

RISICOANALYSE PLANSCHADE BESTEMMINGSPLANHERZIENING HOTEL EN WONINGEN CROESELAAAN 1-3 TE UTRECHT

9 augustus 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 1
1.1	Opdracht	blz. 1
1.2	Doel	blz. 1
1.3	Overweging en uitgangspunten	blz. 2
1.4	Verantwoording	blz. 3
2.	PROJECTLOCATIE	blz. 4
2.1	Ligging projectlocatie in de omgeving	blz. 4
2.2	Beschrijving projectlocatie en directe omgeving	blz. 5
3.	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	blz. 7
3.1	Bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving'	blz. 7
4.	NIEUWE PLANOLOGISCHE REGELING	blz. 8
5.	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	blz. 9
6.	PLANSCHADEGEVOELIGE OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSSFEER	blz. 10
7.	RUIMTELIJKE EFFECTEN	blz. 12
7.1	Beperking uitzicht	blz. 12
7.2	Toename schaduwwerking	blz. 13
7.3	Beperking privacy	blz. 14
7.4	Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten	blz. 14
7.5	Overige hinder en milieuaspecten	blz. 15
7.6	Aantasting karakter van het gebied	blz. 15
8.	PLANSCHADEBEOORDELING	blz. 16
8.1	Voorzienbaarheid	blz. 16
8.2	Normaal maatschappelijk risico	blz. 16
8.3	Beoordeling voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico	blz. 17
9.	CONCLUSIE	blz. 18

Bijlagen:

1. Bezonningsstudie
2. Notitie 'Besluitenhistorie' van de gemeente d.d. oktober 2015

1. INLEIDING

1.1 Opdracht

In opdracht van Amrâth is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van de bouw van het Amrâth Hotel en woningen in Utrecht (adres Croeselaan 1-3). De omgevingsvergunning kan niet worden vergund op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving'. Voor het plan wordt de procedure voor een bestemmingsplanherziening doorlopen.

Een risicoanalyse planschade wordt in twee stappen uitgevoerd. De eerste stap in de risicoanalyse planschade bestaat uit het analyseren en beschrijven van de verschillen tussen de huidige planologische regeling(en) en het beoogde bouwplan. Hierbij wordt ingegaan op mogelijke veranderingen voor omliggende planschade gevoelige objecten wat betreft de verkeerssituatie, privacy, en mogelijke overlast. De planologische verandering heeft betrekking op het toevoegen van nieuwe bouwmassa, daarom zijn onderwerpen als uitzicht en schaduwwerking ook aan de orde.

Indien uit de eerste stap blijkt dat daartoe aanleiding bestaat, wordt in de tweede stap een inschatting gemaakt van de hoogte van de planschade per object.

Voorliggend document voorziet in de eerste stap van de risicoanalyse planschade en omvat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de inhoudelijke uitgangspunten, zijnde het plangebied, de vigerende planologische regeling(en) en het bouwplan;
- de verschil analyse;
- een risicobeoordeling van de ruimtelijke gevolgen van het voorgenomen plan (verkeerssituatie, overlast, privacy, uitzicht en schaduw) op basis van de verschil analyse;
- normaal maatschappelijk risico.

1.2 Doel

De gewenste functie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving'. Om de gewenste ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken zal een procedure voor het herzien van het bestemmingsplan doorlopen worden.

Een risicoanalyse planschade is bedoeld om in een vroegtijdig stadium inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het dagelijks bestuur een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een Wabo afwijkingsprocedure schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan of de Wabo afwijkingsprocedure onherroepelijk is geworden. Hierbij geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. In deze risicoanalyse planschade is nagegaan of een verzoek tot schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro naar verwachting toegekend zal kunnen worden.

- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving' en het Voorlopig Ontwerp van het bouwplan d.d. 1 april 2016.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de vergunningaanvraag.

1.4 Verantwoording

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief.
2. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen.
3. Zodra de omgevingsvergunning in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit de risicoanalyse planschade. Verder geldt dat de gemeente in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

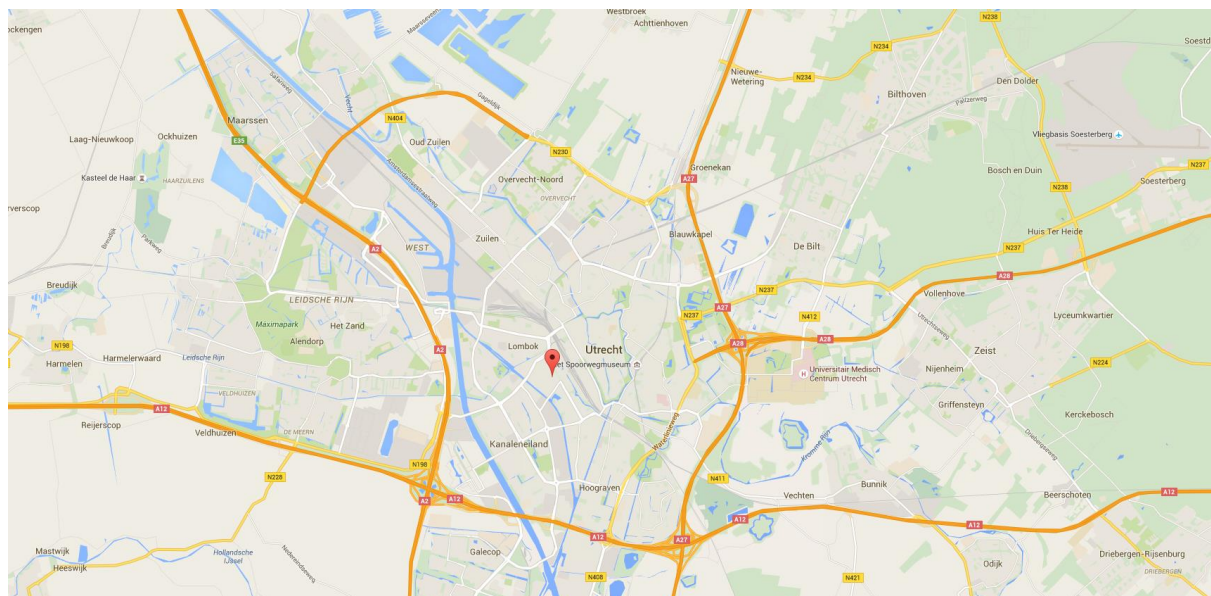
De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor de ontwikkelaar en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2. Projectlocatie

2.1 Ligging projectlocatie in de omgeving

De projectlocatie ligt in de directe omgeving van het Stationsgebied van Utrecht, bij het Jaarbeursterrein.



2.2 Beschrijving projectlocatie en directe omgeving

Op het Jaarbeursterrein bevindt zich de Jaarbeurs Utrecht. Het hallencomplex wordt gebruikt ten behoeve van het faciliteren van beurzen, congressen, evenementen, etc. en maakt gebruik van een gecombineerde interne ontsluiting in de richting van de aanwezige parkeerterreinen van de Jaarbeurs, of de ontsluiting voor langzaamverkeer richting de Utrechtse OV-terminal.

Ten (noord)oosten van de projectlocatie ligt het Jaarbeursplein en staat de bebouwing van het NH-hotel, kantorencomplexen Leeuwesteijn en Sypesteijn en het Beatrixgebouw. Ten (zuid)oosten van de Croeselaan liggen de terreinen en bebouwing van de Knoopkazerne, het kantorencomplex van de Rabobank en het kantoor van PostNL.

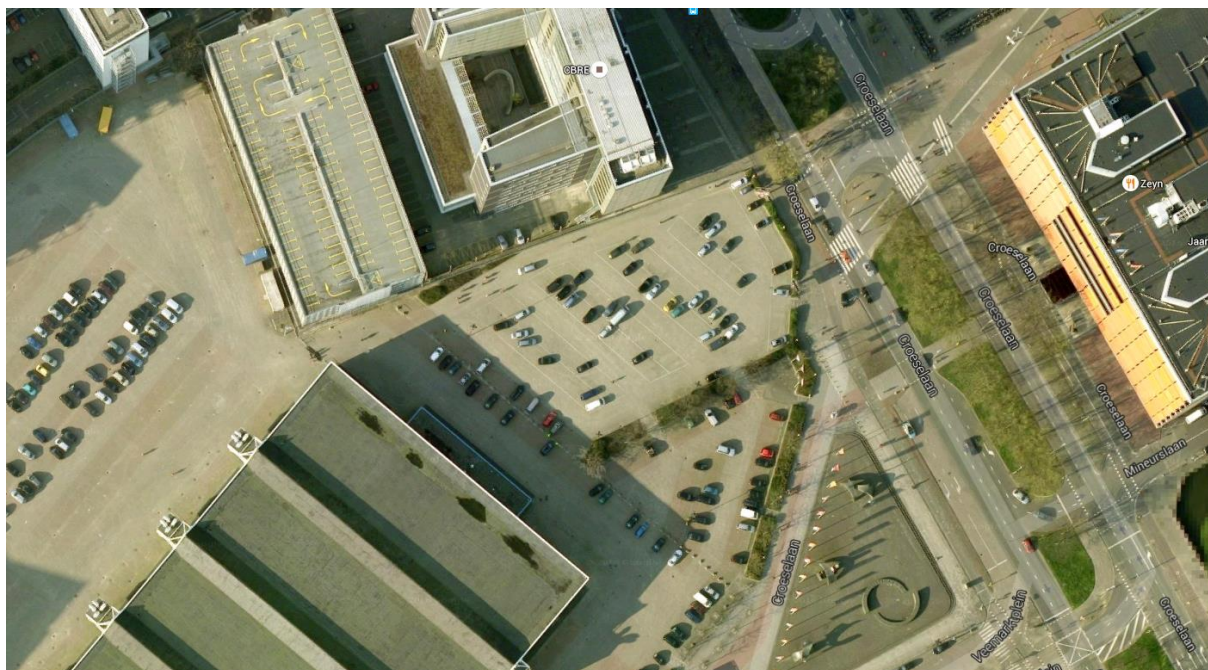
Zuidelijk van de projectlocatie bevindt zich de entree naar het parkeerterrein van het Jaarbeurscomplex (entree oost) en aan de overzijde van die ontsluiting ligt de woonbebouwing met gemengde functies aan het Veemarktplein.



Ten zuiden van de projectlocatie, op het Veemarktplein, is op 17 juli 2014 het bestemmingsplan 'Stationsgebied Mega bioscoop, Jaarbeursterrein' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een megabioscoop mogelijk. In november 2015 is gestart met de bouw daarvan.



In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit een parkeerterrein, behorend bij het Jaarbeurscomplex.



Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan het kantoorgebouw 'Hojel City Centre' (Croeselaan 15) waarin een aantal Rijksdiensten en CBRE gevestigd zijn. CBRE is eigenaar van het gebouw.

Aan de zuidwestzijde van de projectlocatie staat een hal van het jaarbeurscomplex.



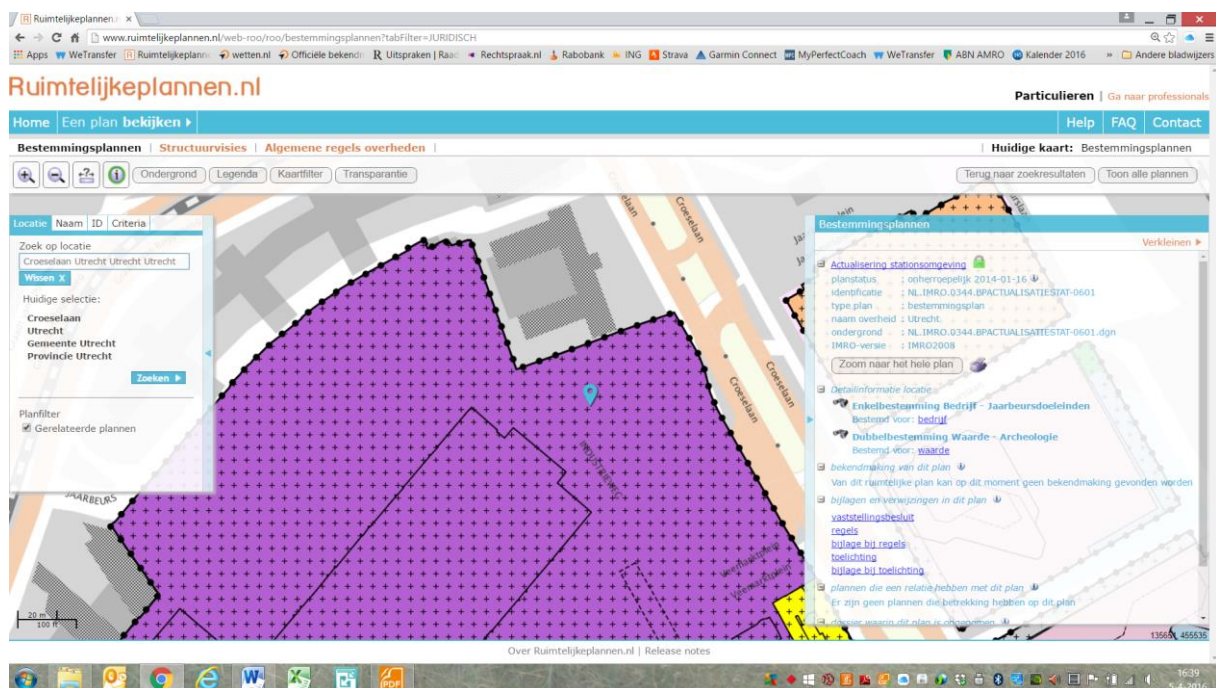
3. VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING

3.1 Bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving' met de bestemming 'Bedrijf – Jaarbeursdoeleinden'. Toegelaten zijn jaarbeursdoeleinden en de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Onder 'jaarbeursdoeleinden' wordt verstaan: het bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademarkt.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.



4. NIEUWE PLANOLOGISCHE REGELING

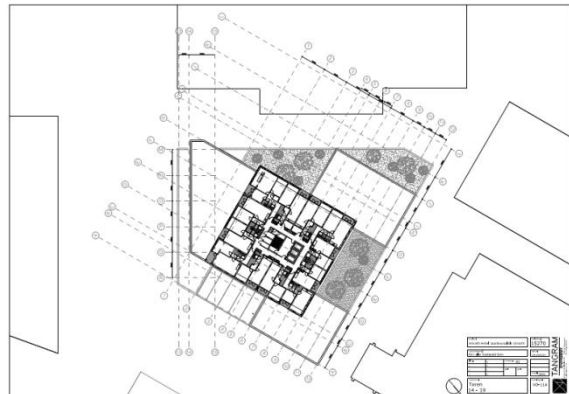
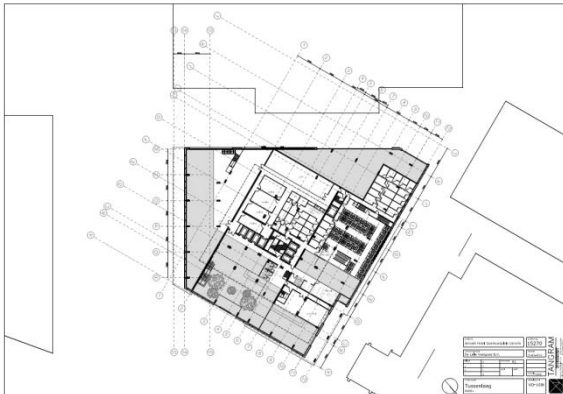
Voor het project wordt een procedure doorlopen voor een bestemmingsplanherziening. Er zijn op het moment van schrijven nog geen planologische documenten beschikbaar. Uitgangspunt van deze risicoanalyse is dat een nieuw planologisch regime ontstaat dat het nieuwe bouwplan gedetailleerd vastlegt. Voor de beschrijving van de nieuwe planologische situatie wordt daarom uitgegaan van het in voorbereiding zijnde bouwplan (Voorlopig Ontwerp d.d. 1 april 2016).

Er wordt een gebouw gerealiseerd met daarin een hotel en woningen. Het programma van het project bestaat uit:

- 12.000 - 15.800 m² bvo hotelfunctie, inclusief de invulling van de plint van twee verdiepingen met bijbehorende hotelshops en horeca & leisure voor verhuur aan derden;
- circa 31.000 m² bvo woonruimte;
- parkeergarage en inpassende expeditie.

Het gebouw bestaat uit twee ondergrondse parkeerlagen en 28 bovengrondse bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt circa 90 meter.

Op onderstaande afbeelding is weergegeven waar de gevellijn van de eerste zes verdiepingen zich bevindt ten opzichte van de belendende percelen/gebouwen. Het volume van het gebouw neemt af op de hogere verdiepingen. Vanaf de 14^e bouwlaag is sprake van een vierkante footprint in het midden van het bouwvlak.



5. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

De functies hotel c.a. en wonen zijn niet toegelaten binnen de bestemming 'Bedrijf – Jaarbeursdoeleinden'. Alleen het gebruik voor parkeren is nu planologisch toegelaten, met dien verstande dat alleen ongebouwd parkeren mag worden gerealiseerd.

Ter plaatse van het geprojecteerde bouwplan geldt geen bouwvlak, zodat het oprichten van gebouwen niet is toegestaan.

Het in hoofdstuk 4 beschreven bouwplan is in zijn geheel in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De gronden zullen dan ook na de planologische wijziging aanzienlijk intensiever worden bebouwd en gebruikt. De te verwachten effecten kunnen betrekking hebben op verkeerssituatie, overlast, privacy, uitzicht en schaduw.

6. PLANSCHADEGEVOELIGE OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSSFEER

Aan de hand van de ontwikkeling zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij de projectlocatie, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig zou kunnen zijn. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij het projectgebied en kunnen wegens de omvang van het programma en/of de bouwhoogte door het bouwplan worden beïnvloed. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten / vanaf deze percelen zicht op de gebouwen bestaat en/of zij gevolgen kunnen ondervinden van de nieuwe planologische regeling. De potentiële planschadegevoelige objecten zijn hieronder met rood aangegeven.



Alleen locatie nummer 6 betreft woningen, de andere locaties zijn kantoren.
Het kantoor op locatie 4 is nog in aanbouw, maar is planologisch gezien 'bestaand'.

De Jaarbeurs zelf is partij in de ontwikkeling van het gebied, waarvoor op 3 maart 2016 tussen de gemeente en de Jaarbeurs een Ontwikkelovereenkomst en Overeenkomst van Grondruiling is afgesloten. Nog afgezien van deze samenwerking tussen de gemeente en de Jaarbeurs in de gebiedsontwikkeling geldt voor de nu aan de orde zijnde ontwikkeling specifiek dat de realisatie van het project mogelijk gemaakt wordt door vrijwillige inbreng van de gronden door de Jaarbeurs, met dit project nadrukkelijk als doelstelling. De voor het onderhavige project benodigde gronden zijn door de Jaarbeurs overgedragen aan de gemeente, waarbij in de overeenkomst tussen de gemeente en Jaarbeurs is opgenomen dat Amrâth gerealiseerd zal worden. Bij het aangaan van deze overeenkomst heeft de Jaarbeurs dan ook in de overwegingen betrokken dat deze ontwikkeling zich zal voordoen als gevolg van haar besluit de gronden over te dragen. Alleen al daarom behoort eventuele planschade voor eigen rekening van de Jaarbeurs te blijven.

Bovendien is in de Ontwikkelovereenkomst opgenomen dat Partijen zich jegens elkaar verplichten geen aanvragen om tegemoetkoming in planschade in te dienen voor de herontwikkeling van het betreffende deelgebied door de andere Partij, zoals omschreven in de Overeenkomst. Het vorenstaande gaat alleen dan niet op indien en voor zover de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden op andere wijze dan omschreven in deze Overeenkomst plaatsvindt. Dat doet zich in dit geval niet voor, zodat er voor de Jaarbeurs

geen basis is om een planschadeverzoek in te dienen. Er is in deze bepaling geen beperking gesteld of uitzondering gemaakt ten aanzien van welk onroerend goed planschadeclaims uitgesloten zijn, het heeft betrekking op eventuele waardevermindering van al het onroerend goed van de Jaarbeurs dat in de nabije omgeving van het project is gesitueerd, ook als het gronden buiten het ontwikkelgebied betreft, dus ook het Beatrixgebouw dat in eigendom is bij de Jaarbeurs.

In de Overeenkomst van Grondruiling is expliciet vermeld dat partijen verklaren met de betaling van de Vergoeding Jaarbeurs volledig schadeloos te zijn gesteld, ook ten aanzien van deskundigenkosten en eventuele aspecten van planschade, waaronder begrepen planschade die betrekking heeft op het eventueel bij leverende partij in eigendom achterblijvende perceel grond, en deswege niets meer van de ontvangende Partij te vorderen te hebben.

Er is dan ook geen reden om rekening te houden met planschaderisico in relatie tot de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs. De desbetreffende gebouwen, die in de risicoanalyse buiten beschouwing gelaten kunnen worden, zijn op voorstaande afbeelding met stippellijn aangegeven.

7. RUIMTELIJKE EFFECTEN

Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er ruimtelijke effecten ontstaan die mogelijk kunnen leiden tot planschade. De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht;
2. toename schaduwwerking;
3. beperking privacy;
4. toename en overlast van verkeersbewegingen;
5. overige hinder en milieuaspecten;
6. aantasting karakter van het gebied.

Hieronder wordt ingegaan op de mogelijkheden dat het nieuwe plan nadelige invloed heeft op de genoemde aspecten, zodra een vergelijking wordt gemaakt met de maximale gebruiks- en bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

7.1 Beperking uitzicht

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt en/of de bouwmassa toeneemt.

Vanuit de locaties 1, 2, 4 en 5 is er weliswaar zicht op het nieuwe gebouw, maar het uitzicht wordt niet significant beïnvloed.

Vanuit locatie 6 (woningen) is direct zicht op de locatie. De onderlinge afstand bedraagt ruim 100 meter. Van vrij uitzicht is al geen sprake wegens de bestaande kantoren (locatie 1, 2 en 3). Het uitzicht verandert weliswaar, maar er is geen sprake van planologisch nadeel.

Het nieuwe gebouw komt op korte afstand te staan van de zuidgevel van het kantoor op locatie 3: de kleinste afstand bedraagt 10 meter, voor het grootste deel is een afstand van 20 meter aan de orde. Het nieuwe gebouw is hoger dan het bestaande kantoor. Het zicht vanuit de zuidgevel van dat kantoor wordt geheel weggenomen. Het bestaande uitzicht is niet hoogwaardig: men kijkt uit over (de daken van) de Jaarbeurshallen en parkeerterreinen. De verandering van het uitzicht is niettemin ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde en lagere huurwaarde van het kantoorcomplex. Of en zo ja, in welke mate aan de orde is dient door een makelaar/taxateur bepaald te worden.

7.2 Toename schaduwwerking

Een eventuele toename van schaduwwerking kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt en/of de bouwmassa toeneemt.

De nieuwbouw is circa 90 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande kantoren op de locaties 1 t/m 4 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect hebben op de bezonning van deze kantoren. Daarom is door Tangram Architecten een bezonningsstudie uitgevoerd, die is opgenomen in de bijlage bij deze analyse.

Uit de bezonningstudie blijkt het volgende.

December:	locatie 2 ondervindt van 10:30 tot circa 12:30 uur nieuwe schaduw;
	locatie 3 ondervindt van 10:00 tot circa 16:00 uur nieuwe schaduw;
	locatie 4 ondervindt van 12:30 tot circa 16:00 uur nieuwe schaduw;
Maart/september:	locatie 1 ondervindt tussen 08:30 en 10:30 uur nieuwe schaduw;
	locatie 2 ondervindt van 10:30 tot 12:30 uur nieuwe schaduw;
	locatie 3 ondervindt van 08:30 tot 15:00 uur nieuwe schaduw;
	locatie 4 ondervindt van 13:00 tot circa 15:30 uur nieuwe schaduw;
Juni:	locatie 3 ondervindt van 09:00 tot 14:00 uur nieuwe schaduw.

Vooropgesteld moet worden dat bezonning van de gevels van kantoorgebouwen anders gewaardeerd wordt dan bij woningen. Waar schaduw bij woningen als nadelig kan worden gezien geldt dat in kantoorgebouwen direct zonlicht ook hinderlijk kan zijn (inschijnend bij laagstaande zon) en ongunstig voor de klimaatbeheersing. Het benutten van of weren van de zoninstraling is van invloed op het energieverbruik. Voor kantoren zal dit meestal leiden tot meer koelbehoefte.

Het bezonningseffect is voor het kantoor op locatie 1 slechts gering en leidt niet tot een planologisch nadeel.

Het kantoor op locatie 2 ondervindt hoofdzakelijk in de winter relevante bezonningseffecten, als de zon laag staat. Het is om die reden slechts een gering planologisch nadeel.

Het kantoor op locatie 3 wordt gedurende het hele jaar voor grote delen van de dag door nieuwe schaduw getroffen. Het effect op de bezonning is voor dit gebouw ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde een lagere huurwaarde van het kantoorcomplex. Of en zo ja, in welke mate aan de orde is dient door een makelaar/taxateur bepaald te worden.

7.3 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Kantoren zijn niet gevoelig voor vermindering van privacy door inkijk. Bovendien is de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande kantoren 20 meter of meer (met uitzondering van de kopgevel van het kantoor op locatie 3). Daardoor wordt direct oogcontact, wat een gevoel van inbreuk op de privacy geeft, nog vermeden.

In dit geval wordt het nieuwe gebouw Amrâth Hotel en woningen op een afstand van circa 100 meter vanaf de bestaande woningen op locatie 6 gebouwd. Daardoor is er geen sprake van inbreuk op de privacy en evenmin van planologisch nadeel.

7.4 Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten

De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte.

Bebouwing van het parkeerterrein maakt deel uit van een grotere ontwikkeling, waarbij de parkeervoorzieningen voor de Jaarbeurs worden verplaatst naar de westzijde van het Jaarbeurscomplex. Het verlies aan parkeercapaciteit wordt daardoor gecompenseerd. Er ontstaat dus geen nieuw parkeerprobleem.

De projectlocatie maakt deel uit van een hoogstedelijk centrumgebied met toereikende weginfrastructuur, een streng parkeerregime en bovenal een zeer goede bereikbaarheid per OV. Het complex heeft weliswaar een verkeersaantrekkende werking, zowel via de Graadt van Roggweg als via de Croeselaan, maar dit verkeer is al meegenomen in het vigerende verkeersmodel van de gemeente. Daaruit is gebleken dat het niet leidt tot onaanvaardbare hinder of overlast voor de omliggende objecten.

7.5 Overige hinder- en milieuaspecten

Bij overige hinder- en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen.

Een nieuw Amrâth Hotel en woningen in een hoogstedelijk centrumgebied leidt niet tot een relevante toename van milieuhinder.

7.6 Aantasting karakter van het gebied

De nieuwbouw wordt ingepast in de bestaande structuur van het hoogstedelijk centrumgebied. Aantasting van het karakter van het gebied is dan ook niet aan de orde.

8. PLANSCHADEBEOORDELING

8.1 Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren.

8.2 Normaal maatschappelijk risico

Naast de vaste lijn in jurisprudentie omtrent voorzienbaarheid is enkele jaren geleden het criterium van 'normaal maatschappelijk risico' in de Wro geïntroduceerd. Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

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, moet op grond van vaste jurisprudentie 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 die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

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.

8.3 Beoordeling voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico

De herontwikkeling van het Jaarbeursgebied kent een lange geschiedenis. In het Masterplan Stationsgebied 2003 (participatietraject gestart in 2001, Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied vastgesteld in de raad 21 februari 2002, referendum van 15 mei 2002) is de ontwikkeling van de kop van het Jaarbeursterrein in gang gezet (zie ook bijlage 'Besluitenhistorie' van de gemeente d.d. oktober 2015). De plannen gingen uit van de bouw van megabioscoop, hotel/ woningen en casino. Ook in de Structuurvisie Utrecht (2004) en het Structuurplan (2006) zijn de ambities voor het Stationsgebied uiteengezet. In het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Stationsgebied West van 12 november 2009 was concreet sprake van realisatie van het Amrâth Hotel op de nu aan de orde zijnde projectlocatie.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de onderhavige ontwikkeling op de projectlocatie in de lijn der verwachtingen ligt en voor tenminste een deel van de vastgoedeigenaren in de nabije omgeving voorzienbaar was, in ieder geval vanaf 2003.

9. CONCLUSIE

De Wet ruimtelijke ordening rekent een waardevermindering van 2% altijd tot het normaal maatschappelijk risico. Voor zover het nieuwe bestemmingsplan niet onder het normaal maatschappelijk risico kan worden geschaard, ontstaat er een planschaderisico ter omvang van de waardevermindering minus in ieder geval 2% van de waarde van het onroerend goed.

In hoofdstuk 7 is uiteengezet dat de ruimtelijke effecten ten gevolge van het nieuwe plan over het algemeen gering zijn. Er is wel een ingrijpende vermindering van het uitzicht en bezonning aan de orde voor het kantoor op locatie 3 (kantoorbouw 'Hojel City Centre', Croeselaan 15), wat leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde een lagere huurwaarde van het kantoorcomplex. Of en zo ja, in welke mate aan de orde is dient door een makelaar/taxateur bepaald te worden. Voor de gebouwen op de overige locaties is er geen risico dat er een waardevermindering zal zijn die in aanmerking komt voor vergoeding.

Voor zover het nieuwe plan tot waardedaling voor kantoorbouw 'Hojel City Centre' zou leiden en deze waardedaling groter zou zijn dan 2%, is het onmiskenbaar dat de nieuwe ontwikkeling in de lijn de verwachting lag en daardoor de waardedaling tenminste gedeeltelijk dient te worden geschaard onder het normale maatschappelijke risico.

Vaste jurisprudentie houdt rekening met de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Gezien de geringe onderlinge afstand (10 tot 20 meter) en het ingrijpende effect op het uitzicht en de bezonning is het niet aannemelijk dat de mogelijke waardedaling geheel voor rekening van de eigenaar dient te blijven.

Het kantoorbouw 'Hojel City Centre' is gerealiseerd in 1998, enkele jaren voor de start van de participatie over en de vaststelling van het Masterplan (resp.2001 en 2003). CBRE heeft het object in 2014 verworven door het aan te kopen van ING.

Sinds 2001 is planvorming voor het Stationsgebied in de openbaarheid in voorbereiding. Al in het Masterplan van 2003 golden grootschalige ontwikkelingen op of in de nabijheid van de onderhavige projectlocatie als uitgangspunt. In het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Stationsgebied West van 12 november 2009 was concreet sprake van realisatie van het Amrâth Hotel op de nu aan de orde zijnde projectlocatie.

Geconcludeerd wordt daarom dat de planologische verandering ruim voordat CBRE het object aankocht voorzienbaar was. De eventuele optredende planschade dient daarom bij een eventuele planschadeclaim voor rekening van de eigenaar te worden gelaten.