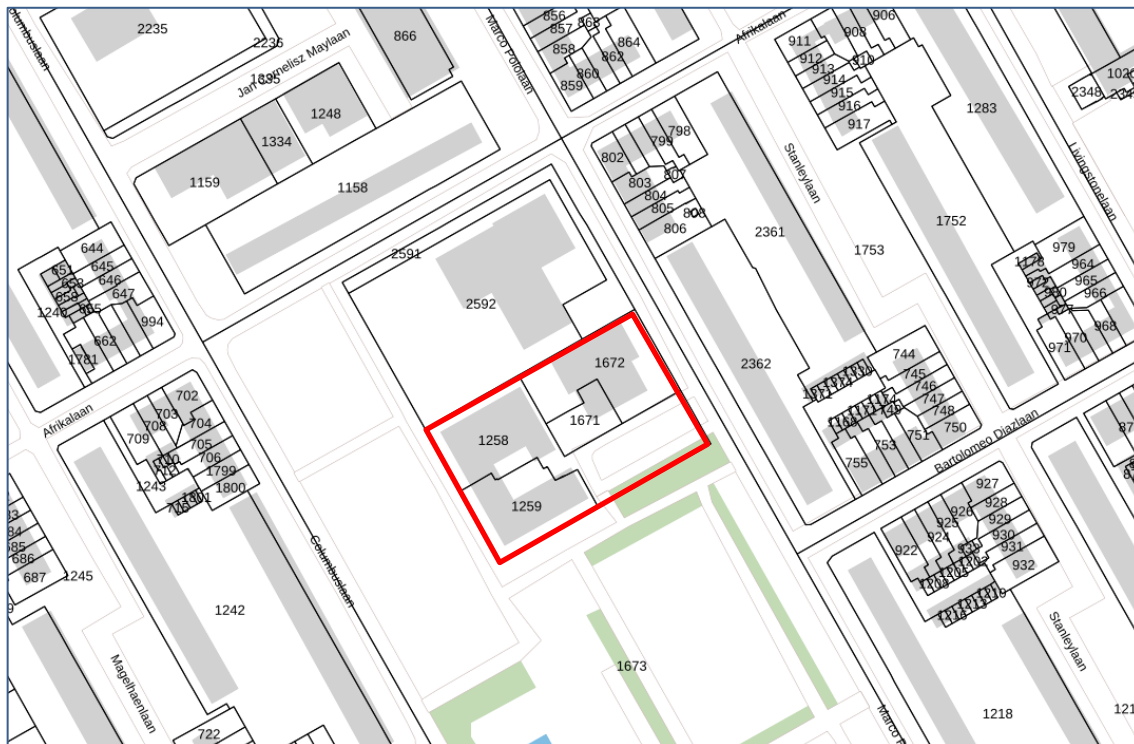
## 2.2 Actualiteiten rechtspraak

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 situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 24 maart 2022 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



*Figuur 1 Pdok-kaart met kadastrale grenzen van het plangebied en de omgeving.*

Het plangebied wordt globaal begrensd door een schoollocatie c.a. in het noorden/noordwesten, de Marco Pololaan met daarachter (veelal gestapelde) woningen in het oosten/noordoosten, sportvelden/-voorzieningen in het zuiden en sportvelden/-voorzieningen met daarachter de Afrikalaan met grondgebonden en gestapelde woningen in het westen/zuidwesten.

Op het moment van de opname was het plangebied in gebruik als gezondheidscentrum, een als een locatie van het Leger Des Heils. Een voormalige kerkgebouw wordt “anti-kraak” bewoond.

Via Pdok hebben wij, kadastrale gegevens bekeken. Het plangebied is kadastraal bekend als:

| Gemeente      | Sectie | Nummer | Grootte in m <sup>2</sup> |
|---------------|--------|--------|---------------------------|
| Utrecht       | S      | 1258   | 2.675                     |
| Utrecht       | S      | 1259   | 1.217                     |
| Utrecht       | S      | 1671   | 440                       |
| Utrecht       | S      | 1672   | 1.520                     |
| <b>Totaal</b> |        |        | <b>5.852</b>              |

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 Enkele foto's van het plangebied*

#### 4 HUIDIGE PLANOLOGIE

De nu geldende beheersverordening vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied de beheersverordening.



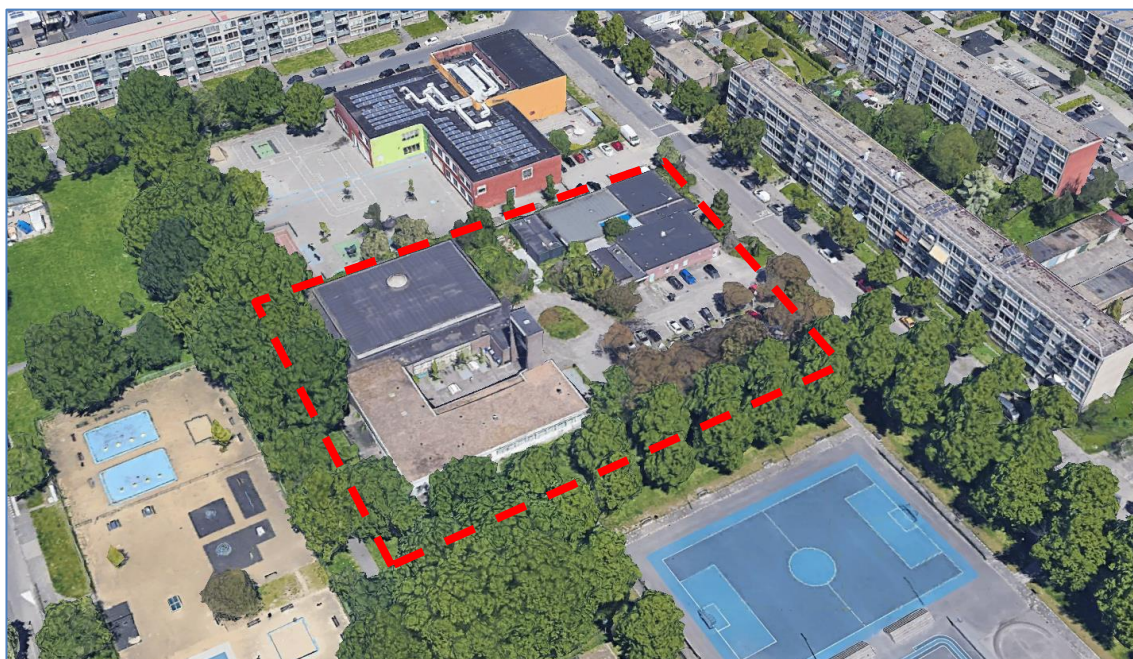
*Figuur 3 Fragmenten plangebied beheersverordening, bestaande goot- en bouwhoogten (bijlage toelichting)*

Zoals in de offertefase is benoemd is de huidige planologische situatie van het plangebied niet snel in te schatten. Ter plaatse geldt een beheersverordening die in beginsel aansluit bij het bestaande gebruik. Veiligheidshalve gaan wij in deze rapportage uit van het feitelijke gebruik en bebouwing waarbij wij voor de bebouwing uitgaan van de bouwhoogten zoals op voorgaande figuur is afgebeeld.

#### **Maximale invulling huidige planologie**

Wij gaan voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie uit van:

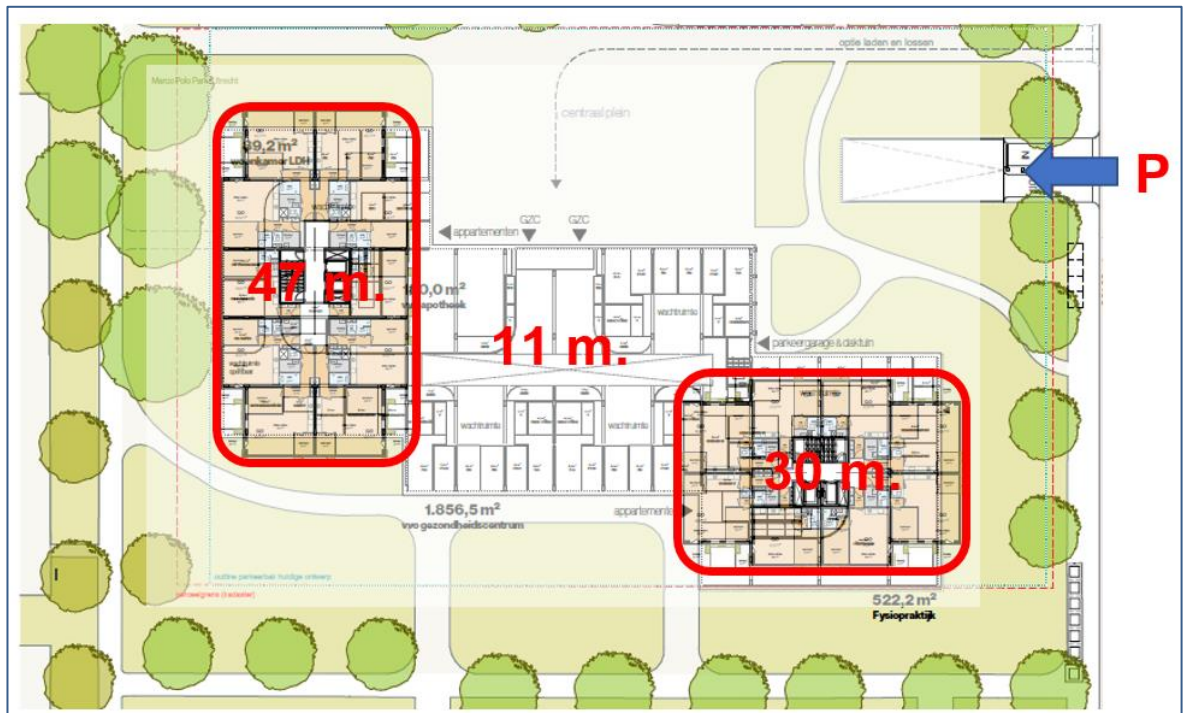
- Een 5 meter hoog maatschappelijk gebouw (kerk) in het noordwesten van het plangebied;
- Een 3 meter hoog maatschappelijk gebouw (kerk/buurthuis) in het zuidwesten van het plangebied;
- Een 10 meter hoge “toren” ten behoeve van de kerk vrij centraal in het plangebied;
- Een 3 meter hoog gebouw met een zorg gerelateerde/dienstverleningsachtige functie (zoals een apotheek) in het noordoosten van het plangebied;
- Een (parkeer)plein zonder gebouwen in het zuidoosten van het plangebied.



*Figuur 4 Foto Google Earth met daarop globaal aangeduid het plangebied*

## 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 nieuw bestemmingsplan.



Figuur 5 Nieuwe situatie



In de nieuwe planologische situatie kan het plangebied aangewend worden ten behoeve van:

- een parkeerkelder op bouwlaag -1;

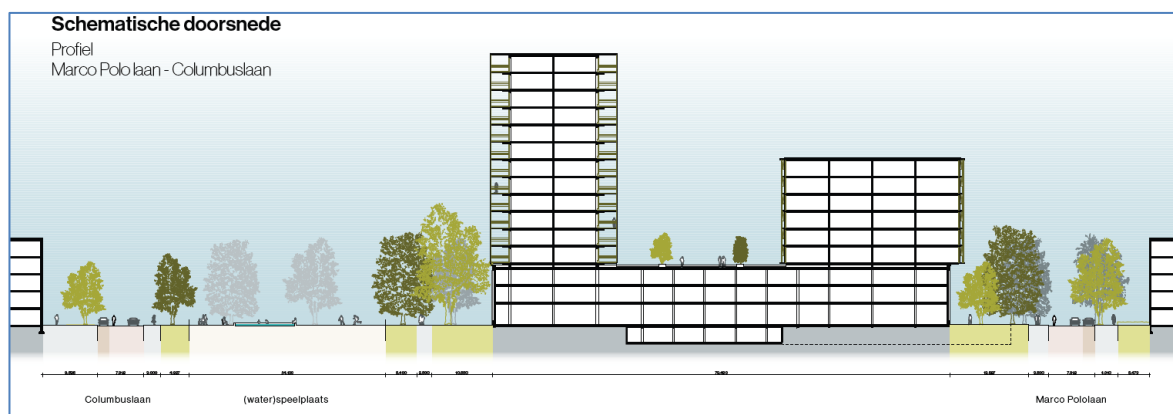
- maatschappelijke voorzieningen / een gezondheidscentrum met onder meer een apotheek, fysiotherapiepraktijk en een “woonkamer van het Leger Des Heils” op de begane grond;
- (zorg) wonen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping\*;
- Wonen op de 3<sup>e</sup> t/m 14<sup>e</sup> verdieping\*.

\* In totaal voorziet het plan in circa 240 wooneenheden.

De bebouwing bestaat in essentie uit:

- een kelder met daarboven,
- een “plint/begane grond” met daarboven 2 (volledige) bouwlagen met daarboven;
- 2 “woontorens” waarvan de een toren 6 verdiepingen telt en de andere 12;

De bouwhoogte van de “plint met 2 bouwlagen” bedraagt 11 meter, de woontorens hebben een bouwhoogte van circa 30 en 47 meter.



*Figuur 6 Schematische doorsnede*

Eén en ander conform voorgaande figuren.

## **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.

In de huidige planologie is er sprake van zicht op verspreid gelegen gebouwen met een bouwhoogte van 3 of 5 meter alsmede een “toren” van beperkte omvang met een bouwhoogte van 10 meter

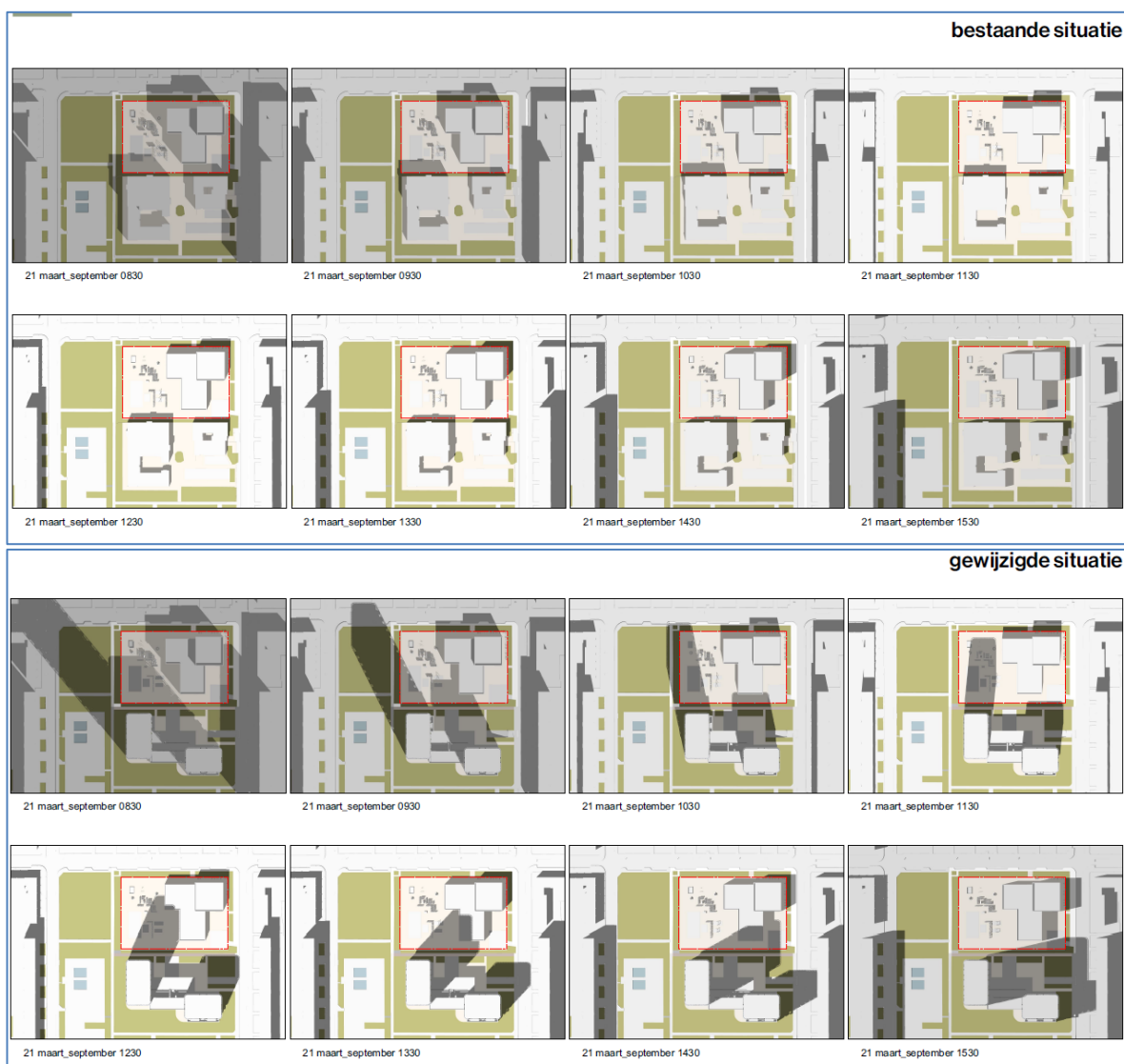
In de nieuwe planologie is er sprake van zicht op een breed gebouw met een bouwhoogte van 11 meter met daarboven 2 “woontorens” met een bouwhoogte van 30 en 47 meter.

Gelet op het voorgaande merken wij op dat het bouwvolume duidelijk toeneemt. Afhankelijk van de situering is er sprake van een relevante afname van het uitzicht. Vooral woningen zijn “gevoelig” voor dit aspect.

## Schaduw

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

Gelet op hetgeen bij het aspect “Uitzicht” is vermeld ten aanzien van de gewijzigde bouwmogelijkheden en de toename van de bouwmassa gaat er van het plangebied meer schaduwwerking uit. De overgelegde bezonningstudie bevestigt dit beeld.



*Figuur 7 Fragmenten bezonningsstudie*

Afhankelijk van de situering is er sprake van een relevante toename van schaduwwerking.

### **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.

Het min of meer maatschappelijke karakter van het plangebied blijft in stand. In de nieuwe planologie is er sprake van een toevoeging van woningen/zorgwoningen en krijgt het plangebied ook een woonkarakter. Dit karakter sluit goed aan op de woningen in de omgeving. Met name wanneer de kwaliteit van het uitzicht afneemt, neemt de liggingswaarde af.

### **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.

In de nieuwe planologie zullen er meer mensen in het plangebied aanwezig zijn. Er ontstaat vanuit andere richtingen, hoogtes en afstanden zicht op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van en oriëntatie op het plangebied kan er sprake zijn van planologisch nadeel ten aanzien van het aspect "Privacy". In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

### **Windhinder**

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen. Gelet op de toegenomen bouwmassa en een bouwhoogte van meer dan 30 meter sluiten wij een toename van windhinder op de omgeving niet uit.

### **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.

Gelet op de intensivering van het maatschappelijk gebruik en de toevoeging van circa 240 woningen (waaronder zorgwoningen) zullen de aan maatschappelijke dienstverlening en wonen gerelateerde vormen toenemen en is er sprake van aan wonen gerelateerde vormen van hinder. Afhankelijk van de situering is er sprake van een relevante toename van hinder.

Ter plaatse van de schoollocatie ten noorden van het plangebied sluiten wij enige nadelen van windhinder niet uit. Met name de school ligt nabij het plandeel waar een 47 meter hoge “woontoren” wordt beoogd.

### **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.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zullen er duidelijk meer mensen van en naar het plangebied gaan. Ook zullen er binnen het plangebied meer verkeersbewegingen zijn. De ontsluiting van het plangebied vindt (voornamelijk) plaats via de Marco Pololaan. Door de ontwikkeling is er sprake van een toegenomen vraag naar parkeergelegenheid. Daarentegen voorziet het bouwplan ook in een parkeerkelder. Volgens opgave van opdrachtgever moet het bouwplan voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Gelet op al het voorgaande sluiten wij een planologisch nadeel van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder niet uit.

### **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 nieuwe planologie worden er milieugevoelige functies (woningbouw) binnen het plangebied gerealiseerd. Als gevolg hiervan kunnen bedrijven of andere meer bedrijfsmatige bestemmingen een planologisch nadeel van de beoogde plannen ondervinden. Er zijn geen -te beoordelen- objecten in de omgeving van het plangebied waarvan wij verwachten dat het aspect milieu een rol zal spelen. De nabijgelegen school wordt conform de opdracht buiten beschouwing gelaten.

### **Concurrentie**

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518, Hengelo) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

### **6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een afname van het uitzicht;
- Een toename van schaduwwerking;
- Een verminderd karakter van de ligging;
- Een afname van privacy;
- Een toename van hinder (waaronder windhinder en hinder van verkeer).

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

In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. 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.

| Cluster | Adres                                              |
|---------|----------------------------------------------------|
| 1       | Marco Pololaan 140 – 234                           |
| 2       | Marco Pololaan 126 – 132 en Afrikalaan 26          |
| 3       | Afrikalaan 67 t/m 145                              |
| 4       | Afrikalaan 149 + Columbuslaan 133 – 145 en 153-271 |

De sport- en speelterreinen in eigendom van de gemeente Utrecht alsmede de school (van/op gronden van de gemeente) laten wij in de clusters buiten beschouwing.



*Figuur 8 Foto van de nabijgelegen school en sport- en speelterreinen*

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen (nauwelijks) een relevante relatie met het plangebied. Als deze objecten enige relatie met het plangebied hebben zullen deze naar verwachting niet boven het normaal maatschappelijk risico getroffen worden.

## **7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO**

### **Algemeen**

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. 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.

### **Relevante criteria**

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

### **Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses**

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

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

### **Globale beoordeling van de 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?*

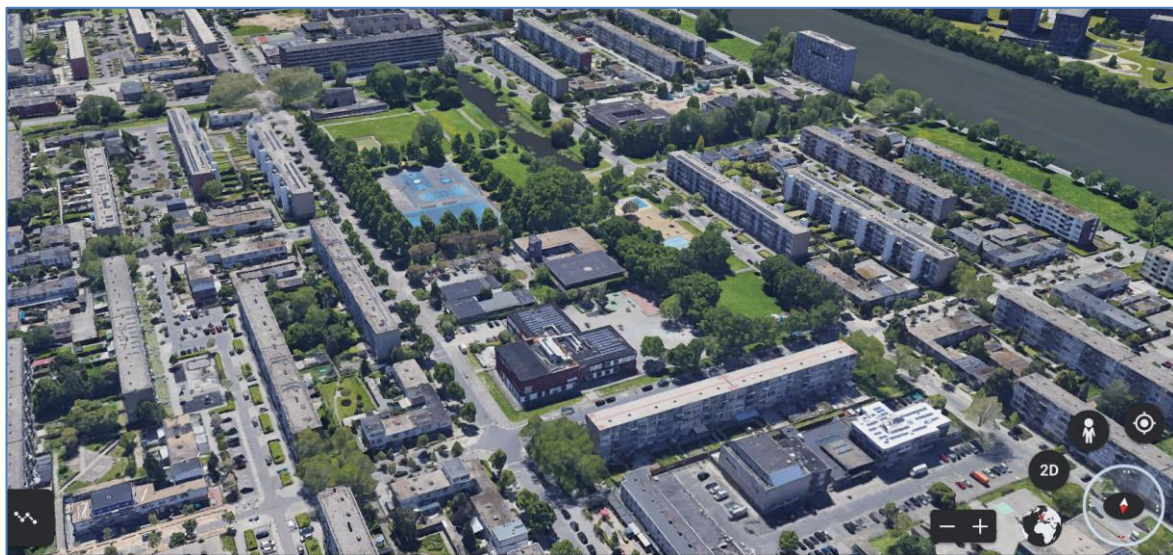
De aard van de onderhavige ontwikkeling –vervanging en uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen en inbreiding van woningen in de bebouwde kom– is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 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 een school (bouwhoogte 12 meter) en woningen veelal 6 of 15 meter hoog, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang

daarvan ter plaatse in redelijkheid hooguit gedeeltelijk als passend worden aangemerkt.

30 en 47 meter hoge bebouwing komt in de directe omgeving van het plangebied niet voor. Dit in tegenstelling tot (lagere) gestapelde woningen en maatschappelijke gebouwen.



*Figuur 9 Luchtfoto Google Earth van het plangebied en de omgeving*

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 -voor zover bekend niet past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid.

### **Conclusie**

Alles in overweging genomen, is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen zodat het toepassen van een hogere drempel tot de nodige procesrisico's kan leiden. Daarom zullen wij bij de beoordeling van de clusters een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

## **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. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

## **9 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.

Met betrekking tot het onderwerp risicoaanvaarding beschikken wij niet over relevante informatie, zodat wij ons daar geen mening over kunnen vormen.

In dit kader is gewezen op de website van de gemeente Utrecht en meer specifiek naar het project Marco Pololaan 111-117.

Uit deze informatie kunnen wij geen voorzienbaarheid afleiden. Wij baseren deze conclusie op de omstandigheid dat een vermelding naar een project op een website van de gemeente niet voldoende is om voorzienbaarheid tegen te werpen. Dit zit met name in de wijze van publicatie.

## **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.

#### **Marktwaaarde in verhuurde staat**

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, 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.

Wij zijn niet bekend met huurovereenkomsten en dergelijke van objecten in de omgeving van het plangebied. Gelet hierop gaan wij bij de beoordeling uit van een “onverhuurde situatie”. Hierbij merken wij op dat de waarde in verhuurde staat niet per definitie relevant af hoeft te wijken van de “reguliere” marktwaaarde.

### **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 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 Provadie en Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

| Adres                | Leveringsdatum | Verkoopprijs in € |
|----------------------|----------------|-------------------|
| ████████████████████ | ████████       | ████████          |
| ████████████████████ | ████████       | ████████          |
| ████████████████████ | ████████       | ████████          |
| ████████████████████ | ████████       | ████████          |

# S A O Z

## ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

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:

| Adres      | Vraagprijs in € |
|------------|-----------------|
| [REDACTED] | [REDACTED]      |
| [REDACTED] | [REDACTED]      |

Beide appartementen zijn verkocht onder voorbehoud.

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.

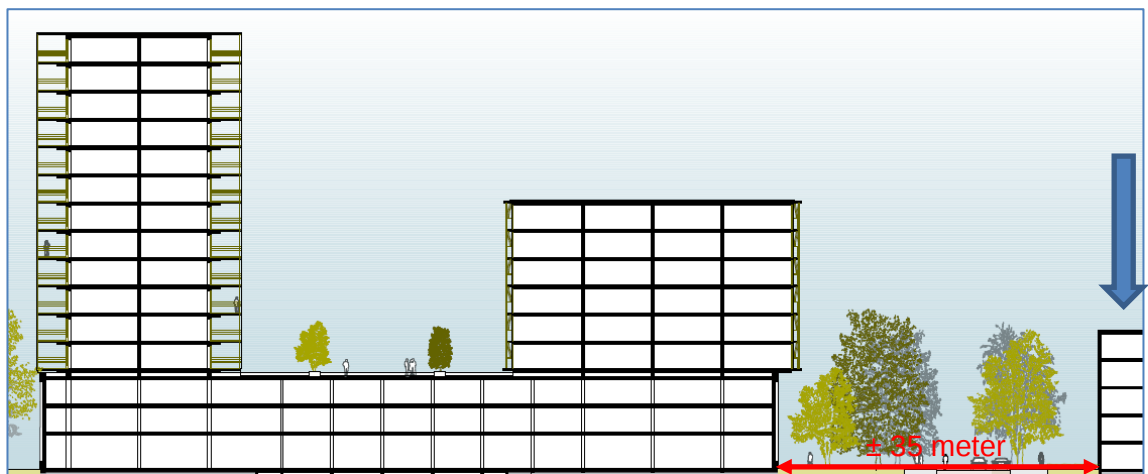
## 11 BEOORDELING CLUSTERS

| Cluster | Adres                    |
|---------|--------------------------|
| 1       | Marco Pololaan 140 – 234 |

Deze gestapelde woningen liggen ten oosten/noordoosten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg.



Figuur 10 Foto's van de objecten in de ze cluster



### Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Een deel van de objecten in deze cluster ( $\pm 12$  objecten) heeft thans in essentie zicht op een 3 meter hoog maatschappelijk gebouw met daarachter op enige afstand een 5 meter hoog kerkgebouw. Hier wordt in de nieuwe planologie globaal de inrit van de parkeerkelder beoogd met daarachter op enige afstand een 47 meter hoog gebouw (ten behoeve van

wonen en maatschappelijke functies). De objecten zijn schuin tegenover andere delen van het plangebied gelegen (met in de nieuwe planologie 30 en 11 meter hoge bebouwing). Deze objecten ondervinden nadelen van de aspecten uitzicht, schaduwwerking (in zeer lichte mate), situeringswaarde (in zeer lichte mate), privacy (in lichte mate), hinder (waaronder windhinder en hinder van verkeer).

Een deel van de objecten in deze cluster ( $\pm 12$  objecten) heeft thans in essentie zicht op een (parkeer)terrein met daarachter een 10 meter hoge smalle toren en een 3 meter hoog maatschappelijk gebouw. In de nieuwe planologie is hier sprake van zicht op met name een 30 meter hoog gebouw (ten behoeve van wonen en maatschappelijke functies). De objecten zijn schuin tegenover andere delen van het plangebied gelegen (met in de nieuwe planologie een inrit naar de parkeerkelder en 47 en 11 meter hoge bebouwing). Deze objecten ondervinden nadelen van de aspecten uitzicht, schaduwwerking (in lichte mate), situeringswaarde, privacy en hinder (waaronder windhinder en hinder van verkeer).

De overige objecten in deze cluster zijn niet direct op het plangebied georiënteerd en hebben schuin zicht op het plangebied. Deze objecten ondervinden hooguit zeer lichte nadelen van de aspecten uitzicht, schaduwwerking, situeringswaarde, privacy en lichte nadelen van het aspect hinder (waaronder windhinder en hinder van verkeer).

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Normaal maatschappelijk risico**

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

## Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering indicatief gemiddeld op € 250.000,-- per appartement. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

| Cluster 1                  |                       |                                       |                     |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Aantal te treffen woningen | Waarde vermindering € | Maatschappelijk risico (aftrekbaar) € | Planschade risico € |
| 48                         | 405.000               | 240.000                               | 165.000             |
| <b>Totaal</b>              |                       |                                       | <b>165.000</b>      |

| Cluster | Adres                                     |
|---------|-------------------------------------------|
| 2       | Marco Pololaan 126 – 132 en Afrikalaan 26 |

Deze woningen liggen ten noorden/noordoosten van het plangebied en zijn niet of schuin met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg.



*Figuur 11 Foto van de objecten in deze cluster*

### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

Deze woningen liggen op circa 26 meter en verder van het plangebied en hebben geen direct en mogelijk schuin zicht op het plangebied (met in de huidige planologie een 3 meter hoog maatschappelijk gebouw met daarachter op enige afstand een 5 meter hoog kerkgebouw. Hier wordt in de nieuwe planologie globaal de inrit van de parkeerkelder beoogd met daarachter op enige afstand een 47 meter hoog gebouw (ten behoeve van wonen en maatschappelijke functies). Deze objecten ondervinden hooguit zeer lichte nadelen van de aspecten uitzicht, situeringswaarde, privacy en hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat één van voornoemde onroerende zaak een planologisch nadeel zal ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan. Dit betreft Marco Pololaan 132. Deze woning ligt (ook) met een zijtuin op kortere afstand van het plangebied. De overige objecten worden naar verwachting niet of onder het normaal maatschappelijk risico (ad 2%) getroffen.

### **Normaal maatschappelijk risico**

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico

zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel. Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

### **Taxatie**

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van het boven het normaal maatschappelijk risico getroffen object vóór de planologische verandering op € 460.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

| <b>Cluster 2</b>                  |                              |                                              |                            |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Aantal te treffen woningen</b> | <b>Waarde vermindering €</b> | <b>Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €</b> | <b>Planschade risico €</b> |
| 1                                 | 12.500                       | 9.200                                        | 3.400                      |
| Afronden met                      |                              |                                              | 600                        |
| <b>Totaal</b>                     |                              |                                              | <b>4.000</b>               |

| Cluster | Adres                 |
|---------|-----------------------|
| 3       | Afrikalaan 67 t/m 145 |

Deze appartementen en commerciële objecten liggen globaal ten noorden van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een schoollocatie en de openbare weg.



*Figuur 12 Foto van de objecten in deze cluster*

### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

Gelet op de afstand van de objecten tot het plangebied ( $\pm 85$  meter en verder), de tussenliggende gronden met een school c.a. en een openbare weg verwachten wij dat de objecten in deze cluster geen relevant nadeel van de beoogde planologische wijziging zullen onder vinden. Voor zover er sprake is van een planologisch nadeel zal deze naar verwachting het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen.



*Figuur 13 Globale meting afstand objecten in de ze cluster tot het plangebied. Meting afstand*

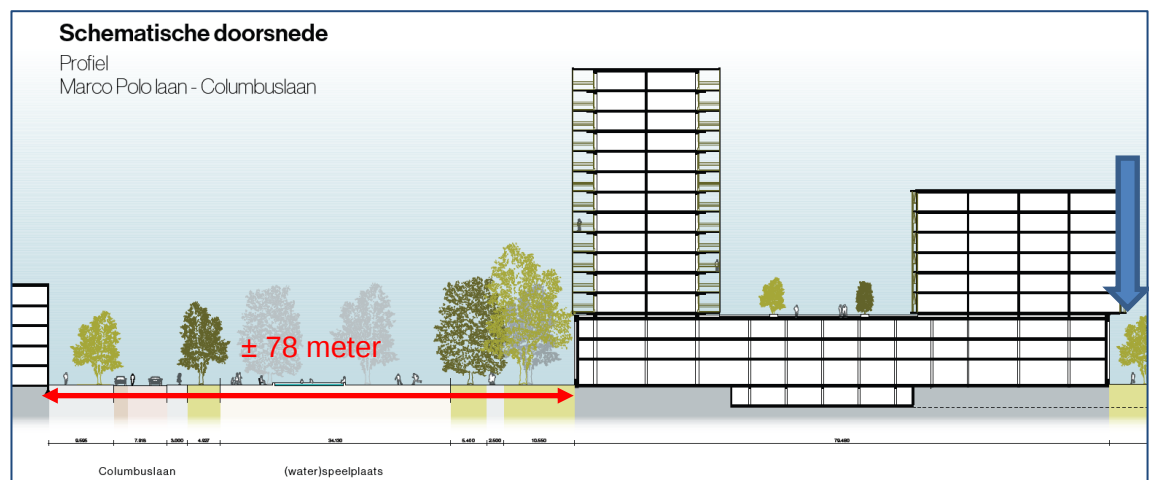
Een nadere uitwerking van deze cluster is niet aan de orde.

| Cluster | Adres                                              |
|---------|----------------------------------------------------|
| 4       | Afrikalaan 149 + Columbuslaan 133 – 145 en 153-271 |

Deze appartementen en grondgebonden woningen liggen ten westen/zuidwesten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg en een terrein met groen- en/of speelvoorzieningen.



*Figuur 14 Foto's van de objecten in deze cluster*



### Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Een deel van de objecten in deze cluster heeft thans in essentie zicht op een 5 of 3 meter hoog gebouw (kerk/buurthuis) op meer dan 75 meter afstand en op ruimere afstand een 3 meter hoog gebouw (met zorg/dienstverlening). Hier wordt in de nieuwe planologie een 47 meter hoog en 30 meter hoog gebouw (met een 11 meter hoge tussenbouw) beoogd ten behoeve van wonen en maatschappelijke voorzieningen.

## **De appartementen**

Uit ons kadastraal onderzoek is gebleken dat de appartementen (Columbuslaan 153 t/m 271) in eigendom zijn van Stichting Portaal. In het kader van de huursituatie, de huurders en verhuurder merken wij het volgende op:

### **Huurders:**

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling voor de Geschillen van Bestuur van de Raad van State van 20 oktober 1993 inzake M.L.J. Bressers/gem. Oirschot (B.R. 1994, blz. 519). Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 maart 2005, nummer 200406358/1.

### **Verhuurder:**

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak (in casu: de verhuurder) op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak kan maken op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning. Ten aanzien van de mogelijke aanspraken van de huidige eigenaar van de betrokken objecten (Stichting Portaal) overwegen wij als volgt.

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de eigenaar van de woningen (Stichting Portaal), de bouwaard van de objecten in deze cluster en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder groot belang is. Gegeven de aard en reikwijdte van de ontwikkeling verwachten wij niet, dat een eventueel nadeel relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige risico-objecten. Er hebben de afgelopen vijf jaar geen transacties plaatsgevonden binnen deze cluster en de percelen zijn kadastraal niet gesplitst, derhalve hanteren wij het uitgangspunt dat verhuurder niet van plan is binnen nu en vijf jaar de betreffende huurwoningen te verkopen, zodat een duidelijke aantasting van het “secundair rendement” niet aan de orde is. Los daarvan verwachten wij niet dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een relevant lagere verkoopopbrengst (die het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen).

Wij verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling niet direct zal resulteren in een aantal mutaties binnen het wooncomplex. Dit mede vanwege de relatief ruime afstand tot de bebouwing van het plangebied en het “krappe” aanbod in dit segment huurwoningen zijn wij van mening dat onderhavige ontwikkeling niet resulteert in een lagere huurprijs en/of een groter leegstandrisico.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is, dan wel zo gering dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

### **De grondgebonden woningen**

De grondgebonden woningen zijn schuin op het plangebied gericht en liggen eveneens op relatief grote afstand van het plangebied. Wij verwachten dat deze objecten geen relevant planologisch nadeel zullen ondervinden van de nieuwe planologie waardoor de waarde zal dalen. Voor zover er toch sprake is van een waardedaling zal deze naar verwachting het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Een nadere uitwerking van deze cluster is niet aan de orde.

## 12 GEVOLGEN OMGEVINGSWET

### Algemeen

Dit hoofdstuk is gebaseerd op de inmiddels aangenomen, maar nog niet in werking getreden Omgevingswet. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat er in de planschadepraktijk het nodige veranderen. De belangrijkste veranderingen zijn:

1. het moment waarop “indirecte planschade” geclaimd kan worden;
2. de wijze van beoordeling van “indirecte planschade” claims;
3. de regeling voor de “directe planschade”;
4. het normaal maatschappelijk risico;
5. het aspect “actieve risicoaanvaarding”.

#### Ad 1: Indieningsmoment “indirecte planschade” verschuift naar realisatie

Niet het omgevingsplan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat. Dat betekent, dat “indirecte schade” pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden.

Nieuw in de schaderegeling is dat ook om vergoeding van schade verzocht kan worden voor de gevolgen van activiteiten, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist maar die alleen hoeven te worden gemeld (of zelfs dat niet eens). Deze toch behoorlijk gedetailleerd opgezette regeling wordt echter in belangrijke mate beperkt door het feit, dat op basis van het Omgevingsbesluit de gevolgen van het oprichten van een groot aantal vergunningvrije bouwwerken generiek onder het normaal maatschappelijk risico zullen worden gebracht. Deze mogelijkheid heeft de minister op basis van artikel 15.7 lid 4 Omgevingswet.

Het Omgevingsplan zal in ieder geval voor “indirecte schade” nooit een grondslag meer zijn voor een schadeclaim, als geen omgevingsvergunning vereist is wordt dus niet “teruggevallen” op het Omgevingsplan als schadeoorzaak.

#### Ad 2: omgevingsvergunning wordt maatgevend voor “maximale invulling”

Niet alleen wat betreft het tijdstip van indiening wordt de omgevingsvergunning maatgevend, doch ook wat betreft de “invulling” van het omgevingsplan. Het voordeel voor

gemeenten lijkt evident: omgevingsplannen kunnen zeer ruim geredigeerd worden zonder dat planschade ontstaat. Slechts voor zover de omgevingsplannen benut worden, ontstaat een aanspraak op schadevergoeding.

De huidige planschaderegeling zoals vervat in afdeling 6.1 Wro en de planschadejurisprudentie gaat nog uit van een vergelijking van opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als uitgangspunt dat van de “maximale invulling” daarvan moet worden uitgegaan. In Afdeling 15.1 Omgevingswet wordt gekozen voor een systematiek waarbij de oude feitelijke situatie wordt vergeleken met hetgeen op basis van een verleende omgevingsvergunning feitelijk mogelijk wordt gemaakt. Er blijft dus toch een minimaal stukje “maximaal invullen” over: daar waar bijvoorbeeld de verleende omgevingsvergunning feitelijk nog niet of niet geheel benut is, geldt als maatstaf voor de vergelijking niettemin hetgeen door de omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt.

#### Ad 3: regeling “directe planschade” conform Besluit herziening Crisis- en herstelwet

Blijkens de kamerbrief worden omgevingsplannen voor “directe planschade” wél aangemerkt als het schadeveroorzakende besluit. Wat betreft de systematiek wijzigt ten aanzien van “directe planschade” derhalve weinig.

De concept wettekst gaat uit van een vaste “benuttingsperiode” van 1 jaar nadat de planwijziging voorzienbaar is geworden en is daarmee in sommige gevallen “strenger” dan de huidige jurisprudentie omtrent de lengte van een benuttingsperiode. Een nieuw element is de regeling is ook, dat passieve risicoaanvaarding alleen aan de orde kan komen als de eigenaar de aanwendingsmogelijkheden tenminste drie jaar heeft gehad.

In de jurisprudentie op het gebied van de “passieve risicoaanvaarding” is naast de drie “klassieke” beoordelingscriteria (“voldoende concreet signaal”, “voldoende lange benuttingsperiode” en “voldoende concreet initiatief”) nog een vierde beoordelingscriterium ontwikkeld, luidend: “kon van de eigenaar worden gevergd dat deze een benuttingspoging ondernam?”. Uit het Voorstel van wet en de toelichting daarop is niet af te leiden, of ook het “vierde beoordelingscriterium” gerespecteerd c.q. gehandhaafd wordt, dan wel dat na afloop van de benuttingsperiode de schade “in ieder geval” voor rekening van de eigenaar blijft, óók indien deze juridisch niet in staat was de mogelijkheden te benutten (bijvoorbeeld omdat het object verhuurd of verpacht was), dan wel dat het een eigenaar/exploitant betreft.

#### Ad 4: Normaal maatschappelijk risico: vast forfait van 4% bij “indirecte schade”

In het Voorstel van wet is een vast percentage van 5% opgenomen ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico. Inmiddels is tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel een amendement aangenomen, waarbij het percentage van 5 wordt teruggebracht naar 4. Het percentage geldt alléén voor waardevermindering in de sfeer van “indirecte” (plan)schade. Voor inkomensschade en “directe (plan)schade” wordt teruggevallen op het tegelijkertijd met de Omgevingswet in werking te treden nieuwe artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht, dat deel uitmaakt van de “Wet nadeelcompensatie” (titel 4.5 Awb).

#### Ad 5: actieve risicoaanvaarding aangepast

In artikel 15.5 van de Omgevingswet wordt bepaald, dat een aanvrager het risico van het ontstaan van planschade in ieder geval niet heeft aanvaard als de aanvrager overeenkomstig artikel 2, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan, waarbij de schade bestaat uit waardevermindering van een tot woning bestemde onroerende zaak. Deze regeling geldt dus niet voor inkomensschade en ook niet voor bedrijfsmatig vastgoed.

#### **Verwachte gevolgen voor dit advies**

Er van uitgaande dat het project in een omgevingsplan zal worden opgenomen, zal niet dat omgevingsplan maar de uiteindelijke omgevingsvergunning bepalend zijn voor de omvang van de planschade. Hierdoor komt het schademoment dus nog wat verder weg in de tijd te liggen. Indien het prijspeil op de woningmarkt blijft stijgen of opeens scherp daalt kan dit invloed hebben op de uitkomst. De andere vergelijkingsmethodiek – feitelijk in plaats van planologisch – zal hier niet veel gevolgen hebben omdat de feitelijke situatie vrijwel overeenkomt met hetgeen nu planologisch mogelijk is. Belangrijker is dat wij in dit advies op grond van het huidige recht het normaal maatschappelijk risico op 2% hebben gesteld. In de Omgevingswet is een vast percentage van 4 opgenomen. Als we dit loslaten op onze berekening van het nadeel in cluster 1 zou dit betekenen dat de te vergoeden planschade daalt van € 164.000,-- naar € 60.000,-- en dat de te vergoeden planschade voor cluster 2 uitkomt op NIHIL.

### 13 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij -voor wat betreft de woningen in de omgeving- op:

| Cluster       | Adressen                                           | Planschade risico € |
|---------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| 1             | Marco Pololaan 140 – 234                           | 165.000             |
| 2             | Marco Pololaan 126 – 132 en Afrikalaan 26          | 4.000               |
| 3             | Afrikalaan 67 t/m 145                              |                     |
| 4             | Afrikalaan 149 + Columbuslaan 133 – 145 en 153-271 |                     |
| <b>Totaal</b> |                                                    | <b>169.000</b>      |

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



Algemeen directeur



Taxateur | Adviseur