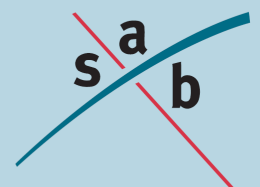


planschaderisicoanalyse

Vleuten, Hindersteinlaan

Timpaan

Datum: 1 november 2010
Projectnummer: 100293



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opname van de locatie	3
1.3	Uitgangspunten bij de analyse	3
2	Planschaderisicoanalyse	9
2.1	Het projectgebied	9
2.2	Planologisch-juridische situatie	9
2.3	Planologische vergelijking	17
2.4	Planschade	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Timpaan heeft SAB Amsterdam B.V. opdracht gegeven een planschaderisicoanalyse uit te voeren met betrekking tot de realisatie van 30 appartementen voor senioren op de locatie kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F, nummers 1056 en deels 1055. De locatie is plaatselijk bekend als de hoek Hindersteinlaan – Albert Schweitzerlaan – Dr. Oolderslaan te Vleuten.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Om toch medewerking te verlenen aan de realisatie van genoemde plannen, zal het vigerende bestemmingsplan worden herzien of wordt een eigen aparte planologische procedure doorlopen. Een dergelijke bestemmingsplanherziening of andere planologische procedure kan aanleiding geven tot aanvragen om vergoeding van planschade. Om het risico daarop te analyseren is voorliggend rapport opgesteld.

In voorliggend rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse weergegeven.

1.2 Opname van de locatie

Op 30 september 2010 heeft deskundige de heer G.L.M. Damhuis van Richard Damhuis Raadgevers B.V. te Beuningen, als taxateur het projectgebied en de omgeving daarvan opgenomen.

1.3 Uitgangspunten bij de analyse

1.3.1 Algemeen

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. De mogelijke planschadegevoelige onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

1.3.2 Gebruikte informatie

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- het bestemmingsplan Vleuten zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 11 juni 2009;
- het voorlopig ontwerp van het bouwplan met de datum 27 juli 2010.

1.3.3 Planschade in de Wet ruimtelijke ordening

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
 - een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of nadere eis;
 - een projectbesluit, tijdelijke ontheffing, buitenplanse ontheffing;
- op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt dat gemeenten een overeenkomst kunnen sluiten met de initiatiefnemer waardoor een eventuele planschadeclaim voor zijn rekening komt.

Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

Directe planschade

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime ten aanzien van het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouwmogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

Indirecte planschade

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime ten aanzien van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. Hieronder zijn een aantal aspecten opgesomd waarvoor een planologische wijziging planschade kan veroorzaken:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;

- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager

Ten aanzien van deze bepaling zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijke risico;
- voorzienbaarheid.

Normaal maatschappelijk risico

Een verschil met de planschaderegeling onder het voorgaande wettelijke regime van de (oude) WRO is dat het niet meer gaat om een vergoeding van de volledige schade maar uitsluitend in een tegemoetkoming in de schade. Dit komt door de introductie van het normaal maatschappelijk risico binnen de planschadevergoedingsregeling. Bepaald is dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade is in de Wro opgenomen dat in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de wet opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses wordt alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de wet het forfait is opgenomen. Dit betekent concreet dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met de hierboven beschreven 2%.

Voorzienbaarheid

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Het betreft hier de zogenaamde actieve risicoaanvaarding, welke onder de (oude) WRO op grond van vaste jurisprudentie reeds een grote rol speelde.

Vaak komt het namelijk voor dat voor de vaststelling van een nieuw planologisch regime sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren. Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

Anderszins verzekerd

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimatum remedium. Daar waar in voorliggend geval nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins, is dit meegenomen in voorliggende planschaderisicoanalyse.

1.3.4 *Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro*

Belanghebbende

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar of gebruiker is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied/projectgebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

Verjaring

De regeling uit de (oude) WRO betreffende dit onderwerp is ongewijzigd overgenomen. Bepaald is dat een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk verklaard en leiden derhalve niet tot toekenning. Dit heeft een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg. In deze planschaderisicoanalyse is echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

Planologische vergelijking

Bij de planschaderisicoanalyse is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het vigerende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. In dat geval is daar wel rekening mee gehouden.

Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet vastgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

Andere kosten

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen, is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze nieuwe zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

1.3.5 Waardebepaling

In deze planschaderisicoanalyse kan worden geconstateerd dat de wijziging van de planologische regimes leidt tot een waardedaling van een onroerende zaak. Deze waardedaling wordt bepaald door de waarde van een betreffend zaak en de aard en ernst van de inbreuk ten gevolge van de planologische wijziging. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door meer factoren dan de planologische situatie alleen. Ook zaken als aard, constructie en de staat van onderhoud van de opstallen zijn bepalend voor de waarde. Om de waardedaling van een onroerende zaak te kunnen bepalen is uitgangspunt wat een redelijk handelend aspirant-koper zou hebben geboden voor de grond en opstallen op het tijdstip voorafgaand aan en vlak na de planologische wijziging¹.

Omdat onbekend is wanneer het toekomstige planologische regime onherroepelijk wordt en de prijsontwikkelingen voor onroerend goed op de langere termijn niet kunnen worden ingeschat, is bij deze risicoanalyse de opnamedatum als peildatum voor de waardering gehanteerd.

Rol van de taxateur

Bij de opname van het gebied is altijd een erkend taxateur of rentmeester aanwezig. Deze taxeert de waarde van de onroerende zaak door te kijken naar prijzen van recent verkochte of in de verkoop zijnde vergelijkbare onroerende zaken in de omgeving. Zijn deze niet aanwezig dan wordt de waarde van de onroerende zaak geschat op basis van evaring. Tevens schat hij in wat de waardedaling is ten gevolge van de planologische wijziging. Bij de waardebepaling gaat het nadrukkelijk om een schatting.

1.3.6 Bijzondere positie huurders en verhuurders

Artikel 49 (oude) WRO sloot in beginsel niet uit dat naast de eigenaar van een woning ook een huurder een gerechtvaardigde planschadeclaim kon deponeren². Ook de Hoge Raad heeft onder de oude wetgeving erkend dat het derven van het rustig woongenot van het gehuurde een vermogensschade vormt³. Echter, literatuur en jurisprudentie zijn hierover niet volstrekt eenduidig. Voorts blijkt in de dagelijkse praktijk, dat een huurder doorgaans geen schadevergoeding krijgt toegewezen. Huurders worden geacht geen materiële schade te lijden van een wijziging in het planologische regime. Er kan wel sprake zijn van een aantasting van het woongenot door de nieuwe situatie, maar dit heeft pas bij een zeer ingrijpende planologische wijziging gevolgen, die dan

¹ AGB 27 juli 1992, BR 1993, 620

² KB 29 mei 1986, Sint Michielsgestel, Bouwrecht 1986, blz. 674

³ HR 17 juni 1994, NJ 1994, 670

echter weer worden vertaald in een gewijzigde huursom. In dat geval wordt de schade dus “anderszins” vergoed.

Het is zeer de vraag of deze jurisprudentie gehandhaafd blijft onder de nieuwe wet, omdat daar de schade nader is beperkt tot vermogensschade als gevolg van inkomensderving dan wel daling van de waarde van een onroerende zaak. Met deze vormen van schade heeft een huurder namelijk niet te maken. Voor woningverhuurders ligt dat dan anders. Deze zal in beginsel wel planschade vergoed kunnen krijgen, namelijk als door een planologische wijziging een lagere huuropbrengst ontstaat, waardoor de vermogenswaarde van het gehuurde wordt aangetast.

1.3.7 Voordeelverrekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze planschaderisicoanalyse onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen opleveren voor de percelen die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

2 Planschaderisicoanalyse

2.1 Het projectgebied

De locatie is gelegen op de hoek Hindersteinlaan – Albert Schweitzerlaan – Dr. Oolderslaan te Vleuten. De betreffende percelen staan kadastraal bekend als gemeente Vleuten, sectie F, nummers 1056 en deels 1055. Op onderstaande kaart is de globale ligging van het projectgebied weergegeven.



Globale ligging projectgebied (bron: Google Earth)

2.2 Planologisch-juridische situatie

2.2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en het toekomstige planologische regime. In paragraaf 2.2.2 wordt een weergave van de feitelijke situatie gegeven. In paragraaf 2.2.3 wordt in het kort het vigerende planologische regime besproken. In paragraaf 2.2.4 komt het toekomstige planologische regime aan de orde. Tot slot wordt in paragraaf 2.2.5 een overzicht van de wijzigingen gegeven.

In paragraaf 2.3 wordt nagegaan of de wijzigingen nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschade kunnen leiden. Tenslotte komt in paragraaf 2.4 aan de orde of binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim toewijsbaar is.

2.2.2 Feitelijke situatie

Op het perceel staat nu een pand met deels 1 bouwlaag en deels 2 bouwlagen. De 1^e bouwlaag wordt gebruikt ten behoeve van een maatschappelijke voorziening (zorgver-

lener). De 2^e bouwlaag wordt gebruikt voor wonen. Op de onderstaande foto's wordt een indruk gegeven van de feitelijke situatie.



Zuidelijk deel van het projectgebied gezien vanaf de Albert Schweitzerlaan



Noordwestelijk deel van het projectgebied gezien vanaf de Albert Schweitzerlaan



Noordwestelijk deel van het projectgebied gezien vanaf de Dr. Oolderslaan



Noordoostelijk deel van het projectgebied gezien vanaf de Dr. Oolderslaan

2.2.3 Het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Vleuten is aan de gronden waarop de 30 appartementen worden gerealiseerd de bestemming Maatschappelijk, met een aanduiding Wonen en de bestemming Groen toegekend. Ter verduidelijking van de precieze projectie is onderstaand kaartje opgenomen.



BESTEMMINGEN

A	Agrarisch
B	Bedrijven
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
M	Maatschappelijk
R	Recreatie
V	Verkeer
V-VV	Verkeer - Verkeer en Verblijf
WA	Water
W	Wonen
W1	Wonen 1

AANDUIDINGEN

(w)	wonen
3	maximale bouwhoogte in meters
2	maximaal aantal toegestane bouwlagen

Op grond van het bestemmingsplan Vleuten heeft de projectlocatie de bestemmingen Maatschappelijk, met een aanduiding Wonen en de bestemming Groen.

Bestemming Maatschappelijk

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding (w) voor wonen op de tweede bouwlaag, waarbij toegangen, trappenhuizen en bergingen overal zijn toegestaan, waterbeheer en waterberging, de daarbij behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, afvalinzamelingvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en – paden en groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming is de volgende bebouwing toegestaan:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte (in dit geval 3 m hoogte in het noordelijk deel en 6 m hoogte in het zuidelijk deel) of de bestaande hoogte;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals bestaand (niet vergroten);
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor en tot 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw in de vorm van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
- de bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m.

Bestemming Groen

De gronden met de bestemming Groen zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater, recreatief medegebruik, evenementen, daarbij behorende voorzieningen zoals kunstwerken (waaronder duikers en bruggen) en afvalinzamelvoorzieningen.

Binnen de bestemming is de volgende bebouwing toegestaan:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 3 m;
- de hoogte van kunstwerken, waaronder duikers en bruggen, bedraagt maximaal 6 m.

2.2.4 Het bouwplan

Om inzicht te verkrijgen in het bouwplan zijn onderstaand enkele afbeeldingen opgenomen.





Gebruik

De gronden zullen, na realisatie van het bouwplan, in gebruik zijn ten behoeve van 30 appartementen met 23 parkeerplaatsen in een parkeerkelder, groenvoorzieningen en 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er wordt onderscheid gemaakt in 15 appartementen voor mensen met een somatische beperking en 15 senioren. De nieuwe appartementen en de parkeerkelder worden ontsloten op de Albert Schweitzerlaan.

In de kelder is voorzien in 23 parkeerplaatsen en 30 bergingen. Daarnaast is er in een techniekruimte voorzien.

Op de begane grond en de verdiepingen zijn per bouwlaag 10 appartementen voorzien. Elke verdieping heeft daarnaast trappenhuizen, een lift en verkeersruimte. Elk appartement grenst aan de buitengevel van het gebouw en is voorzien van een balkon.

Aan de westzijde van het gebouw wordt het terrein groen ingericht met ruimte voor 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Bouwen

Het bouwplan voorziet in een gebouw van maximaal 4 bouwlagen, waarvan de bouwlaag met de parkeerkelder deels onder het maaiveld ligt en tot 1,2 m boven het maaiveld uitkomt. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 10,2 m.

De lengte van de noord- en zuidgevel bedraagt ca 26 m. De lengte van de westgevel bedraagt ca 52 m en de lengte van de oostgevel bedraagt ca 48 m. Het verschil in lengte van de oost- en westgevel is gelegen in de trechtervormige entree van het gebouw met trappenhuis en lift.

2.2.5 Overzicht van de belangrijkste planologische veranderingen

In onderstaande tabel wordt een overzicht weergegeven van de belangrijkste planologische veranderingen in het projectgebied.

	Bestemmingsplan Vleuten	Bouwplan
	Bestemming Maatschappelijk	
Gebruik	Maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding (w) voor wonen op de tweede bouwlaag, inclusief toegangen, trappenhuizen en bergingen, (fiets)parkeervoorzieningen	30 appartementen inclusief 23 parkeervoorzieningen en bergingen in de kelder van het gebouw 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte
Bouwen	– hoofdgebouwen binnen bouwvlak – bouwhoogte maximaal 3 m in het noordelijk deel en 6 m in het zuidelijk deel – bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen – hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor en tot 1 m achter (het verlengde van) voorgevel hoofdgebouw in de vorm van erfafscheidingen maximaal 1 m – bouwhoogte overige erfafscheidingen maximaal 2 m – bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m, bouwhoogte vlaggenmasten maximaal 6 m	– hoofdgebouw heeft een oppervlakte van ruim 1250 m² – hoofdgebouw maximaal 4 bouwlagen; – bouwhoogte maximaal 10,2 m
	Bestemming Groen	
Gebruik	groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater, recreatief medegebruik	groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, waterbeheer, speelvoorzieningen 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte
Bouwen	– hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, maximaal 3 m – hoogte kunstwerken, waaronder duikers en bruggen, maximaal 6 m	

2.3 Planologische vergelijking

2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes, zoals hiervoor omschreven, planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden.

Aspecten

Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht en privacy;
- dag- en zonlichttoetreding;
- verkeerssituatie / parkeren;
- milieu.

Objecten

Bij de afbakening van de percelen, die onderwerp zijn van deze planschaderisicoanalyse, wordt het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium' gehanteerd. Om vast te stellen of er aan het nabijheidcriterium is voldaan, wordt aangesloten bij het in de jurisprudentie gehanteerde zichtcriterium voor het bepalen of de aanvrager van de planschade als een belanghebbende is te kwalificeren. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft (het plangebied), dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidcriterium is voldaan. Aan het zichtcriterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel.

De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat de eigenaar of gebruiker geen belanghebbende kan zijn. In beginsel heeft de planschaderisicoanalyse betrekking op de objecten die vallen onder het bovenomschreven nabijheidcriterium. Wanneer op basis daarvan in eerste instantie verwacht wordt dat voor deze objecten planschade is te verwachten, is in een ruimer verband gekeken naar objecten die verder van het plangebied zijn gelegen.

Ten behoeve van de beoordeling is onderstaand een kadastrale kaart opgenomen om inzicht te verkrijgen in de precieze locatie van de omliggende objecten ten opzichte van het projectgebied.

Op de waarde van gebouwen met een kantoor-, maatschappelijke of bedrijfsfunctie hebben de aspecten karakter van het gebied, uitzicht en privacy en dag- en zonlicht-toetreding geen invloed. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse objecten aanwezig die een dergelijke functie hebben, betreffende:

- Prof. Bronckhorstlaan 1 (dienstverlening/ kantoor);
- Albert Schweitzerlaan 2, 4 (dienstverlening);
- Albert Schweitzerlaan 10, 10a (dienstverlening/ kantoor/ financieel adviesbureau);
- Albert Schweitzerlaan 10b (maatschappelijk/ school);
- Hindersteinlaan 20 (bedrijf/ verkooppunt voor motorbrandstoffen);
- zuidzijde Hindersteinlaan (strip met winkels en horeca op de begane grond onder 25 – 43).

2.3.2 Beoordeling

Karakter van het gebied

Het karakter van een gebied wordt bepaald door het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden.

Op grond van het vigerend planologisch regime zijn de gronden bedoeld voor maatschappelijke functies en wonen. In de toekomstige planologische situatie is dit gebruik gelijk. Het enige verschil zit in de bouw mogelijkheden ten behoeve van de functies.

Op grond van het vigerend planologisch regime is het bouwvlak dat bebouwd mag worden 2 keer zo klein als de beoogde oppervlakte van het bouwplan. Het bouwplan voorziet in een gebouw dat 4 m dichters naar de Dokter Oolderslaan ligt.

Ook de hoogte verschilt. Op grond van het vigerende planologische regime is een gebouw mogelijk met een maximale bouwhoogte van 3 m voor het noordelijk deel van het gebouw en maximaal 6 m voor het zuidelijk deel van het gebouw. Het toekomstig plan gaat uit van een hoogte van 10,2 m over de hele oppervlakte van het gebouw. Dit houdt een toename van bebouwing in het noorden in van 7,2 m. Dat zijn 2,5 bouwlagen.

Op grond van het bovenstaande wordt de bouwmassa op de locatie groter. Gezien de omliggende bebouwing met maximaal 2 bouwlagen en een kap vormt het bouwplan een intensivering van bebouwing op de locatie wat enig invloed heeft op het karakter van het gebied. Gezien de ruime opzet van het gebied, de breedte van de wegen en het plantsoen aan de oostzijde, wordt verwacht dat deze intensivering in het gebied geen nadelig effect heeft op het karakter van het gebied en dan ook niet leidt tot planschade voor de omliggende objecten.

Uitzicht en privacy

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwbouw vanuit de omliggende objecten, vergeleken met het uitzicht op grond van de vigerende bouw mogelijkheden. Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan bestaat er uitzicht op de locatie vanuit alle objecten. De afstanden ten opzichte van het vigerend planologisch regime bedragen voor de objecten (bovenwoningen) aan de Hindersteinlaan 25 – 43 circa 70 m waarbij uitzicht bestaat op bovenwoningen op de verdieping. Op grond van het bouwplan wordt de afstand voor de objecten aan de Hindersteinlaan circa 50 m en zal er uitzicht bestaan op woningen in 3 bouwlagen. Andersom zal er op circa 50 m afstand inkijk vanuit appartementen op 3 bouwlagen ontstaan. Hierdoor ontstaat er een ander uitzicht. Echter gezien de afstand die blijft bestaan tussen de objecten en de nieuwe appartementen, zal het aspect uitzicht en privacy niet tot planschade leiden.

Voor de objecten aan de Dokter Oolderslaan 2 tot en met 7 geldt een afstand van circa 25 m op grond van het vigerend planologisch regime. Het uitzicht dat vanuit de objecten bestaat kenmerkt zich als uitzicht op een gebouw met een maatschappelijke functie op de begane grond. Op grond van het bouwplan wordt de afstand van de objecten aan de Dokter Oolderslaan circa 20 m. Het uitzicht dat ontstaat zal bestaan uit uitzicht op appartementen verdeeld over drie bouwlagen. Daarnaast zal er een vermindering van de privacy optreden door de komst van de appartementen aan deze zijde van het projectgebied welke dichterbij de objecten zijn gelegen. Door de vermindering van de afstand en de toevoeging van appartementen op kortere afstand verandert het uitzicht en is er sprake van een vermindering van privacy. Dit leidt voor deze objecten tot een planologische nadeel en tot planschade.

Dag- en zonlichttoetreding

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de bebouwing in het plangebied ten opzichte van de omliggende objecten in relatie tot de stand van de zon.

De objecten aan de Hindersteinlaan 25 – 43 zijn gelegen aan de zuidzijde van het projectgebied. Dit houdt in dat de komst van bebouwing in 3 bouwlagen op circa 50 m ten noorden van de objecten geen invloed heeft op de dag- en zonlichttoetreding in de objecten.

De objecten aan de Dokter Oolderslaan 2 tot en met 7 zijn gelegen ten noorden van het projectgebied. Door de realisatie van een gebouw van 10,2 m hoogte op circa 20 m afstand verandert de toetreding van dag- en zonlicht in de woningen. Dit leidt voor deze objecten tot een planologische nadeel en tot planschade.

Verkeerssituatie/ parkeren

Op grond van het vigerende planologische regime bestaan er mogelijkheden om binnen de bestemming Maatschappelijk en Verkeer - Verblijfsgebied het projectgebied te ontsluiten en te parkeren op eigen terrein. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 30 appartementen inclusief 23 parkeerplaatsen. Dit houdt een toename in van het aantal woningen en daarmee ook verkeersbewegingen. Het betreft echter verkeersbewegingen ten gevolge van de 30 appartementen. Daarbij mag er vanuit worden gegaan dat dit om een beperkt aantal verkeersbewegingen gaat welke worden opgevangen op de Albert Schweitzerlaan. Verwacht wordt dat het om een beperkt aantal verkeersbewegingen gaat wat niet tot een planologisch nadeel leidt voor de omliggende objecten ten aanzien van de verkeerssituatie.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 30 appartementen. Ten behoeve van de appartementen worden in de kelder van het gebouw 23 parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in 14 parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

Uitgaande van de normen die in de CROW publicatie 182 (september 2008) staan genoemd zijn 0,3 tot 0,6 parkeerplaatsen per woning nodig. Hierbij wordt uitgegaan van de normen die genoemd staan bij serviceflat/ aanleunwoning waarbij zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

In het projectgebied zijn minimaal 9 en maximaal 18 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het plan voorziet hier ruimschoots in waardoor verwacht mag worden dat de parkeersituatie geen nadelige effecten met zich meebrengt voor de omliggende objecten en dus niet leidt tot planschade.

Milieu

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

Er is geen sprake van een functiewisseling. De gebruiksmogelijkheden blijven immers hetzelfde. Enig verschil is dat er meer woningen mogelijk worden op grond van het bouwplan ten opzichte van het vigerend planologisch regime. Dit zal geen verdere beperkingen hebben op de omliggende bedrijven. Het aspect milieu leidt dan ook niet tot een planologisch nadeel en niet tot planschade.

2.4 Planschade

Op basis van de conclusies uit de planvergelijking heeft een indicatieve taxatie plaatsgevonden. De waardeverminderingen zijn bepaald aan de hand van geveltaxaties, waarbij de woningen alleen vanaf de straatzijde zijn bekeken. Er is geen contact met omwonenden opgenomen, ook zijn de objecten niet van binnen getaxeerd. Waardebeïnvloedende elementen die vanaf de straat niet zichtbaar zijn, zijn niet meegenomen in de taxatie. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog geen rechtskracht hebben, wordt als peildatum voor de waardevermindering aangehouden de datum van opname, zijnde 30 september 2010.

De mogelijke waardeverminderingen betreffen de navolgende objecten. Bij de bepaling van de waardevermindering is rekening gehouden met de in artikel 6.2 Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico, voor zover deze betrekking heeft op de forfaitregeling van 2%.

Gezien het vorenstaande achten wij binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim van € 16.800,-- toewijsbaar. De planschadeclaim is met name toewijsbaar daar waar de uitvoering van het nieuwe plan leidt tot verlies van uitzicht, verlies van privacy en een vermindering van dag- en zonlichttoetreding aan de noordzijde van het projectgebied. Schade kan ontstaan door één van de genoemde factoren dan wel door een combinatie hiervan.