

Planschaderisicoanalyse
Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg
Vastint Hospitality BV



Planschaderisicoanalyse Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg Vastint Hospitality BV

Rapportnummer: 211x08549.093156_2

Datum: 17 juli 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Vastint Hospitality BV

Projectteam BRO: Fabian Tijhof, Jasmijn van Tilburg, Bas Oerlemans

Trefwoorden: Planschade, risicoanalyse, hotel
Helling 3, Rotsoord Tolsteeg, Utrecht

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: In deze planschaderisicoanalyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er geen reële kans is op planschade.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Verantwoording	5
1.4 Opbouw rapport	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
3.1 Bestemming 'Bedrijventerrein'	9
3.1.1 Bestemmingsomschrijving	9
3.1.2 Bouwregels	9
4. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN	11
4.1 Bestemming 'Gemengd'	11
4.1.1 Bestemmingsomschrijving	11
4.1.2 Bouwregels	12
4.2 Bouwplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg'	12
5. PLANVERGELIJKING	14
5.1 Inleiding	14
5.2 Belanghebbenden	14
5.3 Planvergelijking	15
5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime	16
5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?	16
6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING	17
6.1 Schadefactoren woningen	17
6.1.1 Vermindering van uitzicht	17
6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin	18
6.1.3 Aantasting van de privacy	18

6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast	19
6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk	19
6.1.6 Situeringswaarde	20
6.2 Schadefactoren bedrijven	20
6.2.1 Bereikbaarheid	20
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie	21
6.2.3 Situeringswaarde	21
6.3 Conclusie schadebeoordeling	21
 7. TOEREKENINGSVRAGEN	 23
7.1 Voordeelverrekening	23
7.2 Schade voorkomen/beperken	23
7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding	23
7.4 Normaal maatschappelijk risico	24
7.5 Anderszins verzekerd	25
 8. CONCLUSIE EN ADVIES	 26
 BIJLAGEN	 27
Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro	1

SAMENVATTING

Probleemstelling

Initiatiefnemer is voornemens om aan Helling 3 in Utrecht het bestaande garagebedrijf te slopen en een hotel te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg' ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. In deze plan-schaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie

Er is geen reële kans op planschade.

Motivering

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project kan leiden tot reële planschadeclaims.

De juridisch - planologische wijziging heeft tot gevolg dat de eigenaren/bewoners dat:

- de woningen Helling 22 t/m 466 (even nummers), vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex een vermindering van uitzicht hebben;
- de woningen Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw een vermindering van uitzicht krijgen;
- de woningen gelegen aan Jutfaseweg een lichte vermindering van uitzicht krijgen door de juridisch planologische wijziging;
- Alle belanghebbenden een lichte verbetering van geluids-, licht- en stankoverlast krijgen, vanwege de lagere milieucategorie van de nieuwe functie;
- De bedrijven van belanghebbenden geen nadeel ondervinden.

Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van de:

- woningen Helling 22 t/m 466 (even nummers), vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex, woningen Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw en de woningen gelegen aan Jutfaseweg een lichte vermindering van uitzicht hebben, maar daarentegen een lichte verbetering van geluids-, licht- en stankoverlast, waardoor er per saldo geen reële kans op planschade is;
- bedrijven geen reële kans hebben op planschade.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – geheel voor vergoeding in aanmerking.

Aanbevelingen

Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Vastint Hospitality BV (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is in juni 2017 schriftelijk opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van een hotel op de plaats van de voormalige Citroën showroom/garage.

De locatie 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg' is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg', ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het project ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. In dit ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg' krijgt de betreffende locatie de bestemming 'Gemengd'.

1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft aan BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims. De resultaten van de analyse geven de initiatiefnemer de mogelijkheid om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het (stedenbouwkundig) plan op onderdelen aan te passen en/of een financiële reservering op te nemen in de exploitatie-opzet van het project. De omvang van deze financiële reservering kan door de initiatiefnemer bepaald worden op basis van de resultaten uit een onderzoek naar de werkelijke planschadekosten. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer de resultaten van de planschaderisicoanalyse daartoe aanleiding geven, en initiatiefnemer een begroting van de schade wenst, kan

BRO een financieel deskundige inschakelen. Deze deskundige kan met de resultaten van deze analyse de omvang van de schade bepalen.

1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht 25 oktober 2012;
- Ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg', d.d. 18 mei 2018, opgesteld door de gemeente Utrecht;
- Het bouwplan met tekeningen opgesteld door JHK Architecten met projectnummer 15969, d.d. 27 maart 2017;
- Ruimtelijke Visie Rotsoord (aangenomen door de raad van de gemeente Utrecht in februari 2006) en de Herijking van de Visie Rotsoord (2011).

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen tot vergoeding van planschade worden ingediend, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op vergoeding van planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

1.4 Opbouw rapport

Deze planschaderisicoanalyse richt zich op het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve het project 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg'. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het toekomstige juridisch-planologische regime geanalyseerd.

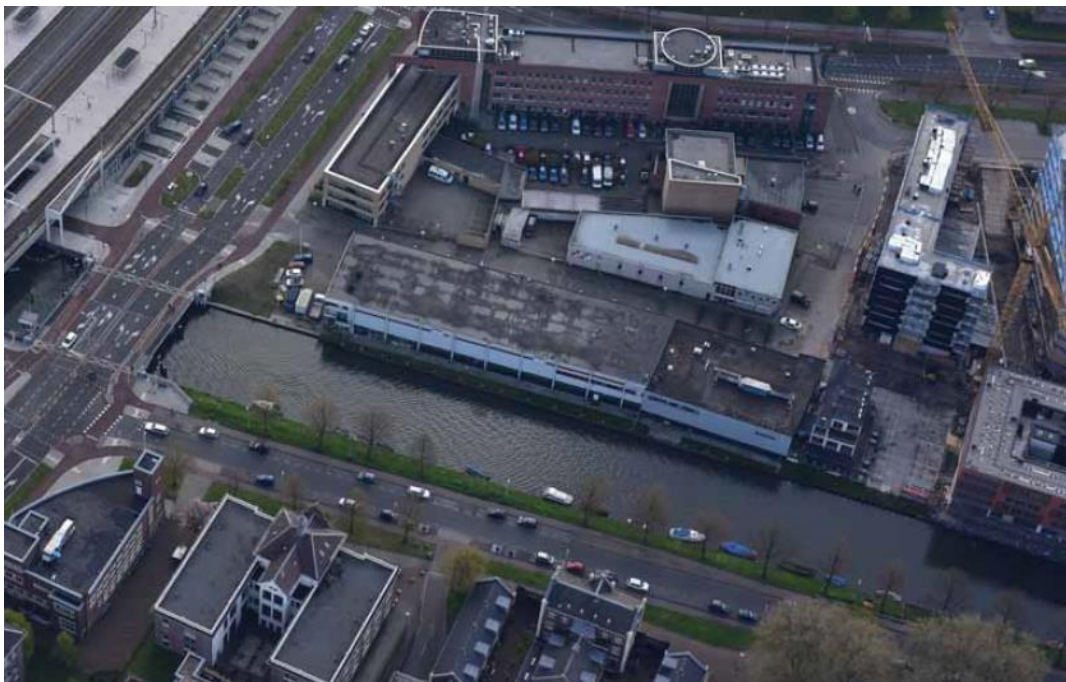
De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, komen in hoofdstuk 7 de toerekeningsvragen zoals de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 8.

In de bijlagen is een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het project betreft de bouw van een hotel op de voormalige locatie van Citroëngarage Boll aan de Helling. Op dit moment staat het pand leeg en wordt het gebruikt door een kringloopwinkel, welke plaatselijk bekend is als Helling 3 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie B, 2565, groot 1705 m². De locatie is gelegen nabij het centrum van Utrecht, naast NS station Vaartsche Rijn.



Figuur 1: Ligging project Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg.



Figuur 2:
weergave
van de
huidige
situatie ter
plaats.

3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het vigerend bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' heeft de betreffende locatie van het project de bestemming 'Bedrijventerrein'.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'

3.1 Bestemming 'Bedrijventerrein'

Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' gelden de navolgende relevante regels.

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 3 zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. .
- c. .
- d. .
- e. .
- f. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.1.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

Gebouwen

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fiet-senstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

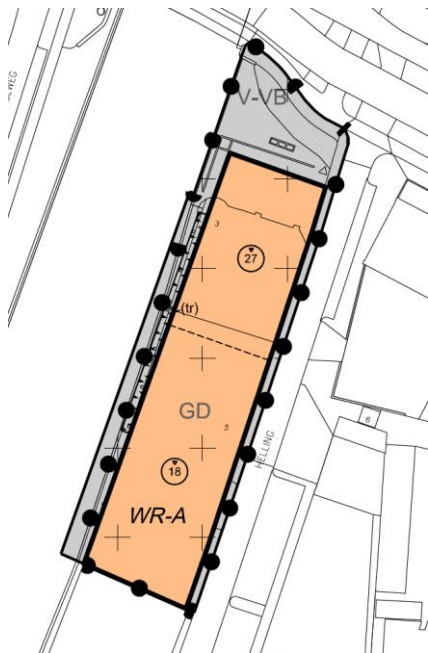
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen, zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- d. het bepaalde onder a en c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN

Het project wordt gerealiseerd op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg', ter plaatse van de bestemming 'Gemengd'. Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van het bouwplan opgesteld door JHK Architecten en de door de gemeente vastgestelde bouwenvelop.



Figuur 4: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg'

4.1 Bestemming 'Gemengd'

Ten aanzien van de bestemming 'Gemengd' gaan de navolgende relevante regels gelden.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotel met maximaal 172 kamers;
- b. horeca in categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond met een maximale oppervlakte van 530 m² bvo;
- c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

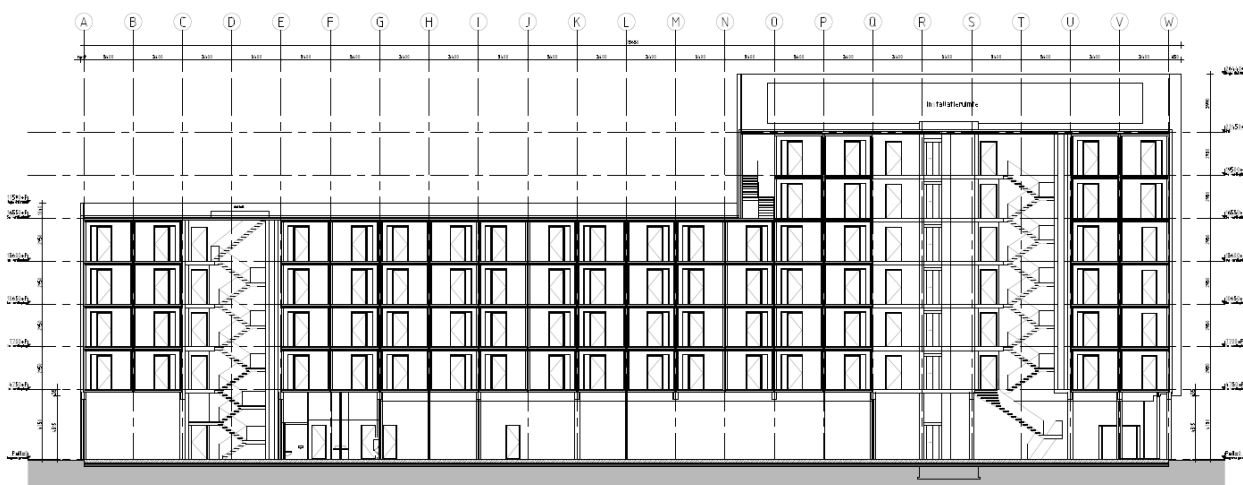
4.1.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

4.2 Bouwplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg'

Voor de beoordeling of er mogelijk sprake is van planschaderisico's dient te worden onderzocht of sprake zal zijn van een wijziging van het juridisch-planologische regime waardoor belanghebbenden in een nadeliger positie komen te verkeren, ten gevolge waarvan zij schade zullen gaan lijden. Hiertoe dient het toekomstige planologische regime te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet het bouwplan van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes. De beschrijving van het bouwplan wordt derhalve enkel opgenomen ter illustratie en als grondslag voor het toekomstige bestemmingsplan.



Figuur 5: Doorsnede bouwplan

De stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zoals verwoord in de herijkte visie Rotsoord zijn vertaald in het plan voor het hotel. Het gebouw is opgebouwd uit een heldere hoofdvorm, parallel gesitueerd aan de Vaartsche Rijn. Het gebouw is circa zes meter smaller dan het voormalige garagepand, waardoor aan beide zijden van het hotel ruimte ontstaat voor zowel het voetgangersprofiel aan de Vaartsche Rijn als meer ruimte voor de voetganger aan de Hellingzijde. Aan de kop van

Rotsoord bevindt zich de hoofdingang van het hotel. Het hotel is iets teruggelegd zodat er ruimte ontstaat voor een verblijfsgebied met een trap die het hoogteverschil in de openbare ruimte overbruggt. Het gebouw heeft een hoge, transparante plint. Aan weerszijden van het gebouw bevinden zich neveningenangen, waardoor de voetgangersverbindingen langs de Helling en de Vaartsche Rijn met elkaar worden verbonden.

Het gebouwvolume bestaat uit een alzijdig georiënteerde, transparante plint (met uitzondering van de zuidgevel die tegen het popcentrum staat, met een verdiepingshoogte van 4,75 meter. Daarboven bevinden zich vier lagen met hotelkamers met een compacte verdiepingshoogte van drie meter. Aan de noordzijde wordt het hoogteaccent gerealiseerd door twee aanvullende lagen hotelkamers. Door het hoogteaccent op de kop te concentreren voegt het gebouw zich zowel in de reeks van panden langs Rotsoord aan de Vaartsche Rijn, als in het stedelijke profiel van de Baden Powellweg met het station.

Het Moxy Hotel is een nieuw hotelconcept dat specifiek is toegesneden op de eisen en wensen van de zogenaemde millennial travellers. Er worden efficiënte, compacte hotelkamers gerealiseerd met ruime voorzieningen.

Op de begane grond wordt een bar met geïntegreerde receptie gerealiseerd. Er is een beperkt aanbod van warme en koude gerechten. Dit valt onder horeca categorie B van de lijst van horeca activiteiten. De lounge is primair georiënteerd op de behoeften van de hotelgasten, maar is ook vrij toegankelijk voor niet-hotelgasten. Langs het water is er een mogelijkheid voor de aanleg van een bijbehorend terras ten behoeve van de hotellounge.

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk belanghebbenden zijn. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip verwijzen wij naar de bijlage.

Vervolgens worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeligere planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.¹ De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouw-mogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

5.2 Belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen *belanghebbenden* het recht toe op schadevergoeding wegens geleden planschade. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

¹ ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

Voor onderhavig planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan lijden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

In dit geval gaan we er vanuit dat de gronden van het projectgebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

De eigenaren van de woningen:

- Jutfaseweg 2 a t/m h, 3 a t/m g en 4;
- Jutfaseweg 5, 6, 6a, 7, 7a, 8 en 9;
- Jutfaseweg 10, 10a t/m d;
- Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), 1001n;
- Helling 22 t/m 466 (even nummers) en 1000n en 1002n;
- Tagrijnkade 1 t/m 3.

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde woningen nabij de locatie van het project.

De eigenaren/exploitanten van de bedrijven:

- Jutfaseweg 1 en 2a;
- Vondellaan 2a;
- Baden-Powellweg 4, 6, 8;
- Helling 12 en 14.

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde bedrijven binnen de invloedszone van het project 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg'.

5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisicoanalyse, is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal eerst worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 3 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en vervolgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het project. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op vergoeding van schade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het project kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken. Het vigerende geldend planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime ter plaatse van de projectlocatie tot gevolg zal hebben.

5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt ter plaatse van de locatie van het project wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Het gaat bij deze vergelijking volgens vaste jurisprudentie niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut. Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, afwijkingsbevoegdheden of nadere eisen).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' en mag worden gebouwd tot een maximale hoogte van 10 meter. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Tevens is er op het perceel een dubbelbestemming waterstaat – waterkering opgenomen.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Helling 3, Rotsoord Tolsteeg' zal een gebouw (hotel, horeca in categorie B en voorzieningen en functies die bij de bestemming horen) worden toegestaan van aan de voorzijde (noordzijde) 27 meter hoog en aan de achterzijde (zuidzijde) 18 meter worden toegestaan. Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal derhalve een verhoging van de bouwhoogte plaatsvinden. De massa wordt iets verkleind ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Ook is er een wijziging van de bestemming noodzakelijk, omdat een hotel functie binnen de bedrijventerrein bestemming niet is toegestaan.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locatie van het project zal wijzigen. In het navolgende zal worden beoordeeld of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor belanghebbenden.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade:² lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen voor belanghebbenden nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate.

6.1 Schadefactoren woningen

Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning in de achtertuin;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluids- en stankoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk;
- vermindering van de situeringswaarde.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder.³

6.1.1 Vermindering van uitzicht

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er een toename van uitzichtbeperking bij de woningen Jutfaseweg 2 t/m 10 ontstaan.

² *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

³ Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.

Aan de Helling staan enkele appartementencomplexen. Door de juridisch/planologische wijzigingen zullen de appartementen Helling 22 t/m 466 (even nummers), gelegen iets ten zuid oosten van het plangebied, vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex een vermindering van uitzicht hebben. Deze appartementen hebben in de huidige situatie een vrij uitzicht over de bestaande bebouwing. Door een vergroting van de bouwhoogte zal dit vrije uitzicht verdwijnen. De zichtlijnen lopen echter schuin, waardoor de vermindering van uitzicht zeer beperkt is. Hierdoor zal een reële kans op zeer lichte planschade ontstaan.

Het appartementencomplex Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 is gelegen iets ten zuid westen van het plangebied. In de huidige situatie hebben de appartementen, gelegen op de eerste verdieping vrij uitzicht. De bouwhoogte wordt ruim hoger wat betekent dat de appartementen vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw een vermindering van uitzicht krijgen. De omgeving van de appartementen is een zeer divers gebied waar veel functies aanwezig zijn en wat ontwikkeling is. Ondanks dat nieuwbouw op de locatie niet onvoorzienbaar is, is er sprake is van een reële kans op lichte planschade.

De woningen gelegen aan de overzijde van de Vaartsche Rijn zijn gelegen op ruime afstand van het gebied waar de wijziging gaat plaatsvinden. Door de hoogte van de bebouwing is er voor alle lagen van de bebouwing aan de Jutfaseweg een nadelig effect op het uitzicht. Er is door de versteende omgeving in de huidige situatie ook geen vrij uitzicht. Daarom is er sprake van een lichte vermindering van uitzicht. De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op lichte planschade ontstaat.

6.1.2 Vermindering bezonning achtertuin

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de situatie gelijk blijven. Zowel de appartementencomplexen aan de Helling 22 t/m 466 als Helling 2 t/m 89, Tagrijnkade 1 t/m 3 hebben geen balkon of buitenruimte. Vermindering van bezonning in de achtertuin of op balkon is in dit geval niet aan de orde. Van een vermindering van bezonning in de achtertuin zal geen sprake zijn. De eigenaren/bewoners van de woningen van alle belanghebbenden zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.3 Aantasting van de privacy

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er bij de woningen aan de Jutfaseweg 2 a t/m h welke zijn gelegen op circa 55 meter van het nieuw te bouwen hotel geen toename van de inkijk in de woning ontstaan. Een directe inkijk op de woningen van belanghebbenden zal niet aan de orde zijn, vanwege de afstand. Zowel de appartementencomplexen Helling 22 t/m 466 als Helling 2 t/m 89, Tagrijnkade 1 t/m 3 zijn gelegen op circa 80 respectievelijk 60 meter van het plangebied. Direct zicht in de woningen is vanwege de afstand niet mogelijk. De eigenaren/bewoners van de woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er een afname van de geluids-, licht- en stankoverlast bij de woningen van belanghebbenden ontstaan.

Milieuhinder (overlast) wordt veroorzaakt door vestiging van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijfsdoeleinden, detailhandel, horeca, dienstverlening en openbare instellingen naast milieugevoelige functies. Woningen worden gezien als milieugevoelige functies⁴. Bij de beantwoording van de vraag of de juridisch-planologische wijziging leidt tot een toename van overlast, is slechts overlast die inherent is aan het planologisch mogelijk gemaakte gebruikt relevant.⁵

In de huidige situatie is er sprake van de bestemming bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 2 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Binnen het gebiedstype 'gemengd gebied', waarvan hier sprake is, behoort hierbij een richtafstand van maximaal 10 meter.

In de toekomstige situatie wordt een hotel mogelijk gemaakt. Een dergelijke functie behoort tot milieucategorie 1 van de VNG-brochure waarvoor een richtafstand geldt van 0 meter. Er zal daardoor sprake zijn van een vermindering van geluids-, licht- en stankoverlast.

De eigenaren/bewoners van de woningen van belanghebbenden zullen diensgevolge niet in een nadeliger, maar in een voordeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2. zal de verkeers- en parkeerdruk bij de woningen gelijk blijven voor belanghebbenden. Bezoekersparkeren vindt plaats in de parkeergarage Vaartsche Rijn. Voor het parkeren van personeel kan gebruik gemaakt worden van de parkeervraag van de voormalige garage, gerealiseerd in de openbare ruimte. Bestaande behoefte garage: circa 1.000m², norm 1,2 pp/100m²= 12 pp.

De parkeervraag voor een hotel is 0,94pp / 10 kamers. De totale parkeerbehoefte is dus 16,16 parkeerplaatsen (waarvan 75% voor bezoekers). Er is dus voor het hotel een normatief tekort van 4 parkeerplaatsen. Dit kan in parkeergarage Vaartsche Rijn worden opgevangen. Er is voor deze behoefte ruimte gereserveerd in de garage.

Daarnaast wordt er maximaal 530 m² bvo aan horeca op de begane grond gerealiseerd in de lounge. Dit zorgt voor een parkeervraag van 18 pp. De norm is 3,4 pp per 100m². De verwachting is dat dit aantal parkeerplaatsen niet nodig zal zijn, gezien het concept van het hotel. De ruimte wordt conform de gemeentelijke parkeernota wel gereserveerd in de garage Vaartsche Rijn.

⁴ VNG Brochure: Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

⁵ ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:214.

Daarmee is dus geen verslechtering van de parkeersituatie. De eigenaren/bewoners van de woningen adressen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.1.6 Situeringswaarde

De laatste relevante schadefactor voor woningen betreft de situeringswaarde: leidt de juridisch-planologische wijziging tot een vermindering van de algemene situeringswaarde van omliggende objecten?

De omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als een dynamisch gebied met verschillende functies, waaronder woningen, bedrijven en een poppodium (de Helling). De juridisch-planologische wijziging voorziet in de bouw van een hotel op de plaats van de voormalige Citroengarage Bols. Het gebouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 27 meter. Hierdoor is er sprake van intensivering. Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er een afname van situeringswaarde van de woningen gesitueerd aan de Helling ontstaan. Bewoners van de appartementencomplexen krijgen een fors hoger gebouw aan de noordzijde. Over het algemeen heeft een autogarage qua bebouwing een mindere uitstraling en is de nieuw te realiseren bebouwing een verbetering voor de omgeving. Hierdoor zal het effect op de situeringswaarde nihil zijn, omdat het nadeel kan worden weggestreept tegen de verbetering van de omgeving.

De eigenaren/bewoners van de woningen van belanghebbenden zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans planschade ontstaat.

6.2 Schadefactoren bedrijven

In de omgeving bevinden zich verschillende bedrijven, voornamelijk kantoren. Kunnen de eigenaren van deze percelen aanspraak maken op planschadevergoeding als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor niet-woonfuncties zoals een agrarisch bedrijf gelden de aspecten als beschreven in 6.1 niet of in mindere mate. Voor (agrarische) bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang. Daarnaast kan voor bedrijven de situeringswaarde van de locatie van belang zijn.

6.2.1 Bereikbaarheid

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de bereikbaarheid van de bedrijven adressen gelijk blijven. Op dit moment is een kringloopwinkel gevestigd in de bestaande bebouwing. In de toekomstige situatie een hotel gevestigd worden. De hoeveelheid verkeer zal per saldo niet veel anders zijn dan op dit moment is.

De eigenaren/exploitanten van de bedrijven Jutfaseweg 1 en 2a, Vondellaan 2a, Baden-Powellweg 4, 6, 8, Helling 12 en 14 zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zullen de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocaties gelijk blijven. Er is geen verandering van milieucategorie door de juridisch-planologische wijziging. Daarnaast is een hotel geen geluidsgevoelige functie, waardoor de bedrijven op dat punt ook geen nadeel ondervinden. De eigenaren/exploitanten van de bedrijven zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.2.3 Situeringswaarde

De omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als een dynamisch gebied met verschillende functies, waaronder woningen, bedrijven en een poppodium (de Helling). De juridisch-planologische wijziging voorziet in de bouw van een hotel op de plaats van de voormalige Citroengarage Bols. Het gebouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 27 meter. Hierdoor is er sprake van intensivering.

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de situatie qua situeringswaarde gelijk blijven voor de bedrijven Jutfaseweg 1 en 2a, Vondellaan 2a, Baden-Powellweg 4, 6, 8, Helling 12 en 14. Het gebied wordt door de wijziging meer dynamische en daardoor mogelijk interessanter als vestigingslocatie voor bedrijven. Er is om deze reden geen verslechtering van de situeringswaarde voor de bedrijven.

De eigenaren/exploitanten van de zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.3 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de belanghebbenden van de:

- woningen Helling 22 t/m 466 (even nummers), vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex een vermindering van uitzicht hebben.
- woningen Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw een vermindering van uitzicht krijgen.
- De woningen gelegen aan Jutfaseweg een lichte vermindering van uitzicht krijgen door de juridisch planologische wijziging
- Alle belanghebbenden een lichte verbetering van geluids-, licht- en stankoverlast krijgen, vanwege de lagere milieucategorie van de nieuwe functie.
- Bedrijven geen nadeel ondervinden.

Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van de:

- woningen Helling 22 t/m 466 (even nummers), vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex, woningen Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw en de woningen gelegen aan Jutfaseweg een lichte vermindering van uitzicht hebben, maar daarentegen een lichte verbetering van geluids-, licht- en stankoverlast, waardoor er per saldo geen reële kans op planschade is;
- bedrijven geen reële kans hebben op planschade.

7. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd in termen van licht tot ernstig, komen in dit hoofdstuk de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 op grond van het voorgaande conclusie en advies gegeven in hoeverre belanghebbenden aanspraak zullen kunnen maken op een voor tegemoetkoming in aanmerking komende vergoeding van de planschade.

7.1 Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe planologische regime ook voordelige effecten heeft. Een voorbeeld is als men wel visuele hinder ervaart van een geluidsscherm, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van geluidsoverlast (Rb Maastricht, 14-12-2001, StAB 2002/ 02-37). De verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen kan leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Verrekening mag uitsluitend plaatsvinden wanneer de voor- en nadelen door hetzelfde juridisch-planologische regime worden veroorzaakt (ABRvS 26 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:51).

In het onderhavige geval is er sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie.

7.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden in het kader van planschade is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden. In het onderhavige geval lijken er geen mogelijkheden te zijn die belanghebbenden zullen moeten benutten om de schade te voorkomen of te beperken.

7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien.⁶ De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van

⁶ ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

een concreet ruimtelijk beleid, zodat de aanvrager van een planschadevergoeding op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de aanvrager te blijven. De voorzienbaarheid is inmiddels verankerd in artikel 6.3 sub a Wro.

Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van *actieve* risicoaanvaarding. Van *passieve* risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt.

In de in de Ruimtelijke Visie Rotsoord wordt duidelijk dat de gemeente het gebied Vaartsche Rijn wil verstedelijken en verdichten. In dit stuk wordt in paragraaf 3.4 genoemd dat een hoogteaccent van mogelijk is op de kruising Baden Powell weg - Vaartsche Rijn. Het gaat dan om een gebouw van maximaal 6 lagen x 4 meter aan de waterkant. In november 2011 is deze visie herzien (herijking Visie Rotsoord), ten behoeve van de bouw van een (hoger) complex studentenwoningen tegenover de ingang van het poppodium de Helling.

Een vergroting van de bouwhoogte lag dus in de lijn der verwachting. Dit oordeel moet worden meegenomen in de conclusie op deze planschaderisicoanalyse.

7.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade. Of de eventuele planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, kan worden bepaald in een taxatierapport.

Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde 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. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het

gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Het normaal maatschappelijk risico kan onder omstandigheden hoger dan de forfaitaire drempel van 2% zijn. Naarmate een hoger normaal maatschappelijk risico wordt aangenomen, geldt een zwaardere motiveringsplicht.⁷ Een verhoging van het normaal maatschappelijk risico is vanwege de ontwikkeling van het gebied en de voorzienbaarheid uit de Ruimtelijke visie uit 2005 en 2011 niet onredelijk. Om deze reden gaan wij uit van een normaal maatschappelijk risico van 5%.

7.5 Anderszins verzekerd

Artikel 6.1. Wro geeft slechts een recht op een tegemoetkoming in de planschade voor zover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een compensatie van schade in natura of door derden (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de aanvrager) is hierbij ook mogelijk.

Niet is gebleken dat in onderhavig geval de planschaderisico's geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins zijn verzekerd.

⁷ ABRS 9 september 2015, nr. 201500362/1/A2.

8. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project kan leiden tot reële planschadeclaims.

De juridisch - planologische wijziging heeft tot gevolg dat de eigenaren/bewoners dat:

- de woningen Helling 22 t/m 466 (even nummers), vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex een vermindering van uitzicht hebben;
- de woningen Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw een vermindering van uitzicht krijgen;
- de woningen gelegen aan Jutfaseweg een lichte vermindering van uitzicht krijgen door de juridisch planologische wijziging;
- Alle belanghebbenden een lichte verbetering van geluids-, licht- en stankoverlast krijgen, vanwege de lagere milieucategorie van de nieuwe functie;
- De bedrijven van belanghebbenden geen nadeel ondervinden.

Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van de:

- woningen Helling 22 t/m 466 (even nummers), vanaf de derde bouwlaag en gelegen aan de noordkant van het complex, woningen Helling 9 t/m 89 (oneven nummers), Tagrijnkade 1 t/m 3 vanaf de eerste verdieping en gelegen aan de noordkant van het gebouw en de woningen gelegen aan Jutfaseweg een lichte vermindering van uitzicht hebben, maar daarentegen een lichte verbetering van geluids-, licht- en stankoverlast, waardoor er per saldo geen reële kans op planschade is;
- bedrijven geen reële kans hebben op planschade.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – geheel voor vergoeding in aanmerking.

Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.

BIJLAGEN

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade.

Belangrijkste wijzigingen

Als gevolg van het opnemen van de Grondexploitatiewet in de Wro, is het mogelijk geworden om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan opgesteld is, gaan wij hier niet verder op in.

De nieuwe planschaderegeling uit afdeling 6.1 Wro komt inhoudelijk grotendeels overeen met de oude regeling. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven:

- de bepalingen zijn aangepast op de nieuwe instrumenten uit de Wro, zoals het inpassingsplan en de beheersverordening;
- bepaald is dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding valt. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wel is in artikel 6.2 Wro bepaald dat een bepaalde hoeveelheid schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft; 2% van de inkomensschade of waardevermindering van een onroerende zaak. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- verder is geëxpliciteerd dat eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- degene die een verzoek tot wijziging van de planologische situatie heeft gedaan is belanghebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a, lid 2 Wro).

Inhoud afdeling 6.1 Wro

De achterliggende gedachte van deze regeling is dat burgers die onevenredig zwaar worden getroffen door ontwikkelingen die in het algemeen belang wenselijk zijn, de daardoor ontstane schade niet geheel zelf hoeven te dragen. Het gaat in het geval van artikel 6.1 Wro om een tegemoetkoming in het geval van een zogenaamde *rechtmatige* overheidsdaad. De ingreep is op zich redelijk en rechtvaardig, maar dit betekent niet dat het zo mag zijn dat derden (burgers) daarbij onevenredig zwaar worden getroffen.

Artikel 6.1 Wro luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen 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 een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
 4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
 5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.4a lid 1 Wro

In het Nunspeet-arrest werd de vraag 'of een overeenkomst waarbij een gemeente aan een particulier medewerking toezegt aan herziening of vrijstelling van een bestemmingsplan tegenover diens toezegging de eventueel daaruit voortvloeiende planschade van derden voor zijn rekening te nemen, geldig is', door de Hoge Raad negatief beantwoord. In artikel 6.4a lid 1 Wro is daarom de mogelijkheid voor gemeenten geschapen om een planschadevergoedingsovereenkomst met de verzoeker van bijvoorbeeld een herziening van een bestemmingsplan af te sluiten.

Artikel 6.4a lid 1 Wro luidt als volgt:

Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel om ontheffing te verlenen, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Het begrip 'belanghebbende'

Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:

- alle eigenaren van onroerend goed in het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in het plangebied.

Uit het bovenstaande zou men kunnen concluderen dat ook de huurder van een huis planschadevergoeding zou kunnen claimen wegens aantasting van het woongenot. Indien echter deze schade wordt verwerkt in de waardedaling van de woning, kan geen afzonderlijke vergoeding worden toegekend. In dat geval ontvangt de eigenaar van de woning de schadevergoeding. De huurder zou dan wel de verhuurder om huurverlaging kunnen vragen.

Schade

Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor vergoeding in aanmerking. Op directe wijze lijdt een eigenaar of anderszins gerechtigde schade, wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheden tot gebruik van zijn grond beperkt. Op indirecte wijze lijdt hij schade wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen, voor zijn perceel, in de nabije omgeving mogelijk maakt. In de wet is een aantal beperkingen aangebracht, die vervolgens in de jurisprudentie zijn uitgewerkt.

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduw-schade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking.⁸
2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel.⁹ Hiertoe dient de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden weggestreept.¹⁰ De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie.¹¹ De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.
3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend.¹² Naarmate het regime ouder is, is de kans groter dat het beleid wordt veranderd. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Hiervan kan ten eerste sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Ten

⁸ AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.

⁹ AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

¹⁰ ABRS 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRS 27-02-1997, BR 1998/677.

¹¹ AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRS 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.

¹² AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.

tweede worden bepaalde ontwikkelingen geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming gelet op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt.¹³ Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast.¹⁴ In ieder geval moet 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.

4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed. Indien een schadevergoeding wordt toegekend, moet naast de schade ook de wettelijke rente worden vergoed. De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

¹³ ABRS 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRS 14-01-1999, AB 1999/209.

¹⁴ ABRS 29-09-1994, BR 1995/943.

