

Planschade(risico)analyse Noordgebouw Utrecht
Gemeente Utrecht



Planschade(risico)analyse Noordgebouw Utrecht

Gemeente Utrecht

Rapportnummer: 211x07518.083044_3

Datum: 17 april 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Yvonne van Liebergen

Projectteam BRO: Roeland Mathijssen, Grietje Pepping

Trefwoorden: Planschade, risicoanalyse, Utrecht, Noordgebouw, stationsgebied

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 "Noordgebouw Utrecht" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er een reële kans is op gemiddelde tot zeer lichte planschade.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Verantwoording	6
1.4 Opbouw rapport	7
2. HUIDIGE SITUATIE	9
3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	11
4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	15
4.1 Bestemmingsplan 'Nieuw Hoog Catharijne'	16
4.1.1 Bestemmingsomschrijving	16
4.1.2 Bouwregels	16
4.2 Bestemmingsplan Smakkelaarsveld Binnenstad	17
4.2.1 Bestemmingsomschrijving	17
4.2.2 Bouwregels	18
4.3 Bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal"	19
4.3.1 Bestemmingsomschrijving	19
4.3.2 Bouwregels	19
5. PLANVERGELIJKING	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Belanghebbenden	21
5.3 Planvergelijking	23
5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime	23
5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?	23

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING	25
6.1 Schadefactoren woningen	25
6.1.1 Vermindering van uitzicht	26
6.1.2 Vermindering bezonning	27
6.1.3 Aantasting van de privacy	27
6.1.4 Geluids-, licht- en stankoverlast	27
6.1.5 Verkeers- en parkeerdruk	28
6.2 Schadefactoren bedrijven/ niet- woonfuncties	28
6.2.1 Bereikbaarheid	29
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie	29
6.3 Conclusie schadebeoordeling	29
 7. TOEREKENINGSVRAGEN	 31
7.1 Voordeelverrekening	31
7.2 Schade voorkomen/beperken	31
7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding	32
7.4 Normaal maatschappelijk risico	32
7.5 Anderszins verzekerd	33
 8. CONCLUSIE EN ADVIES	 35

SAMENVATTING

Probleemstelling

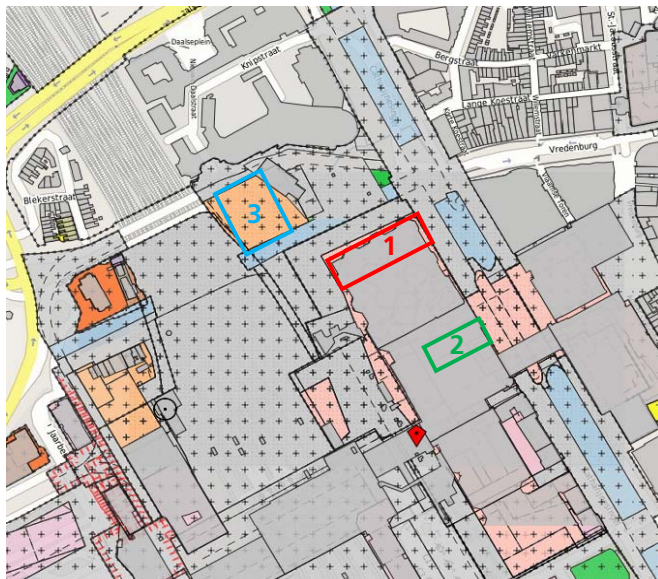
Initiatiefnemer is voornemens om het project “Noordgebouw Utrecht” te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van dit project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) doorlopen worden. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project “Noordgebouw Utrecht” kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie

Er is een reële kans op:

- gemiddelde planschade voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex van deelgebied 1 (de woningen die uitkijken op het plangebied);
- zeer lichte planschade voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex van deelgebied 2 (de woningen die uitkijken op het plangebied).

De planschade valt mogelijk deels onder het normaal maatschappelijk risico. Daarnaast is vanaf 2002 deze ontwikkeling mogelijk voorzienbaar. Vanaf 2003 (het masterplan) was deze ontwikkeling voorzienbaar. Of deze ontwikkeling en in welke mate deze ontwikkeling voor huidige eigenaren voorzienbaar is, is afhankelijk van de datum van de aankoop van de woning.



Deelgebieden met belanghebbende woningen.

Motivering

Deelgebied 1

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen (4 appartementen) aan de westzijde van het complex van deelgebied 1 (de woningen die uitkijken op het plangebied), tot gevolg hebben dat er een toename van uitzichtvermindering en aantasting van de privacy ontstaat. Dit gezien de afstand tot en de ligging ten opzichte van het plangebied. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op gemiddelde planschade.

Deelgebied 2

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex van deelgebied 2 (de woningen die uitkijken op het plangebied), tot gevolg hebben dat er een beperkte toename van uitzichtvermindering ontstaat. Dit gezien de afstand tot en de ligging ten opzichte van het plangebied. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op zeer lichte planschade.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door opdrachtgever (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project “Noordgebouw Utrecht” in het stationsgebied van Utrecht. Het project betreft het realiseren van een gebouw in het stationsgebied met verschillende functies zoals kantoor, wonen, detailhandel, hotel en horeca (hierna te noemen: het project “Noordgebouw Utrecht”).

Deze analyse is gebaseerd op de gegevens die zijn ontvangen van initiatiefnemer, welke genoemd zijn in paragraaf 1.3. Op basis van die gegevens is een inschatting gemaakt van de ligging van het gebouw en derhalve ook van de onderliggende vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen.

De locatie van het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Nieuw Hoog Catharijne”, ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’, het bestemmingsplan “Smakkelaarsveld Binnenstad”, ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer – Openbaar Vervoer’ en voor een klein gedeelte binnen het bestemmingsplan “Stadskantoor en OV-terminal”, ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer – Railverkeer’. Op grond van die bestemmingsplannen is de realisatie van het project “Noordgebouw Utrecht” ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van dit project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. Normaal gesproken wordt in een planschade(risico)analyse het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. Echter, op het moment dat deze analyse is opgesteld, is de bestemmingsplanprocedure voor dit project nog niet afgerond. Initiatiefnemer heeft aangegeven deze planschade(risico)analyse op te willen laten stellen op basis van de gegevens die initiatiefnemer heeft aangeleverd (zie paragraaf 1.3). BRO gaat er daarbij vanuit dat het plan zoals initiatiefnemer heeft aangeleverd, zo veel mogelijk wordt vertaald in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Indien dat niet het geval is, kan onderhavige planschade(risico)analyse mogelijkwerwijs een ander beeld scheppen van de planschaderisico's.

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.

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 "Nieuw Hoog Catharijne", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 31 oktober 2013;
- Bestemmingsplan "Smakkelaarsveld Binnenstad", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 16 mei 2013;
- Pdf-bestand "U24 Noordgebouw, gebouwfuncties en oppervlaktes bvo", opgesteld door Gent en Monk architecten BNA, d.d. 4 december 2014;
- Dwg-bestand "NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-ON01-_RoPlan_TOTAAL", ontvangen op d.d. 6 maart 2015;
- "Bezonningsonderzoek Noordgebouw U24, Invloed van nieuwbouw op omgeving", opgesteld door Peutz, rapportnummer GA 17485-2-RA-001 d.d. 26 februari 2015;.
- "Masterplan Stationsgebied Utrecht", vastgesteld d.d. 11 december 2003;
- "Structuurvisie Stationsgebied, vastgesteld d.d. 14 december 2006.

Onderhavige planschaderisicoanalyse dient 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 “Noordgebouw Utrecht” in het stationsgebied van Utrecht. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende 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.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het stationsgebied van Utrecht, op de kruising Stationsplein – Smakkelaarsveld. Het plangebied is gelegen aan het spoor ten westen van de Rabobank en Mediamarkt.

Het stationsgebied van Utrecht is een dynamisch gebied, wat momenteel veel ontwikkelingen kent. Het plangebied is op basis van de vigerende plannen bestemd als verkeer/verblijfsgebied en is ook ingericht als verkeer/verblijfsgebied. De gronden hebben een ontsluitingsfunctie naar en van het station.

Onderstaand figuur geef globaal de ligging van het Noordgebouw weer.



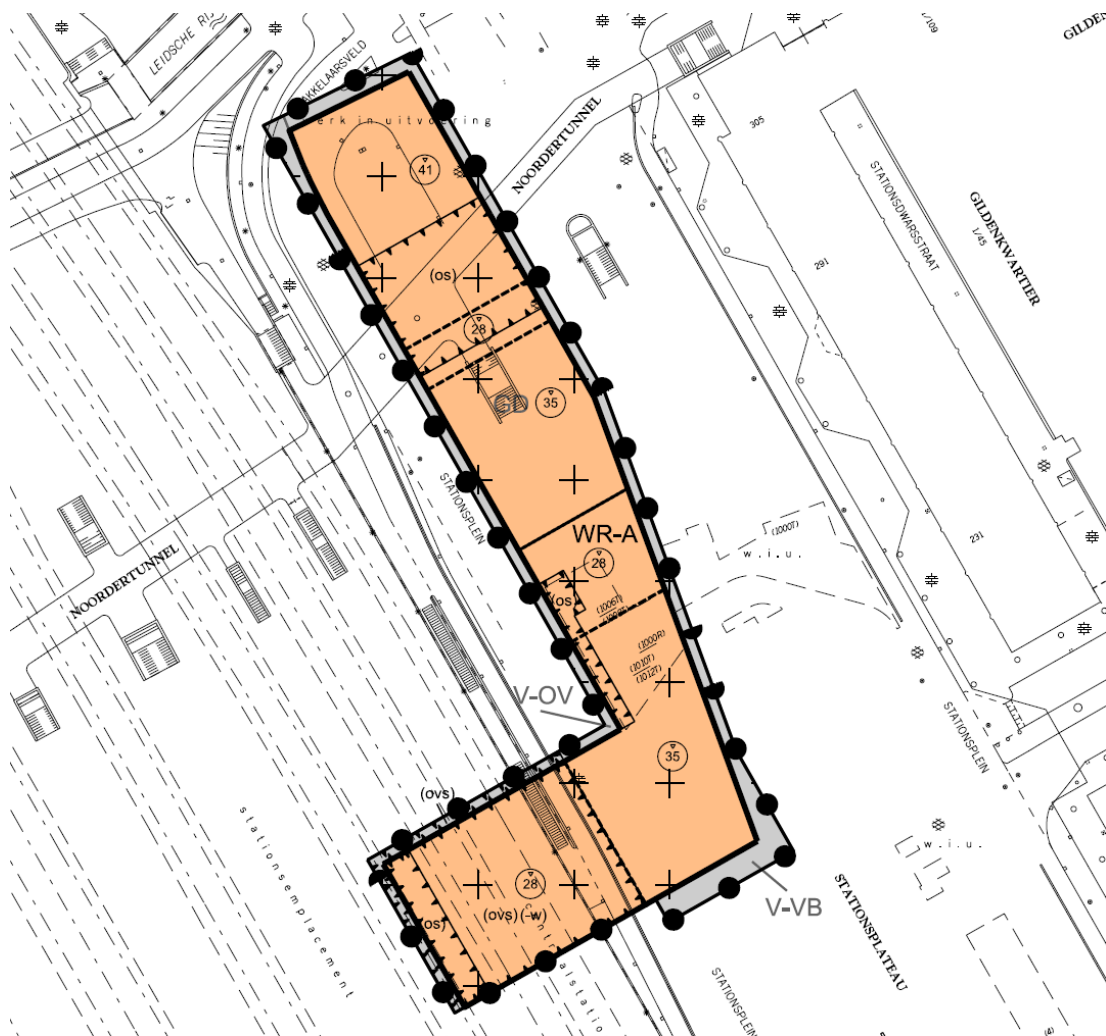
Figuur 1: Ligging project "Noordgebouw Utrecht"

3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De ontwikkeling voorziet in een gebouw met verschillende functies¹, te weten:

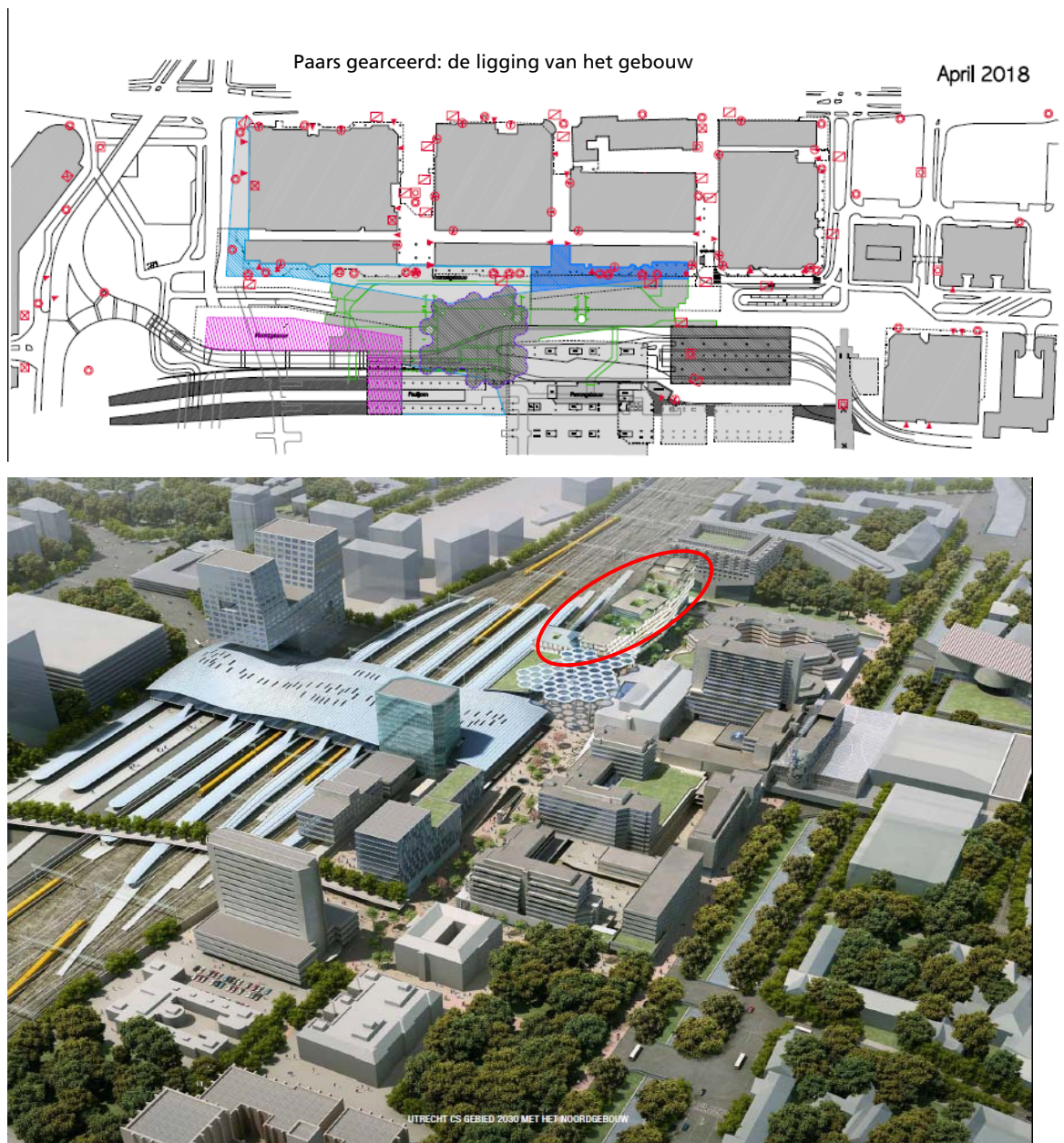
- Detailhandel;
- Kantoor;
- Wonen;
- Horeca;
- Hotel.

De bouwhoogte van het gebouw varieert van 28 tot 41 meter boven NAP (zie figuur 3).



Figuur 3: Verbeelding "Noordgebouw Utrecht"

¹ Bron: pdf-bestand "U24 Noordgebouw, gebouwfuncties en oppervlaktes bvo", opgesteld door Gent en Monk architecten BNA, d.d. 4 december 2014;

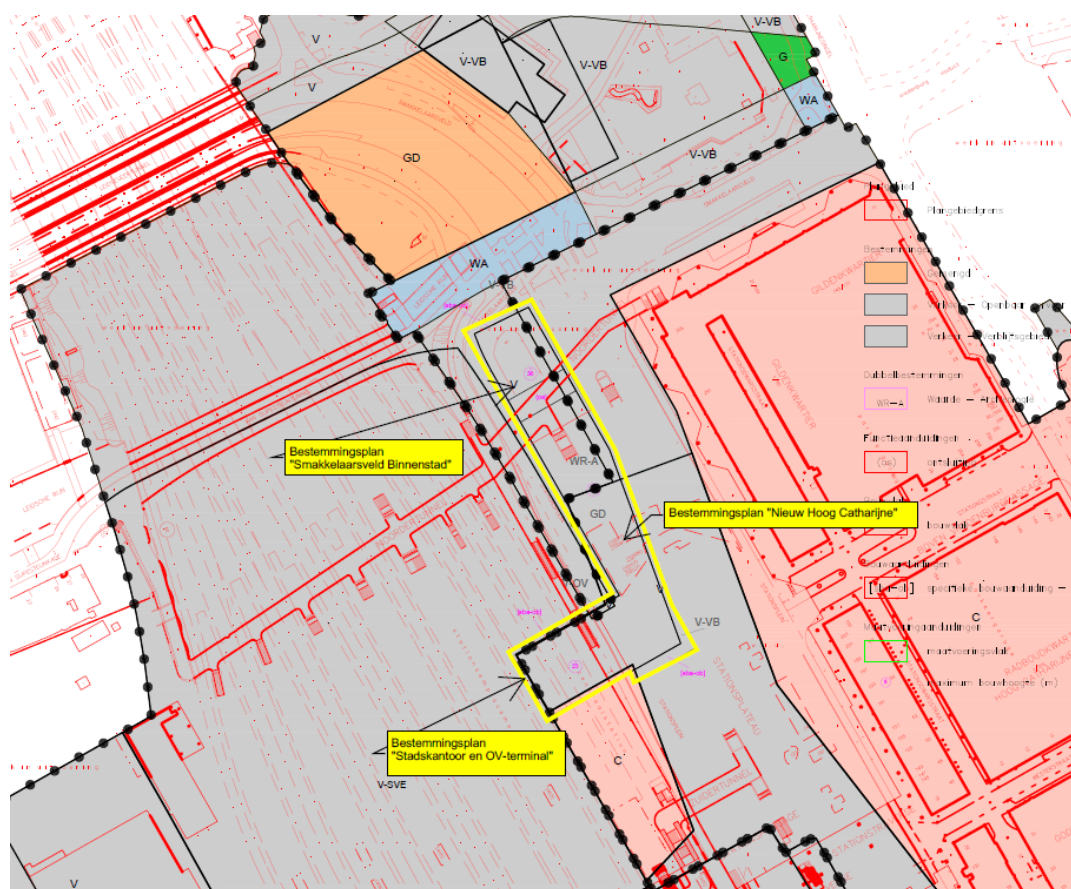


Figuur 4: Ligging "Noordgebouw Utrecht"

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 bestemmingsplan te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet het bouwplan/stedenbouwkundig plan van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes. De beschrijving van de toekomstige ontwikkeling is opgenomen om een beeld te schetsen van de toekomstige situatie en omdat er nog geen toekomstig bestemmingsplan is opgesteld.

4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In de vigerende bestemmingsplannen “Nieuw Hoog Catharijne”, “Smakkelaarsveld Binnenstad” en “Stadskantoor en OV-terminal” hebben de gronden de bestemmingen ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ respectievelijk ‘Verkeer – Openbaar vervoer’ respectievelijk ‘Verkeer – Railverkeer’. In deze analyse gaan we uit dat het gebouw is gesitueerd zoals in figuur 5 is weergegeven.



Figuur 5: Ligging plangebied (geel), met de ligging van de vigerende bestemmingsplannen aangeduid

4.1 Bestemmingsplan 'Nieuw Hoog Catharijne'

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Nieuw Hoog Catharijne' gelden de navolgende regels voor de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. (ondergrondse) fietsenstallingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer' tevens voor (hoogwaardige) openbaar vervoer in de vorm van zowel tram- als busbanen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens voor railverkeer;
- g. evenementen;
- h. terrassen;
- i. bij de bestemming behorende wegen, bruggen, voet- en fietspaden, magazijnen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, warmte-koude opslag, geluidwerende voorzieningen, (ondergrondse) expeditie, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

4.1.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; (*in casu bouwvlak aanwezig*)
- b. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden; (*in casu 11 m*)
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van liften en technische installaties mag niet meer bedragen dan 4 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a. niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a. niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;

- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte ten behoeve van een overbouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' niet meer bedragen dan 37 m. (*in casu aanduiding aanwezig*)



Figuur 6: Ligging bestemmingsplan "Nieuw Hoog Catharijne"

4.2 Bestemmingsplan Smakkelaarsveld Binnenstad

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld Binnenstad' gelden de navolgende regels voor de bestemming 'Verkeer – Openbaar Vervoer'.

4.2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Openbaar Vervoer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan), in de vorm van een tram- en busbaan;
- verkeerswegen;
- fiets- en voetgangersoversteekplaatsen;

- d. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water(beheer), nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstwerken.

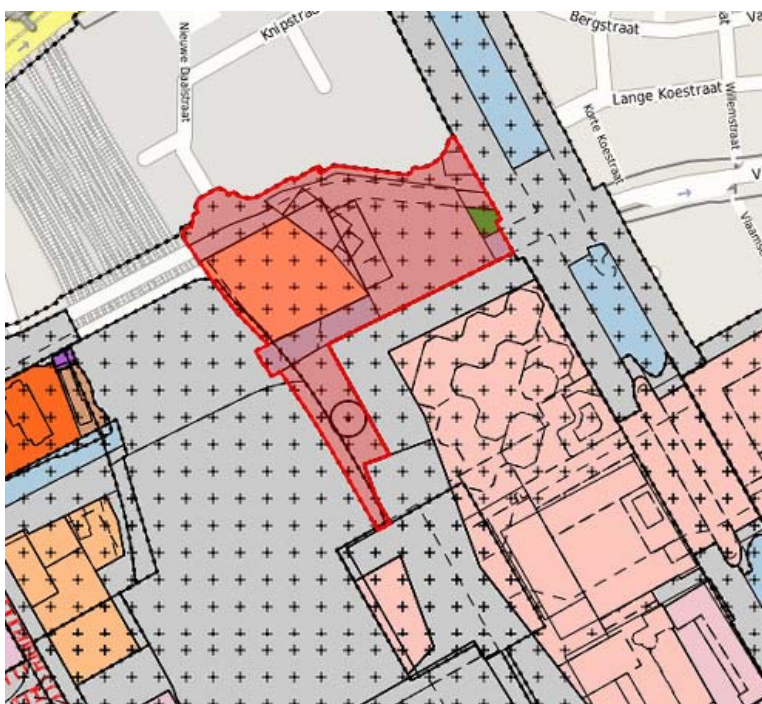
Met dien verstande dat:

- e. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens gebruikt mogen worden voor railverkeer (*in casu gedeeltelijk*).

4.2.2 Bouwregels

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

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde genoemd onder c. mag de bouwhoogte van vlaggemasten niet meer dan 6 meter bedragen.



Figuur 7: Ligging bestemmingsplan "Smakkelaarsveld Binnenstad"

4.3 Bestemmingsplan “Stadskantoor en OV-terminal”

Een zeer beperkt strookje van het project “Noordgebouw Utrecht” ligt binnen dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Stadskantoor en OV-terminal’ gelden de navolgende regels voor de bestemming ‘Verkeer – Railverkeer’.

4.3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer – Railverkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. stationsvoorzieningen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. (kruisingen met) wegverkeer;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. de bij de bestemming behorende perrons, overkappingen, gebouwde wachtruimten, kiosken, gebouwen ten dienste van de technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer en geleidingsvoorzieningen, kunstwerken, paden, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

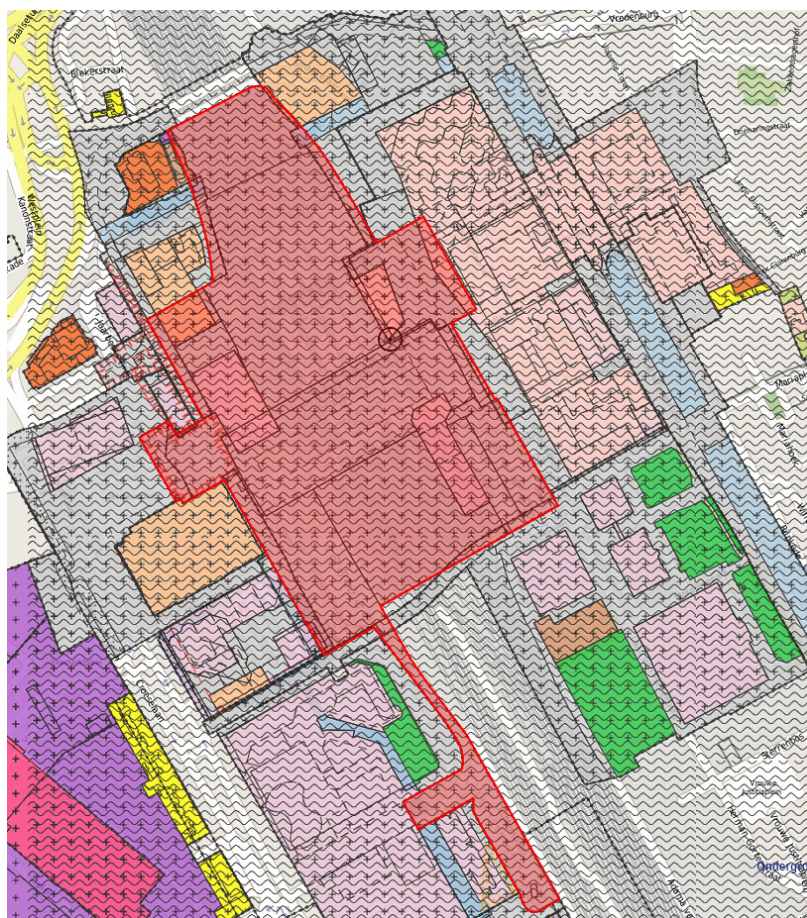
4.3.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; (*in casu bouwvlak aanwezig*)
- b. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%; (*in casu 100% toegestaan*)
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden; (*in casu maximaal 13 meter*)
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen (ondergrondse) fietsenstallingen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'; (*in casu maximaal 13 meter*)
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. het gestelde onder b. geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer.



Figuur 8: Ligging bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal"

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. 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.

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.² De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden 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 degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade, hierna te noemen 'belanghebbenden'. 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 wijzi-

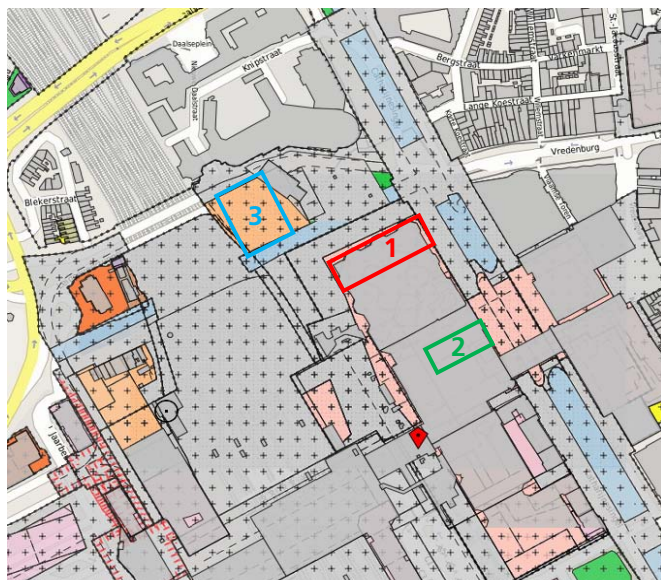
² ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

ging 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.

Voor onderhavig planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan leiden, 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 in deelgebied 1 (4 appartementen) en 2 en 3, zoals weergegeven in figuur 9, voor zover de woningen uitkijken op het plangebied worden aangemerkt als belanghebbenden. In deelgebied 3 zijn er op basis van het vigerende bestemmingsplan woningen toegestaan. Deze zijn echter nog niet gerealiseerd. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Deelgebied 3 wordt in deze analyse derhalve buiten beschouwing gelaten.



Figuur 9: Deelgebieden met belanghebbende woningen.

De eigenaren/exploitanten van de bedrijven/niet-woonfuncties in de nabije omgeving van het project “Noordgebouw Utrecht” kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde bedrijven binnen de invloedsszone van het project.

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 “Noordgebouw Utrecht”. 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 een tegemoetkoming in de planschade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het onderhavige 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 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 het project “Noordgebouw Utrecht” 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 plangebied, 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 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.³ Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden. Afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplichten of nadere eisen zijn zelfstandige planschadeorzaken en worden dus niet meegenomen in de analyse.

Vigerende bestemmingsplannen

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen “Nieuw Hoog Catharijne”, “Smakke-laarsveld Binnenstad” en “Stadskantoor en OV-terminal” is verkeers- en verblijfsgebied toegestaan, met openbaar vervoer en gedeeltelijk railverkeer. Qua bebouwing is ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan “Nieuw Hoog Catharijne” een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van 11 meter en een overbouwing met een bouwhoogte van 37 meter. Ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan “Smakkelaarsveld Binnenstad” zijn kleine gebouwtjes toegestaan (maximaal 20 m² met een bouwhoogte van 4 meter). Een klein strookje van circa 2 meter van het project “Noordgebouw Utrecht” ligt binnen het vigerende bestemmingsplan “Stadskantoor en OV-terminal”. Hierop is een gebouw van maximaal 13 meter toegestaan.

Toekomstige ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een gebouw met een bouwhoogte die varieert van 28 tot 41 meter (zie figuur 3), waarin centrumfuncties mogelijk worden gemaakt, te weten:

- Detailhandel;
- Kantoor;
- Wonen;
- Horeca;
- Hotel.

Gevolg

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal derhalve het gebruik wijzigen van verkeer- verblijfsgebied naar centrumfuncties. Daarnaast neemt de bouwmassa, met name ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan “Smakkelaarsveld Binnenstad” toe. Ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan “Nieuw Hoog Catharijne” is reeds een overbouwing toegestaan met een bouwhoogte van 37 meter. Op basis van het toekomstige plan is gedeeltelijk een bouwhoogte van 28 meter en gedeeltelijk een bouwhoogte van 35 meter toegestaan, waardoor op die gronden de bouwhoogte afneemt. De bouwmassa neemt wel toe op die gronden, de bouwmassa van een gebouw is immers groter dan de bouwmassa van een overkapping. Op de overige gronden draagt de toename van de bouwhoogte 24 tot 37 meter.

³ Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locatie van het project “Noordgebouw Utrecht” 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 onderscheid ontstaan in ernst en dus omvang van schade:⁴ (zeer) 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 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:

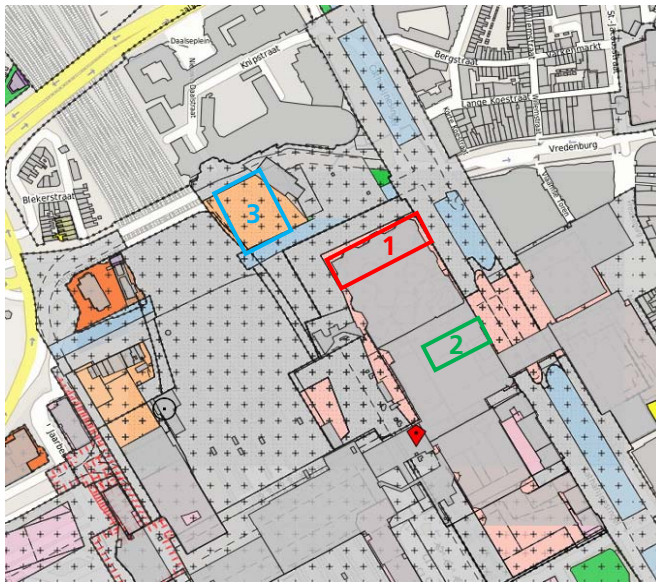
- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning in de achtertuin;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluids- en stankoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

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.⁵

In figuur 10 zijn nogmaals de deelgebieden met belanghebbende woningen opgenomen, met dien verstande dat deelgebied 3 in verdere analyse buiten beschouwing wordt gelaten.

⁴ *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

⁵ Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.



Figuur 10: Deelgebieden met belanghebbende woningen.

6.1.1 Vermindering van uitzicht

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er een toename van uitzichtbeperking ontstaan bij de woningen in deelgebied 1. Het gaat hierbij om de woningen aan de westzijde van het complex die uitkijken op het plangebied. De overige woningen kijken (te) schuin op het plangebied, waardoor geen zodanige uitzichtvermindering ontstaat dat er sprake zal zijn van planschade. De afstand van het plangebied tot deelgebied 1 bedraagt circa 28 meter. Op de gronden waar zij op uitkijken neemt de bouwmassa toe. De bouwhoogte neemt toe met 24 tot 37 meter. Het “Noordgebouw Utrecht” wordt gedeeltelijk 6 meter lager, gedeeltelijk 1 meter hoger en gedeeltelijk 7 meter hoger dan de bebouwing in deelgebied 1, welke 34 meter bedraagt.

De eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex in deelgebied 1 zullen diensgevolge in een nadelijker planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op gemiddelde planschade ontstaat.

De afstand van het plangebied tot deelgebied 2 bedraagt circa 68 meter. Voor de woningen in deelgebied 2 neemt de bouwhoogte niet toe omdat daar een overbouwing is toegestaan met een bouwhoogte van 37 meter. Een overbouwing heeft een andere uitstraling en bouwmassa dan een gebouw, maar mede gezien de afstand ontstaat er geen toename van uitzichtbeperking. Daarnaast kijken de belanghebbenden reeds uit hoge bebouwing in een stadse omgeving en kijken zij zijdelings uit op het plangebied. De uitzichtvermindering is derhalve beperkt.

De eigenaren/bewoners van de woningen in deelgebied 2 zullen diensgevolge in een nadelijker planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op zeer lichte planschade ontstaat.

6.1.2 Vermindering bezonning

Uit de bezonningsstudie⁶ die is uitgevoerd blijkt dat er, afhankelijk van het jaargetijde en de locatie op de bebouwing, geen (in de winterperiode) of een relatief beperkte afname van de bezonningsduur ter plaatse van de appartementen te verwachten is. Bij alle omliggende woningen wordt ook in de geplande bebouwingssituatie voldaan aan de landelijk algemeen geaccepteerde lichte TNO-norm van 2 mogelijke zonuren in de periode van 19 februari t/m 21 oktober.

De eigenaren/bewoners van de belanghebbende woningen 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 in deelgebied 1 een toename van inkijk in de woningen ontstaan, bij de woningen in deelgebied 2 is de toename van inkijk nihil. Het gaat hierbij om de woningen aan de westzijde van het complex die uitkijken op het plangebied. De afstand van het plangebied tot deelgebieden 1 en 2 bedraagt circa 28 respectievelijk 68 meter. Ten gevolge van het project "Noordgebouw Utrecht" wijzigt de functie van verkeers- verblijfsgebied naar centrumfuncties, te weten detailhandel, kantoor, wonen, horeca en hotel. Doordat er een gebouw mag komen met een bouwhoogte die varieert van 28 tot 41 meter, met verschillende bouwlagen waarin de functies zijn toegestaan, ontstaat er een toename aan gebruiksintensiteit en daarmee ook een toename aan inkijk op de woningen in de deelgebieden die uitkijken op het plangebied. Gezien de grote afstand van deelgebied 2 tot het Noordgebouw is de inkijk in de belanghebbende woningen van deelgebied 2 nihil.

De eigenaren/bewoners van de woningen in de deelgebied 1 zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op gemiddelde planschade ontstaat.

De eigenaren/bewoners van de woningen in de deelgebied 2 zullen dientengevolge 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 nagenoeg geen toename van milieuhinder in de vorm van geluids-, licht- en stankoverlast bij de woningen in de deelgebieden 1 en 2 ontstaan. Op basis van de vigerende plannen zijn de gronden bestemd voor verkeers- en verblijfsgebied, waaronder tevens openbaar vervoer en gedeeltelijk railverkeer is toegestaan.

⁶ "Bezonningsonderzoek Noordgebouw U24 Stationsplein te Utrecht, Invloed van de nieuwbouw op de omgeving", opgesteld door Peutz, Rapportnummer GA 17485-2-RA-001 d.d. 26 februari 2015.

Die functies zorgen al voor een bepaalde milieuhinder. Door de komst van het gebouw met de centrumfuncties zal de milieuhinder per saldo niet zodanig toenemen dat er sprake zal zijn van planschade door milieuhinder.

De eigenaren/bewoners van de woningen in de deelgebieden 1 en 2 zullen dientengevolge niet in een nadeliger 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 zal er geen toename van de verkeers- en parkeerdruk bij de woningen ontstaan. Het uitgangspunt voor parkeren is dat ten behoeve van het Noordgebouw wordt voorzien in parkeerplaatsen in de parkeergarage onder het Jaarbeursplein, zodat van een toename van parkeerdruk geen sprake zal zijn. Daarnaast zal het autoverkeer ten behoeve van het Noordgebouw zoveel als mogelijk via de westzijde van Utrecht worden geleid. Omdat er sprake is van een stationsgebied en het Noordgebouw tegen het station aan ligt, mag aangenomen worden dat veel gebruik gemaakt wordt van het openbaar vervoer. Uit de kwalitatieve onderbouwing⁷ die Goudappel Coffeng heeft uitgevoerd blijkt dat - indien bepaalde uitgangspunten worden gehanteerd - er sprake is van een acceptabele parkeeroplossing en daarmee van sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze analyse gaan we er derhalve vanuit dat verkeer en parkeren op een deugdelijke manier wordt opgelost in het bestemmingsplan.

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

6.2 Schadefactoren bedrijven/ niet- woonfuncties

Kunnen de eigenaren/exploitanten van de onder 5.2. genoemde bedrijven aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden de aspecten als beschreven in 6.1. niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

⁷ "Kwalitatieve onderbouwing parkeren Noordgebouw Utrecht", opgesteld door Goudappel Coffeng, d.d. 25 maart 2015 met het kenmerk DVV003/Nbc/0008.01.

6.2.1 Bereikbaarheid

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal de bereikbaarheid van de bedrijven gelijk blijven. Het uitgangspunt voor parkeren is dat ten behoeve van het Noordgebouw wordt voorzien in parkeerplaatsen in de parkeergarage onder het Jaarbeursplein, zodat van een toename van parkeerdruk geen sprake zijn. Daarnaast zal het autoverkeer ten behoeve van het Noordgebouw zoveel als mogelijk via de westzijde van Utrecht worden geleid. Omdat er sprake is van een stationsgebied en het Noordgebouw tegen het station aan ligt, wordt veel gebruik gemaakt van het openbaar vervoer. In deze analyse gaan we er derhalve vanuit dat verkeer en parkeren op een deugdelijke manier wordt opgelost in het bestemmingsplan.

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

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zullen de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocaties gelijk blijven. De nieuwe functie in het “Noordgebouw Utrecht” kan beperkend zijn voor bedrijven, omdat er een bepaalde afstand tussen woningen en bedrijven aangehouden moet worden ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Gezien het feit dat er woningen dichtbij de bedrijven zijn gesitueerd dan de geplande nieuwe woningen. Derhalve worden de bedrijven niet nader beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden.

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

6.3 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de belanghebbenden van de nabijgelegen bedrijven/ niet- woonfuncties ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.3.2 niet in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren.

Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van woningen in deelgebied:

- 1 een reële kans hebben op gemiddelde planschade;
- 2 een reële kans hebben op zeer lichte 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.

In het onderhavige geval is er geen sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie, anders dan reeds in de afwegingen in 6.1. is meegenomen.

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 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.⁸ 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 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 dit geval is op 15 mei 2002 een referendum gehouden voor het gehele Stationsgebied. Op 11 december 2003 is het Masterplan Stationsgebied Utrecht vastgesteld. Nadien zijn de plannen verder uitgewerkt. Op 14 december 2006 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Stationsgebied vastgesteld. Vanaf 2003 (het masterplan) was deze ontwikkeling voorzienbaar. Of deze ontwikkeling en in welke mate deze ontwikkeling voor huidige eigenaren voorzienbaar is, is afhankelijk van de datum van de aankoop van de woning.

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.

⁸ ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

Verder moet de vraag of planschade 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 ligt, 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 plaatsvindt tot de onroerende zaken van belanghebbenden en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling te veroorzaken nadeel⁹.

Daarnaast is het plangebied in het stationsgebied van Utrecht gesitueerd en mag er in een dynamisch stationsgebied als Utrecht worden verwacht dat er een dergelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd, zeker gezien de huidige ontwikkelingen in het stationsgebied van Utrecht. Het stationsgebied vormt één van de grootste verkeersknooppunten van Nederland; de ontwikkeling van het stationsgebied past binnen de aard en omvang van de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid. Ook de ontwikkeling van kantoren, woningen en centrumfuncties ligt op een dergelijke A-locatie in de lijn der verwachting. De hoogbouw sluit naar verwachting aan bij de omliggende (geplande) gebouwen. Het is aannemelijk dat het normaal maatschappelijk risico groter is dan 2%,¹⁰ derhalve valt de planschade mogelijk (deels) onder het normaal maatschappelijk risico. Een taxateur kan de hoogte van het normaal maatschappelijk risico inschatten.

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.

⁹ ABRvS, zaaknr. 201113115/1/A2 d.d. 5 september 2012

¹⁰ ABRS van 19 februari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:572), 9 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1198) en 2 juli 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2396).

8. CONCLUSIE EN ADVIES

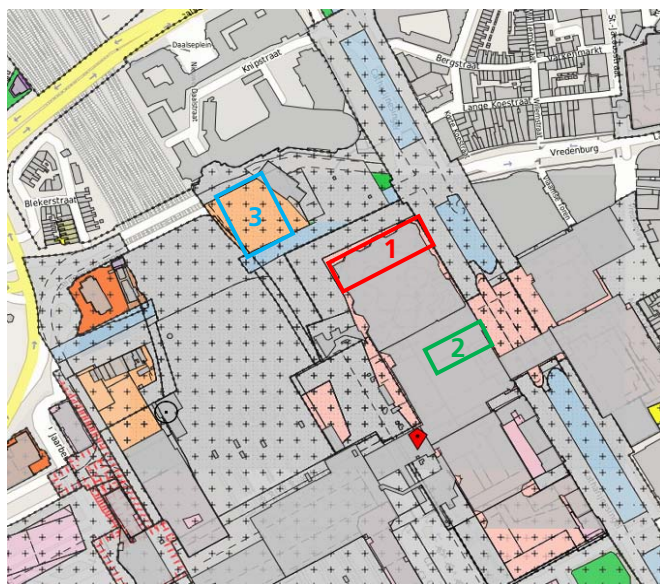
In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project “Noordgebouw Utrecht” kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie

Er is een reële kans op:

- gemiddelde planschade voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex van deelgebied 1 (de woningen die uitkijken op het plangebied);
- zeer lichte planschade voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex van deelgebied 2 (de woningen die uitkijken op het plangebied).

De planschade valt mogelijk deels onder het normaal maatschappelijk risico. Vanaf 2003 (vastgesteld masterplan) was deze ontwikkeling voorzienbaar. Of deze ontwikkeling en in welke mate deze ontwikkeling voor huidige eigenaren voorzienbaar is, is afhankelijk van de datum van de aankoop van de woning.



Deelgebieden met belanghebbende woningen.

Motivering

Deelgebied 1

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen (4 appartementen) aan de westzijde van het complex van deelgebied 1 (de woningen die uitkijken op het plangebied), tot gevolg hebben dat er een toename van uitzichtverminde-

ring en aantasting van de privacy ontstaat. Dit gezien de afstand tot en de ligging ten opzichte van het plangebied. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op gemiddelde planschade.

Deelgebied 2

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de westzijde van het complex van deelgebied 2 (de woningen die uitkijken op het plangebied), tot gevolg hebben dat er een beperkte toename van uitzichtvermindering ontstaat. Dit gezien de afstand tot en de ligging ten opzichte van het plangebied. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op zeer lichte planschade.

