

Rapportage inzake Planschade Risico Inventarisatie

Opdrachtgever: Mitros Afdeling Vastgoedontwikkeling

Projectnummer: 4092

Locatie: Dickensplaats te Utrecht

Opname: 8 juni 2019 door [REDACTED]



Planschade Risico Inventarisatie

DOEL EN VERANTWOORDING

Een risicoanalyse planschade heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium te analyseren of een nieuwe planontwikkeling een risico van planschade meebrengt en hoe de omvang van die schade zich laat ramen. Een risicoanalyse planschade die zich richt op een analyse van planschaderisico bij uitvoering van een meer concreet aangegeven planontwikkeling zal als uitkomst moeten geven een kwantificering van het planschaderisico en een indicatieve raming van het totaalbedrag van te honoreren planschadevergoedingen.

Een planschade risico inventarisatie is niet meer dan een indicatie over de mogelijke schadelijke gevolgen van de wijzigingen van het bestemmingsplan, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het mogelijk te zijner tijd, door een dan optredende schadebeoordelingscommissie, aan de gemeente uit te brengen planschade advies.

ALGEMENE OVERWEGINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen last behoort te blijven en waarvan vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op zijn aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Bij de behandeling van een verzoek om vergoeding van planschade is het van belang om na te gaan of de verzoeker is te beschouwen als belanghebbende.

Belanghebbende is in het algemeen diegenen die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, waarvoor na een wijziging van het planologische regime, planschadevergoeding wordt gevraagd. Deze planschade kan uit vermogensschade maar ook uit inkomensschade (omzetderiving etc.) bestaan.

Voorbeelden van belanghebbenden zijn eigenaren, erfpachters, vruchtgebruikers, pachters, huurders en verhuurders en ondernemers.

Planologische vergelijking

Er is alleen sprake van planschade indien sprake is van schade ten gevolge van een planologische mutatie die voor een belanghebbende planologisch nadeel met zich meebrengt. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een planologische nadeliger situatie moet een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden van de 'oude' planologische situatie, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, en de maximale mogelijkheden van de 'nieuwe' planologische situatie.

De 'oude' planologische situatie is de maximale planologische invulling volgens het vigerende planologische regime zoals deze bestond voordat de nieuwe planologische maatregel (dit kan zijn het gewijzigde nieuwe bestemmingsplan of het besluit tot verlening van vrijstelling) onherroepelijk is geworden.

De 'nieuwe' planologische situatie is de maximale planologische invulling volgens het nieuwe planologische regime zoals deze is ontstaan direct na de datum waarop de planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

Vergoedbaarheid van de eventuele schade

Het recht op vergoeding van schade bestaat indien de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de betrokkene kan blijven. De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

Met betrekking tot vermogensschade is een heel assortiment aan schadefactoren ontwikkeld, o.a.:

- Beperking of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht;
- Aantasting bezonning: schaduw;
- Aantasting privacy;
- Toename hinder;
- Beperking bereikbaarheid;
- Toename parkeerdruk;
- Aantasting karakter van het gebied.

Van *inkomensschade* is bijvoorbeeld sprake wanneer door de planologische wijziging de exploitatie van een winkel of bedrijf welke afhankelijk is van de verkeersintensiteit over een weg, bemoeilijkt wordt door een terugval van de potentiële klandizie door een mindere bereikbaarheid.

In welke situaties de schade voor betrokkene dient te blijven is in de jurisprudentie beantwoord. Het al dan niet voorzienbaar zijn van de ontwikkelingen is voor het recht op schadevergoeding sterk bepalend.

Wanneer de schade is aangetoond, het causale verband is gebleken, de schadeveroorzakende rechtshandeling in de wettelijke lijst voorkomt en de schade niet anderszins reeds is vergoed, is de enige reden om de schade niet (geheel) te vergoeden, de constatering dat de benadeelde de schadeveroorzakende ontwikkeling redelijkerwijze kon voorzien. De voorzienbaarheid en de daarmee voortvloeiende risicoaanvaarding moeten blijken uit het in concreto aanwezig zijn van plannen. Er moet sprake zijn van documenten die de burger redelijkerwijze zou kunnen kennen en waaruit de voorgenomen planologische wijziging met een redelijke mate van zekerheid kan worden afgeleid.

Quick scan/opname ter plaatse

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van het plan Dickensplaats. Hierbij is een herontwikkeling gaande. De aanwezige bebouwing, bestaande uit een verouderd appartementencomplex met 8 sociale huurwoningen, 96 garageboxen en een garage met showroom maakt plaats voor 48 sociale huurwoningen.

Hierbij vindt een wijziging van het bestemmingsplan plaats. De huidige bestemming, overeenkomstig het gebruik zal worden gewijzigd naar een woonbestemming met tuin. De meest in het oog springende verandering is de bouwhoogte. Aan de bovenkant van de Dickensplaats wordt de bouwhoogte gewijzigd van 2 naar 5 bouwlagen. Voor het overige zijn er geen bijzondere wijzigingen.

Omdat de planologie wijzigt, zou er sprake kunnen zijn van mogelijke planschade. Dit hebben wij ter plaatse onderzocht.

Eigendomsverhoudingen



Uit bovenstaand kaartje blijkt, dat er in het gebied met name sprake is van eigendommen van Mitros, de ontwikkelaar van dit project.

Dit zal geen aanleiding geven tot het indienen van een planschadevergoeding.

Ten noordoosten (op basis van bovenstaande foto) en ten oosten de ontwikkelingslocatie bevinden zich een aantal andere eigenaren dan de ontwikkelaar.

Hier hebben wij beoordeeld, in hoeverre de schadefactoren hier mogelijk invloed hebben op deze individuele eigendommen.

Merwedestate



Dit appartementencomplex bevindt zich als bezit van derden op de locatie, die het meest te maken krijgt met de wijzigingen in de ontwikkeling van dit plan.

1. Beperking of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht;

Hiervan is bij onderhavig complex geen sprake, de eerste drie verdiepingen van de Merwedestate worden in de richting van de nieuwbouw met 5 lagen afgeschermd door bomen. De etages daarboven hebben slechts uiterst beperkt uitzicht via de zichtlijn van de nieuwbouw met vijf bouwlagen.

2. Aantasting bezonning: schaduw;

Gezien de locatie van de nieuwbouw t.o.v. de Merwedestate is er nauwelijks sprake van schaduw als gevolg van de nieuwbouw.

3. Aantasting privacy;

Gezien de afstand van de nieuwbouw met 5 bouwlagen tot de Merwedestate kan er geen aantasting van privacy plaatsvinden. Dit met name ook door de aanwezigheid van bomen op de mogelijke zichtlijnen op de eerste drie bouwlagen en de onderlinge afstand.

4. Toename hinder;

De hinder zal door de ontwikkeling alleen maar afnemen, voorheen was er sprake van een garage met showroom met veel verkeersbewegingen en geluid, welke hoort bij een dergelijk bedrijf. Daarnaast waren er 96 garageboxen met alle verkeersbewegingen van dien. Nu zal er sprake zijn van wonen met het bijbehorende verkeer en geluid.

5. Beperking bereikbaarheid;

De bereikbaarheid zal door de ontwikkeling niet wijzigen.

6. Toename parkeerdruk;

De parkeerdruk zal door de ontwikkeling niet toenemen. Voor de te realiseren sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de parkeernorm en de druk vanuit het garagebedrijf neemt af. Daarnaast wordt de lengte van de openbare weg iets verlengd, waardoor hier zelfs extra parkeerruimte ontstaat en de garageboxen vervallen, waardoor er wederom langs de openbare weg meer parkeerruimte ontstaat. Immers voor de garageboxen kon niet worden geparkeerd.

7. Aantasting karakter van het gebied:

Het beoordeelde gebied is hoofdzakelijk ingericht als woongebied, er is beperkt sprake van bedrijvigheid. Door de nieuwe ontwikkeling wordt de bedrijvigheid iets verder terug gedrongen en door het toevoegen van 40 sociale huurwoningen wordt het karakter van het gebied verstrekt.

Sportvelden



De sportvelden bevinden zich ten noorden van de ontwikkeling.

1. Beperking of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht;

Dit is niet van invloed voor het sportcomplex.

2. Aantasting bezonning: schaduw;

Gezien de locatie van de nieuwbouw t.o.v. het sportcomplex is er beperkt sprake van schaduw als gevolg van de nieuwbouw. Dit valt te verwaarlozen.

3. Aantasting privacy;

Gezien de opbouw van het sportcomplex is dit niet van invloed door de nieuwbouw.

4. Toename hinder;

De hinder zal door de ontwikkeling alleen maar afnemen, voorheen was er sprake van een garage met showroom met veel verkeersbewegingen en geluid, welke hoort bij een dergelijk bedrijf. Daarnaast waren er 96 garageboxen met alle verkeersbewegingen van dien. Nu zal er sprake zijn van wonen met het bijbehorende verkeer en geluid.

5. Beperking bereikbaarheid;

De bereikbaarheid zal door de ontwikkeling niet wijzigen.

6. Toename parkeerdruk;

De parkeerdruk zal door de ontwikkeling niet toenemen. Voor de te realiseren sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de parkeernorm en de druk vanuit het garagebedrijf neemt af. Daarnaast wordt de lengte van de openbare weg iets verlengd, waardoor hier zelfs extra parkeerruimte ontstaat en de garageboxen vervallen, waardoor er wederom langs de openbare weg meer parkeerruimte ontstaat. Immers voor de garageboxen kon niet worden geparkeerd.

7. Aantasting karakter van het gebied:

Het beoordeelde gebied is hoofdzakelijk ingericht als woongebied, er is beperkt sprake van bedrijvigheid. Door de nieuwe ontwikkeling wordt de bedrijvigheid iets verder terug gedrongen en door het toevoegen van 40 sociale huurwoningen wordt het karakter van het gebied verstrekt.

Appartementen Cervantelaan



Deze appartementencomplexen bevinden zich als bezit van derden op de locatie, op enige afstand ten opzichte van de ontwikkeling.

1. Beperking of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht;

De ontwikkeling is niet van invloed op het vrije uitzicht van onderhavige complexen.

2. Aantasting bezonning: schaduw;

Gezien de locatie van de nieuwbouw t.o.v. deze appartementen is er geen sprake van schaduw als gevolg van de nieuwbouw.

3. Aantasting privacy;

Gezien de afstand van de nieuwbouw kan er geen aantasting van privacy plaatsvinden.

Het zicht is beperkt op de breedte van de Cervantelaan.

4. Toename hinder;

De hinder zal door de ontwikkeling alleen maar afnemen, voorheen was er sprake van een garage met showroom met veel verkeersbewegingen en geluid, welke hoort bij een dergelijk bedrijf. Daarnaast waren er 96 garageboxen met alle verkeersbewegingen van dien. Nu zal er sprake zijn van wonen met het bijbehorende verkeer en geluid.

5. Beperking bereikbaarheid;

De bereikbaarheid zal door de ontwikkeling niet wijzigen.

6. Toename parkeerdruk;

De parkeerdruk zal door de ontwikkeling niet toenemen. Voor de te realiseren sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de parkeernorm en de druk vanuit het garagebedrijf neemt af. Daarnaast wordt de lengte van de openbare weg iets verlengd, waardoor hier zelfs extra parkeerruimte ontstaat en de garageboxen vervallen, waardoor er wederom langs de openbare weg meer parkeerruimte ontstaat. Immers voor de garageboxen kon niet worden geparkeerd.

7. Aantasting karakter van het gebied:

Het beoordeelde gebied is hoofdzakelijk ingericht als woongebied, er is beperkt sprake van bedrijvigheid. Door de nieuwe ontwikkeling wordt de bedrijvigheid iets verder terug gedrongen en door het toevoegen van 40 sociale huurwoningen wordt het karakter van het gebied verstrekt.



Planschaderisicoanalyse

Gezien de beperkte omvang van eigendommen derden in het gebied waarop de ontwikkeling van de Dickensplaats invloed heeft en de bevindingen op basis van bovenstaande quick-scan op basis van de opname ter plaatse kan worden geconcludeerd, dat het risico van een terechte claim op basis van vergoedbaarheid van schade als gevolg van deze ontwikkeling uiterst gering tot nihil is. Er zullen echter altijd mogelijkheden zijn een claim te stellen, deze zal ons inziens, gezien het bovenstaande, niet tot vergoeding leiden.

De hoogte van de mogelijke planschade ramen wij dan ook op € 0,00

Aldus gedaan, naar beste weten en kunnen:

Bellingwolde. 17 juni 2019

[REDACTED]

[REDACTED]

Taxateur bedrijfsmatig vastgoed, gecertificeerd door het Vastgoed Cert onder nummer:
B1601.517 en ingeschreven in het NRVt onder nummer: RT843712999

WFM Taxatie en Consultancy

Sportweg 82

9695 EC BELLINGWOLDE

Tel. 06 -21700323

