

Risicoanalyse planschade

inzake het Smakkelaarsveld te Utrecht

projectnr. 248779
revisie 01
5 juni 2012

auteur(s)

J.A. Zijlstra

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht
Projectorganisatie stationsgebied
Afdeling Infrastructuur en Openbare Ruimte
T.a.v. mw. S. Rademaker
Postbus 10080
3505 AB Utrecht

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
5 juni 2012	Definitief rapport	J.A. Zijlstra	A.E. Hoogeveen Terlouw

Inhoud

	blz.
1 Opdracht.....	2
2 Deskundige	2
3 De overgelegde documenten	2
4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade.....	2
5 De locatie.....	4
6 Het vigerende planologische regime.....	5
7 De voorgenomen ontwikkeling.....	6
8 Planologische vergelijking.....	7
9 Normaal maatschappelijk risico.....	9
10 Eindoordeel.....	10

1 Opdracht

De gemeente Utrecht heeft Oranjewoud verzocht een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met de planontwikkeling op het Smakkelaarsveld in Utrecht. De vraag die voorligt is of dit project kan leiden tot planschade.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. J.A. Zijlstra, als adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 De overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie vigerend bestemmingsplan "Smakkelaarsveld";
- concept Functioneel Ontwerp Smakkelaarsveld van 4 september 2009;
- een korte samenvatting van het (bouw)programma (email dd 29 maart 2012);
- structuurplan "Stationsgebied" van december 2006.

4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

- a. 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.

Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- 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;
- 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;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 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 artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden

van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor schade. De in het oude regime opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, zijn echter onder de WRO tot stand gekomen en worden derhalve wel bij de maximale mogelijkheden van het oude regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dient in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak te worden betrokken, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de ingeschakelde adviseur om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

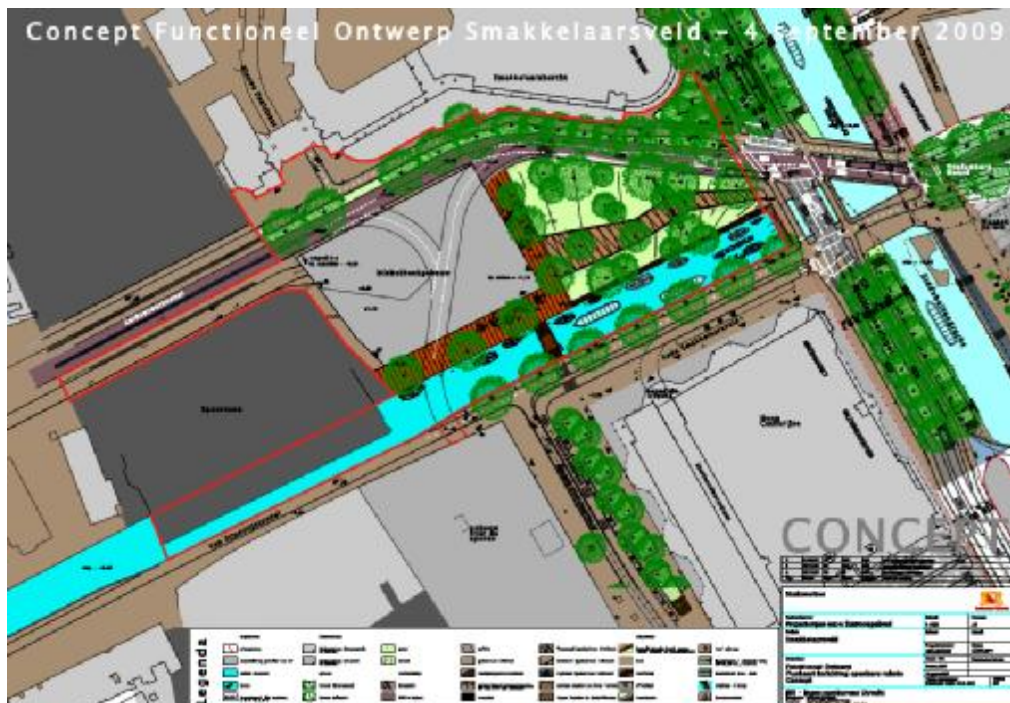
5 De locatie

De projectlocatie bevindt zich net ten noorden van de stationsgebouwen en winkelgebied Hoog Catharijne.

Het plangebied wordt aan de noordzijde globaal begrensd door het gebouw Smakkelaarsburcht aan het Leidseveer. Ten oosten loopt de Daalsesingel/Catharijnesingel. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de straat Smakkelaarsveld/Stationsgebied met daarachter het busstation, tramhaltes en de bebouwing van Hoog Catharijne. Ten westen tenslotte lopen de sporen.



Afbeelding 1: luchtfoto met in het rode kader globaal het plangebied (bron: Google maps).



Afbeelding 2: het Functioneel Ontwerp van het Smakkelaarsveld (concept).

6 Het vigerende planologische regime

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan "Smakkelaarsveld". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 14 november 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 november 1986.

Het plangebied is voor een belangrijk deel aangewezen voor 'Groenvoorzieningen'. Voor het overige gelden de bestemmingen 'Wegverkeer B', 'Tramweg' en 'Railverkeer'.

De voor 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speelgelegenheden, zitgelegenheden en wandelpaden met de hiervoor noodzakelijke of daarbij passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bebouwing van enige omvang is niet toegestaan.

De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor 'Wegverkeer B' mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het verblijven, het spelen, het wandelen en ten behoeve van stilstaande en rijdende voertuigen, voor kruisingen met het railverkeer, de tramweg en met watergangen, alsmede voor groenvoorzieningen. Bij de bestemming passende bouwwerken zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, bebording etc zijn toegestaan. Voor zover de bouwwerken tevens gebouwen zijn mag de hoogte niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte maximaal 5 m².

De voor 'Tramweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van een tramweg en andere vormen van openbaar vervoer, waaronder bussen, alsmede voor kruisingen met andere verkeersbestemmingen. Bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover zij noodzakelijk zijn in verband met de bestemming zoals kunstwerken, verkeersregelapparatuur en lichtmasten. Deze bouwwerken mogen niet meer dan 8 m hoog zijn.

De bestemming 'Railverkeer' (geheel links in afbeelding 3) is bedoeld voor het railverkeer met bijbehorende bouwwerken. Gebouwen mogen niet meer dan 8 m hoog zijn en mogen een maximale oppervlakte hebben van 50 m².

Vrijstelling kan verleend worden tot 10% van de in het plan opgenomen maten en percentages.



Afbeelding 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Smakkelaarsveld" (niet geheel noordgericht).

7 De voorgenumen ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkelingen op Smakkelaarsveld is een bestemmingsplan in voorbereiding. Een concept van het plan of de verbeelding is nog niet voorhanden. De beschrijving van de ontwikkeling vindt daarom plaats aan de hand van het programma zoals dat per email aan ons is bekend gemaakt.

De ontwikkeling op het Smakkelaarsveld betreft het volgende programma:

- Woningen: circa 17.000 m² (circa 150 koopappartementen);
- Bibliotheek: (publieksdienstverlening, kantoren etc) ca. 14.400 m²;
- Artplex: (film & uitgaan, kantoren o.a. Nederlands Filmfestival) ca. 4.400 m²;
- Parkeerplaatsen voor eigenaren woningen en evt. voor nabij gelegen vastgoed: circa 260 auto's;
- Fietsenstalling voor circa 1000 fietsen;
- HOV banen: aanleg van de onderbanen binnen de projectgrenzen;
- Kunstwerken: HOV brug en fiets/voetgangersbrug;
- Aanleg van de Leidsche Rijn;
- Aanleg van park Smakkelaarsveld en overige onderdelen van de openbare ruimte, VRI's en verkeersontsluitingen.

De totale vloeroppervlakte van te realiseren gebouwen bedraagt circa 45.000 m² bruto. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 45 meter.



Afbeelding 4: een impressie van de beoogde bebouwing

8 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Daarom zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal worden aangegeven welke objecten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling planschade kunnen ondervinden.

In deze risicoanalyse dient het programma voor het Smakkelaarsveld vergeleken te worden met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Smakkelaarsveld".

Vooruitlopend op de planologische vergelijking stellen we vast dat het hier een hoogstedelijke centrumlocatie betreft met in de nabije omgeving van het plangebied vooral verkeer-, openbaar vervoer-, kantoor- en winkelfuncties. Deze functies zijn uit hun aard vrij ongevoelig voor planschaderisico voortvloeiend uit ontwikkelingen zoals onderhavige. In de bebouwing van Hoog Catharijne bevindt zich een appartementencomplex Gildeveste.

In het kader van de planologische vergelijking onderscheiden wij twee delen binnen het plangebied. Het oost-noordoostelijk deel en het zuid-zuidwestelijk deel.

Het oost-noordoostelijk deel heeft in bestemmingsplan "Smakkelaarsveld" de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Het Functioneel Ontwerp kent ook voor de toekomst een hoofdzakelijk groene bestemming toe aan het gebied. Dit deel van het plangebied wordt namelijk ingericht als park met een breed voetgangerspad. Ook wordt doortrekking van de Leidsche Rijn voorzien. Deze inrichting past grotendeels binnen de vigerende bestemming. Twee inrichtingselementen passen daar niet in. In de eerste plaats is dat het water. De doortrekking van de Leidsche Rijn zal in de omgeving echter niet als (planologisch) nadeel worden ervaren, sterker nog, wij beschouwen dit als een wezenlijke kwaliteitsimpuls voor het gebied. Het andere nieuwe element aan deze zijde van het plangebied betreft de verbreding van de verkeersbestemming direct voorlangs de gevel van de Smakkelaarsburcht. Naast het bestaande fietspad is hier ook een HOV-baan voorzien. Deze past niet binnen de vigerende verkeersbestemming welke ter plaatse wel aanwezig is (zie afbeelding 3). De versterking van de verkeersfunctie kan als nadeel worden ervaren. Te denken valt met name aan geluids- en geuroverlast van de bussen. Genoemde hinder zou alleen kunnen spelen in de lagere verdiepingen van de Smakkelaarsburcht.

De situatie op het zuid-zuidwestelijk deel is een geheel andere. Het bestemmingsplan "Smakkelaarsveld" kent aan dit deel van het plangebied de bestemmingen 'Wegverkeer B', 'Tramweg' en 'Railverkeer' toe, zonder wezenlijke bebouwingsmogelijkheden. In de nieuwe situatie komt hier een gebouw te staan met een fors volume.

De nieuwe bebouwing kan leiden tot:

1. privacybeperking;
2. uitzichtverlies;
3. extra schaduwwerking;
4. een toegenomen gebruiksiteit van het gebied;
5. verandering van het karakter van de omgeving en
6. een vermindering van de zichtlocatie.

We zullen deze hinderfactoren hieronder apart bespreken. Vooruitlopend hierop stellen we vast dat de projectlocatie voor de bibliotheek grotendeels wordt omgeven door niet, of nauwelijks, hindergevoelige bestemmingen zoals het spoor, het bus- en tramstation en het park. Mogelijke hinder speelt alleen ten aanzien van de bebouwing ten noorden van het plangebied, de Smakkelaarsburcht, en enkele van de appartementen van Hoog Catharijne/Gildeveste ten zuiden van het plangebied.

Ook enkele winkels en kantoren van Hoog Catharijne hebben nog zicht op de bouwlocatie. Voor deze functies is privacy, uitzicht etc echter van ondergeschikt belang. Bovendien liggen de functies op dermate grote afstand van de bouwlocatie dat, de centrumlocatie in acht nemende, van hinder geen sprake is.

Hieronder bespreken we de hinderfactoren voor de Smakkelaarsburcht en de appartementen van Hoog Catharijne.

Ad 1 privacybeperking

De kortste afstand tussen de nieuwbouw en het bestaande kantoorpand Smakkelaarsburcht zal circa 20 m gaan bedragen. Gezien het feit dat voorheen ter plaatse nauwelijks bebouwing was toegestaan zal de privacy in het bestaande kantoorpand afnemen. Dit betreft een nadeel. Het nadeel kwalificeren wij echter als zeer beperkt. Privacy speelt immers bij een kantoor geen grote rol. Het belang van privacy voor kantoormedewerkers op hun werkplek staat in geen verhouding tot het belang van privacy in de eigen woonomgeving. En zeker in het licht van de beleggingswaarde van het pand, anders gezegd de verhuurbaarheid van het pand, is een beperkte afname van de privacy geen factor van belang.

De oostgevel van de nieuwe bibliotheek staat vrijwel in lijn geprojecteerd met de westgevel van Hoog Catharijne. De haakse zichtlijnen vanuit de appartementen van het Gildeveste over het Smakkelaarsveld worden derhalve niet onderbroken. Alleen enkele appartementen op de hoek Smakkelaarsveld-Stationsplein zien direct op de nieuwbouw. De kortste afstand tussen de nieuwbouw en deze appartementen in het Gildeveste bedraagt circa 45 m. De andere appartementen liggen op grotere afstand.

De onderlinge afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande appartementen is dusdanig groot dat van daadwerkelijke privacybeperking geen sprake is. Op deze afstand is geen gezichtsherkenning mogelijk en ook zal nauwelijks te zien wat de mensen aan de overzijde aan het doen zijn. De aanwezigheid van het gebouw en haar bewoners kan wel het gevoel van vrijheid doen verminderen. Dit gevoel rekenen wij ook tot het privacyaspect. Onze conclusie luidt dat het privacygevoel beperkt wordt.

Ad 2 uitzichtverlies

Ten aanzien van uitzichtverlies vanuit de Smakkelaarsburcht geldt hetzelfde als hierboven beschreven voor het element privacy. Uitzicht beschouwen wij niet of nauwelijks als een waardebepalende factor voor het bestaande kantoorpand. Bij onze overwegingen nemen wij de locatie van het pand in hartje centrum van Utrecht mee. Op andere locaties, bij bestaande kantoren van een ander kaliber, kan uitzicht overigens in grotere mate een waardebepalende factor zijn.

Met name voor de appartementen is van belang dat er zichtlijnen langs de nieuwe bibliotheek in stand blijven. Het uitzichtverlies is derhalve beperkt. Het uitzicht gaat er in kwalitatief opzicht bovendien op vooruit doordat de bibliotheek gebouwd wordt op een locatie waar nu een brede verkeersbestemming ligt.

Ad 3 extra schaduwwerking

De nieuwe bibliotheek komt ten zuiden van de Smakkelaarsburcht te staan en zal om die reden tot extra schaduwwerking leiden. Ook dit beschouwen wij als een nadeel. Wederom is echter van belang dat schaduwwerking een hinderfactor betreft welke bij een kantoorpand van minder belang is dan bij een woning. De verhuurbaarheid wordt hierdoor niet negatief beïnvloed.

Omdat de appartementen van het Gildeveste ten zuiden van de nieuwbouwlocatie staan is extra schaduwwerking hier niet of nauwelijks aan de orde.

Ad 4 toegenomen gebruiksintensiteit van het gebied

De nieuwe bestemming cq functie voor het gebied brengt met zich mee dat zich meer mensen in het gebied zullen gaan ophouden dan voorheen. Deze toegenomen drukte kan voor bepaalde objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, als een nadeel worden ervaren. Voor kantoren is dit niet het geval, zeker niet in het centrum van een grote stad. Wij beschouwen de toegenomen gebruiksintensiteit met andere woorden niet als een planologisch nadeel voor de Smakkelaarsburcht.

De appartementen zijn gelegen op de hogere verdiepingen van Hoog Catharijne. Binnen in de woningen zal de toegenomen drukte niet merkbaar zijn. Bij deze conclusie speelt mee dat vanuit de appartementen met name de voetgangers- en langzaam verkeer stromen ervaren zullen worden. Het gemotoriseerd verkeer, inclusief de in- en uitrit van het gebouw, worden aan de andere zijde van het gebouw gesitueerd. Ook op straatniveau echter verwachten wij dat de toegenomen gebruiksintensiteit van het gebied geen nadeel met zich meebrengt. Van belang hierbij is te realiseren dat ook in de vigerende planologische situatie het verleggen en intensiveren van verkeersstromen tot de mogelijkheid behoort. Hiervoor is geen nieuw bestemmingsplan nodig. Bovendien is de omgeving als geheel dermate druk dat enige intensivering procentueel weinig verschil maakt en derhalve niet opgemerkt zal worden.

Ad 5 verandering van het karakter van de omgeving

Het karakter van het projectgebied zal veranderen. Waar het projectgebied op dit moment valt te omschrijven als een park met een nadrukkelijk aanwezige verkeersfunctie zal dit in de toekomst veranderen. Het park blijft behouden maar de verkeersfunctie zal grotendeels worden ingeruild voor een multifunctioneel complex. Ook hierin schuilt naar ons oordeel geen nadeel. De ene functie maakt plaats voor de andere maar beide functies passen prima in de omgeving en komen beiden ook ruim voor in het gebied. Het karakter van de omgeving verandert met andere woorden wel, maar verslechtert niet. Dit geldt zowel voor de Smakkelaarsburcht als voor de appartementen.

Ad 6 vermindering van de zichtlocatie

Doordat de nieuwbouw vóór een deel van de Smakkelaarsburcht zal worden opgericht, zal het zicht op het bestaande kantoor vanaf de zijde van het bus- en tramstation worden weggenomen. Dit kan door bepaalde huurders van kantoorruimte, en daarmee indirect ook voor de eigenaar (institutionele belegger), als een nadeel worden ervaren. Hierbij merken wij op dat de bestaande huurders, waaronder Movares, maar beperkt belang hebben bij een zichtlocatie. Ook in de groep potentiële nieuwe huurders zijn voldoende huurders te vinden waarvoor het zichtaspect (vanuit het bus- en tramstation) minder relevant is. Van belang is ook dat de nieuwe functies juist een publieksaantrekkende werking hebben en bovendien dat vanuit de centrale toegangsroute van deze functies, zijnde de oostzijde, zicht blijft bestaan op het bestaande kantoorgebouw. Al met al concluderen wij dat de verminderde zichtbaarheid van de locatie geen directe invloed zal hebben op de verhuurbaarheid van het pand.

Voor de appartementen speelt het aspect zichtlocatie geen rol. Het aspect uitzicht is hierboven beschreven.

Conclusie

Naar ons oordeel volgen er uit de nieuwbouw van de bibliotheek beperkte planologische nadelen voor het bestaande kantoorpand de Smakkelaarsburcht en de appartementen boven Hoog Catharijne. Deze nadelen zijn naar onze inschatting dermate gering dat de schade niet meer bedraagt dan 2% van de waarde van de betreffende onroerende zaken. Schade tot de drempel van 2% blijft voor rekening van belanghebbenden.

9 Normaal maatschappelijk risico

Tot slot wijzen wij op een voor deze situatie zeer relevante ontwikkeling in de jurisprudentie, meest recent verwoord in de uitspraak van ABRvS van 29 februari 2012, LJN: BV7254, 201104750/1/A2.

De Raad van State brengt in deze uitspraak meer duidelijkheid ten aanzien van de invulling van het begrip "normaal maatschappelijk risico". De Raad van State gaat in op de vraag wanneer een

planologische ontwikkeling tot het normaal maatschappelijk risico behoort en de uit de ontwikkeling voortvloeiende schade om die reden voor rekening van belanghebbenden dient te blijven. Van belang is of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Toetsingscriteria daarvoor zijn:

1. of de ontwikkeling aansluit op de bestaande structuur van de omgeving,
2. of de ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en
3. of de schade het gevolg is van een 'normale maatschappelijke ontwikkeling'.

Wij zijn van mening dat de ontwikkeling aan deze criteria voldoet en derhalve in de lijn der verwachtingen lag. Het gebouw past qua maatvoering goed in de bestaande hoogstedelijke omgeving met veel hoogbouw. Ook past het gebouw binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente voor deze locatie. Zie hiervoor onder andere het structuurplan "Stationsgebied" van december 2006 en de daarop volgende besluiten. Tenslotte beschouwen wij de voorgenomen ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling in het centrum van een grotere stad, naast het railknooppunt van Nederland, te weten Utrecht Centraal Station.

Het voorgaande zou betekenen dat enig planologisch nadeel en daaruit voortvloeiende planschade, ook indien dit meer dan 2% van de waarde van de betreffende onroerende zaak betreft, op basis van het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van belanghebbenden. Deze (verdere) verruiming van het normaal maatschappelijk risico hebben wij in deze analyse niet daadwerkelijk toegepast maar het betreft een ontwikkeling welke te zijner tijd van belang kan zijn.

10 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen planologische wijziging niet zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

Deventer, 5 juni 2012

Ingenieursbureau Oranjewoud BV
Adviesgroep Vastgoed

mr. J.A. Zijlstra