

Risicoanalyse planschade

In verband met de vestiging van een
(mega)bioscoop aan het Veemarktplein te Utrecht

projectnr. 267444
revisie 01

auteur

mr. C. Suurd

Opdrachtgever

Jaarbeurs Ontwikkeling BV
Jaarbeursplein 6
3521 AL UTRECHT

datum vrijgave

13/03/14

beschrijving revisie

definitief

goedkeuring

C. Suurd

vrijgave

A.L. Clemens

Projectgroep bestaande uit:

mr. C. Suurd
mr. J.A. Zijlstra

Datum van uitgave: 13 maart 2014

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

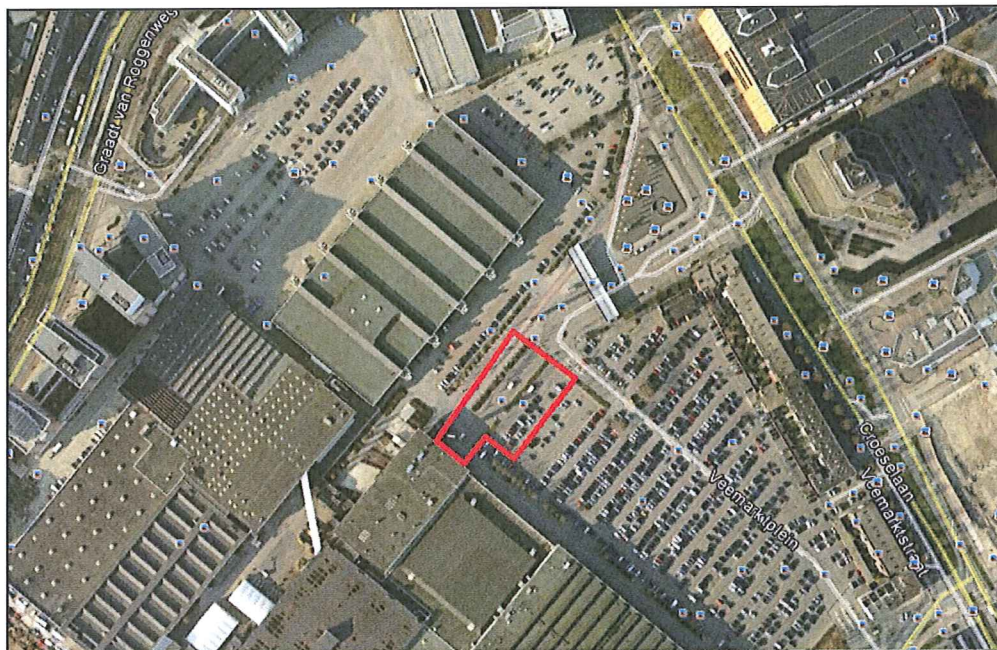
Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

	Inhoud	Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundige.....	2
3	Overgelegde documenten	3
4	Juridisch kader: Artikel 6.1. e.v. Wro	3
5	De locatie	4
6	Geldende planologische regime	5
7	Het nieuwe planologische regime.....	6
8	Planologische vergelijking	7
8.1	Algemeen	7
8.2	Vermogensschade door waardevermindering van omliggende woningen.....	8
8.3	Inkomensschade voor omliggende bedrijven	9
8.4	Vermogensschade door waardevermindering van omliggend bedrijfsonroerend goed	9
9	Vergoedbaarheid en hoogte van de schade	10
10	Eindoordeel.....	11

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft aan Antea Group de opdracht verleend om een risicoanalyse planschade op te stellen. De analyse heeft betrekking op de planologische wijziging die noodzakelijk is voor het oprichten van een (mega)bioscoop aan het Veemarktplein te Utrecht. Het gebouw wordt geprojecteerd op gronden die thans in gebruik zijn als een deel van de parkeerterreinen P1 en P3 van de Jaarbeurs. Zie rood kader op onderstaande luchtfoto voor de precieze locatie.



Eigenlijk betreft dit rapport een update van een eerdere beoordeling die Antea Group (toen nog handelend onder de naam Oranjewouw BV) op 6 juni 2007 heeft uitgebracht (projectnr. 168981). Inmiddels zijn echter bijna 7 jaren verstreken. Het plan is aangepast, in die zin dat het casino geen onderdeel meer uitmaakt van de ontwikkeling en ook het ontwerp van de bioscoop op onderdelen is gewijzigd. Bovendien is per juli 2008 voor planschade toepasselijke wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) ingrijpend gewijzigd. Tenslotte is thans voor de locatie een nieuw bestemmingsplan van kracht, waardoor de planvergelijking een geheel andere wordt.

Één en ander leidt er toe dat onderhavig rapport meer is dan een update. Het betreft een gehele herbeoordeling, rekening houdend met alle gewijzigde omstandigheden, wet- en regelgeving.

Aldus worden de planschaderisico's in beeld gebracht die mogelijk samenhangen met inwerkingtreding van de planologische wijziging die nodig is voor het oprichten van de (mega)bioscoop.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. C. Suurd, senior adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, werkzaam binnen het team Vastgoedadvies en Legal van Antea Group.

3 Overgelegde documenten

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

- vigerende bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving" (verbeelding en regels)
- Bouwtekeningen van gevel en plattegronden d.d. 14 januari 2014 door Snelder Architecten
- Akoestisch prognoseonderzoek door bureau Tauw d.d. 20 december 2013
- Concept planbeschrijving
- Preconcept verbeelding toekomstig bestemmingsplan "Stationsgebied Mega Bioscoop, Jaarbeursterrein.

4 Juridisch kader: Artikel 6.1. e.v. Wro

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. 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;
 - e. 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;
 - f. 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;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade 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 planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er planologisch nadeel zou kunnen ontstaan, zal moeten worden gezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich zou kunnen vertalen in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. 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. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op mogelijk planologisch nadeel. Bij een risicoanalyse kan geen inkomensschade berekend worden. Mocht hiervan sprake zijn, dan zullen wij dit wel benoemen.

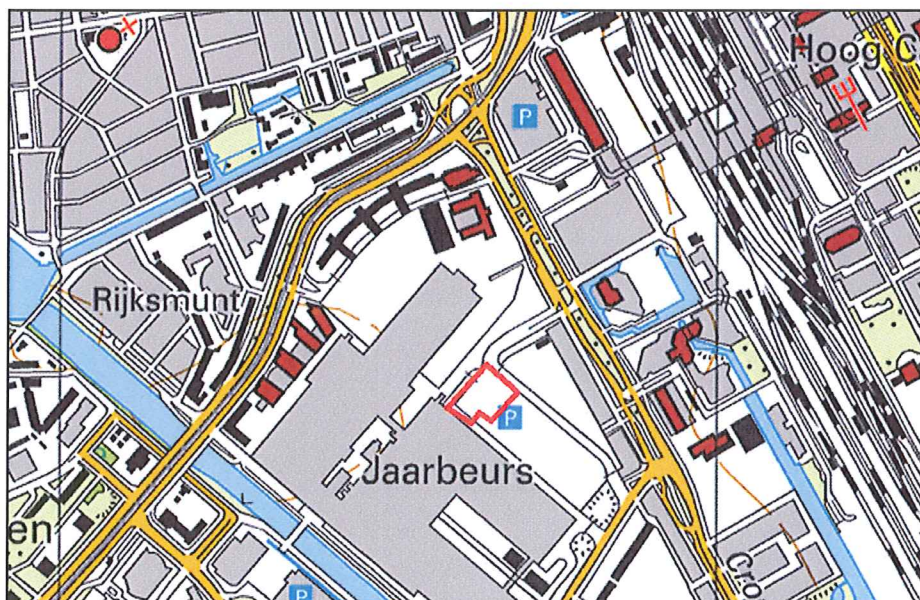
In het kader van een risicoanalyse planschade wordt overigens geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage zullen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming in schade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade 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 gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet in pandig opgenomen 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 schade.

5 De locatie

Onderstaand is de locatie van het plangebied weergegeven.



De megabioscoop zal worden gebouwd op het jaarbeursterrein. De bebouwing is geprojecteerd op de het Veemarktplein (huidige parkeerterrein) en komt ten zuidoosten van de huidige entree te liggen. De nieuwe bebouwing grenst direct aan het Jaarbeurscomplex. Met de komst van de bioscoop komt het huidige VIP parkeren te vervallen en schuift de ingang van het parkeerterrein P3 op richting Croeselaan.

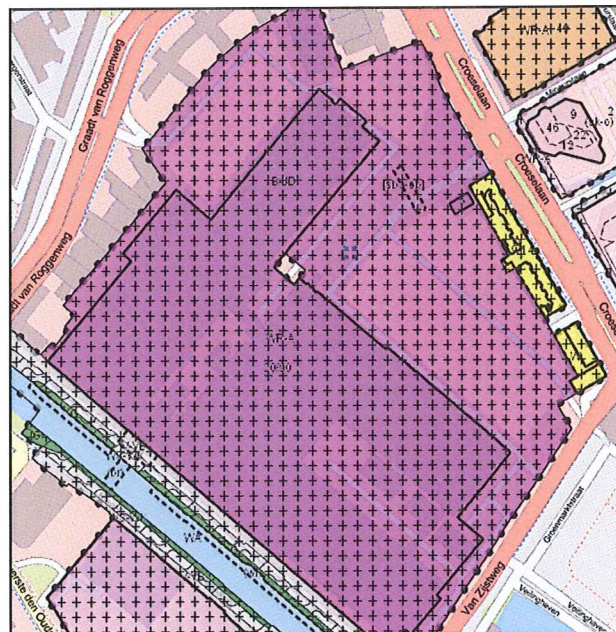
6 Geldende planologische regime

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld op 31 oktober 2013 en inmiddels in werking getreden.

Het gronden waarop de (mega)bioscoop wordt gebouwd hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf-Jaarbeursdoeleinden' en zijn niet voorzien van een bouwvlak. De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'.

Rechts is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

Onderstaand volgt een samenvatting van de relevante planregels.



Artikel 1 Begrippen

1.46 jaarbeursdoeleinden

het bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademark.

Artikel 5 Bedrijf-Jaarbeursdoeleinden

De voor Bedrijf-Jaarbeursdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- jaarbeursdoeleinden;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Gebouwen

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

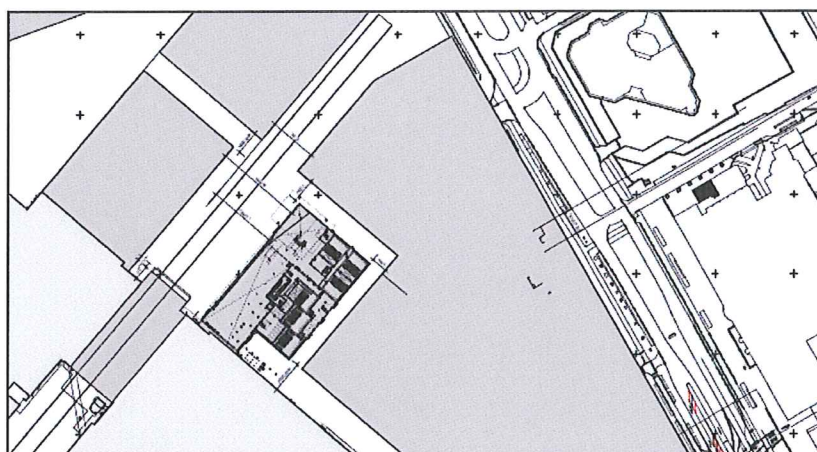
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter bedragen;
- in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte ten behoeve van een overbouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' niet meer bedragen dan 20 meter.

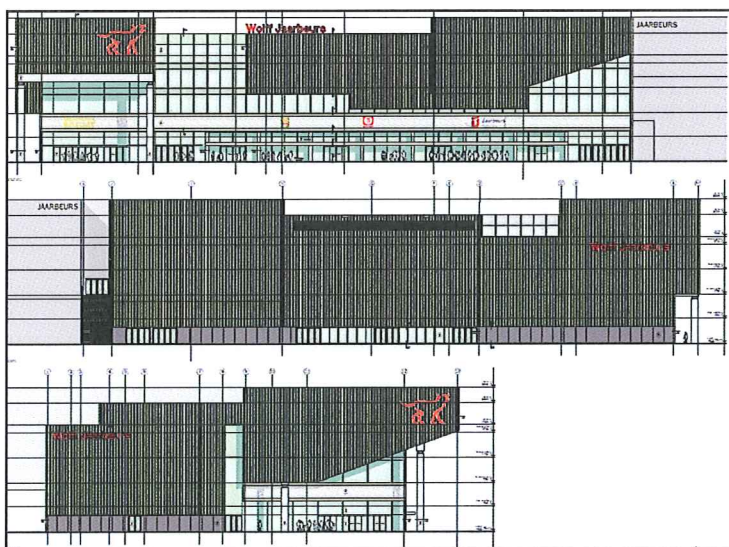
7 Het nieuwe planologische regime

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door het toekomstige bestemmingsplan "Stationsgebied Mega Bioscoop, Jaarbeursterrein". De gronden zullen hierin de bestemming 'Gemengd' krijgen. Van gemeenteweg is reeds een conceptverbeelding ter beschikking gesteld. Er zijn echter nog geen planregels bekend. In het kader van deze planschadeanalyse wordt voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het toekomstige planregime uitgegaan van het bouwplan zoals dat er thans ligt. Dat wil zeggen dat de gronden gebruikt kunnen worden als bioscoop met de daarbij horende voorzieningen, alsmede een horecagedeelte. Het bioscoopcomplex zal 15 zalen en 3.500 stoelen omvatten.

Gelet op het bouwplan (zie onderstaande afbeeldingen) wordt in het kader van de planvergelijking er van uitgegaan dat het nieuwe planregime een gebouw toestaat met een hoogte van maximaal ca. 24m en een oppervlakte van 6.000m² (100m bij 60m).



Situering bioscoop



Gevelaanzichten bioscoop

De entree is gesitueerd aan de noordwestzijde. De hier lopende Centrumboulevard zal worden heringericht met een pleinachtig karakter ter hoogte van de bioscoopingang. Aan deze zijde is eveneens de entree van het restaurantgedeelte.

8 Planologische vergelijking

Het te ontwikkelen bioscoopcomplex bevindt zich op het terrein van de Jaarbeurs Utrecht. Dit 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. Ook is er een ontsluiting voor langzaamverkeer richting de Utrechtse OV-terminal.

Tussen het Jaarbeursterrein en het centraal station loopt de Croeselaan, waarlangs hoge (kantoor)torens zijn gevestigd, met als uitschieter de 105m hoge Rabotoren.

In het thans geldende bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving" hebben de gronden waarop de bioscoop wordt gebouwd de bestemming 'Bedrijf-Jaarbeursdoeleinden'. Deze mogen worden gebruikt voor het bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademarkt. Alsmede voor aanverwante voorzieningen zoals parkeerterrein.

De gronden mogen niet worden bebouwd omdat ter plaatse een bouwvlak ontbreekt. Toegestaan zijn alleen andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3m en masten tot maximaal 10m hoog.

Met wijziging van het planregime wordt de mogelijkheid geschapen om de gronden te gebruiken als bioscoop die ruimte biedt aan ca. 3.500 stoelen. Tevens voorziet het plan in een horecavoorziening - een zogenaamd 'foodcourt' - op de begane grond. Het bioscoopgebouw staat zowel op de begane grond als op de verdieping in rechtstreekse verbinding met het achterliggende jaarbeursgebouw.

Er wordt een gebouw toegestaan met een gevellengte van ca. 100m langs de Centruboulevard en een korte kant met een lengte van ca. 55m. De hoogte varieert tussen de 17m en 23m.

8.1 Algemeen

Het vorenstaande kan in zijn algemeenheid niet anders dan leiden tot de conclusie dat de gronden na planologische wijziging aanzienlijk intensiever zullen worden bebouwd. Ook de gebruiksmogelijkheden wijzigen. Onder het huidige regime is gebruik als parkeerterrein het meest voor de hand liggend. Hoewel ook buitenactiviteiten kunnen worden gehouden. Bijvoorbeeld verband houdend met evenementen die in de jaarbeursgebouwen plaatsvinden.

De vraag is echter of deze intensivering ook zal leiden tot planologisch nadeel voor omliggende woningen of bedrijven.

Dit planologisch nadeel zou zich kunnen op verschillende wijzen kunnen manifesteren:

1. vermogensschade door waardevermindering van omliggende woningen
2. inkomensschade voor omliggende bedrijven
3. vermogensschade door waardevermindering van omliggend bedrijfsonroerend goed

Vooropgesteld wordt dat de projectlocatie onderdeel uit maakt van een gebied dat zeer intensief bebouwd en gebruikt wordt. Enerzijds betreft dat het jaarbeursterrein zelf, met daarop de beurshallen die een vergelijkbare hoogte hebben als de nieuwe bioscoop, alsmede de bijbehorende parkeervoorzieningen daaromheen. Ten noorden en oosten van het jaarbeursterrein lopen drukke verkeersaders met aanliggende hoogbouw te behoeve kantoren en het stationsgebied van Utrecht.

In het licht van vorenstaande omgevingskarakteristiek, is de vestiging van een (mega)bioscoop ten principale niet afwijkend of wezensvreemd ten opzichte van de bestaande functies en bebouwing.

8.2 Vermogensschade door waardevermindering van omliggende woningen

De enige woningen die enigszins binnen de invloedssfeer van het projectlocatie liggen, zijn de appartementen in het gebouwenblok aan de Croeselaan/Veemarktplein (geel omkaderd op luchtfoto rechts)

Vanuit deze appartementen bestaat rechtstreeks zicht op de nieuwe bioscoop. De afstand van gevel tot gevel bedraagt evenwel meer dan 100m.



De bioscoop heeft een forse bouwhoogte; echter deze valt samen met de hoogte van de bestaande jaarbeursgebouwen. Er kan dus niet worden gesproken van een verdergaand uitzichtverlies voor de appartementen, nu er in de oude situatie reeds geen vrij uitzicht bestond en de afstand tot de bebouwing nog steeds aanzienlijk is. Gelet op het bestaande karakter van de omgeving kan er van worden uitgegaan dat uitzicht voor deze woningen niet als zeer waardebepalend geldt. Dit neemt niet weg dat het dichterbij komen van de bebouwing in objectieve zin leidt tot een planologisch nadeliger situatie. Dit nadeel wordt als 'zeer beperkt planologisch nadelig' gekwalificeerd.

Ten aanzien van de hinder als gevolg van de bioscoop is relevant dat de inrichting naar zijn aard van zeer goede geluidsisolatie wordt voorzien. Het is immers van belang dat de bezoekers geen last hebben van verstoringen door geluiden van buitenaf. Dit leidt er toe dat er ook nauwelijks geluidsbelasting uit gaat van het interne gebruik van de bioscoop. Ook de geluidemissie van externe installaties ligt binnen de richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau; de grenswaarden voor het maximale geluidsniveau worden evenmin overschreden. Dit blijkt uit het akoestisch prognoserapport, uitgevoerd door Tauw (concept d.d. 20 december 2013).

Er is daarom in dat verband geen sprake van een verdergaande geluidsbelasting op de gevels van de appartementen dan reeds moest worden verwacht in een intensief stedelijk gebied als het onderhavige.

Wel zal de bioscoop veel bezoekers trekken. De hinder die daarvan voor de omliggende woningen zou kunnen ontstaan, hangt vooral samen met het parkeren van motorvoertuigen door bezoekers. Het veemarktplein is echter al in gebruik als parkeerterrein voor de jaarbeurs. Maximale invulling van het huidige planregime leidt al tot een zeer intensief gebruik van deze parkeerplaatsen. De plaatsen kunnen maar één keer worden gebruikt, waardoor in planologische zin hier geen sprake is van een intensivering.

Wel zal het gebruik van de gronden waarop de bioscoop is geprojecteerd intensiveren. Thans kunnen deze gronden immers alleen gebruikt worden als parkeerplaats of niet-overdekte buitenactiviteiten. De toename van hinder is echter zeer beperkt, nu de ingang zich niet aan de zijde van de appartementen bevindt en de bioscoop optimaal wordt geïsoleerd (geluid). Op de concept ontwerpverbeelding is het bouwvlak ter plaatse van de entree voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw'. Strikt juridisch zou de entree echter ook aan de zijde van het veemarktplein gesitueerd kunnen worden. In dat geval zou er meer hinder voor de appartementen kunnen ontstaan, aangezien de gronden rondom de entree in de regel het meest intensief gebruikt worden. Geadviseerd wordt dan ook om in het planregime expliciet te bepalen dat de entree zich dient te bevinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw'.

Evenwel dient de intensivering van het gebruik in zijn algemeenheid als zeer beperkt planologisch nadelig te worden aangemerkt voor de omliggende appartementen.

8.3 Inkomensschade voor omliggende bedrijven

Inkomensschade (exploitatieschade) zou zich kunnen voordoen indien de nieuwe functie of bebouwing zou leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven. In de regel is daarvan alleen sprake indien woningen worden toegevoegd op kortere afstand dan reeds mogelijk was. Of indien een bedrijf wordt gevestigd waarvan de bedrijfsvoering op één of andere wijze conflicteert met een bestaande exploitatie.

De jaarbeurs zelf is (mede) initiatiefnemer van het project van de megabioscoop. Op grond van artikel 6.1 lid 2 Wro komt schade alleen voor vergoeding in aanmerking, indien deze niet redelijkerwijs voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven.

Reeds om die reden bestaat er geen planschaderisico in relatie tot de bedrijfsvoering van de jaarbeurs. Zou er door de jaarbeurs alsnog een planschadeaanvraag worden ingediend bij de gemeente Utrecht, dan zou eventuele schade door een beperking van de exploitatiemogelijkheden in redelijkheid voor eigen rekening blijven.

Andere omliggende bedrijven zijn op grote afstand gelegen. Bijvoorbeeld de kantoorstorens aan de Croeselaan en Graadt van Roggenweg zijn op een afstand van minimaal 200m gelegen. Bovendien is sprake van veel en vaak hoge tussenliggende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat voor deze objecten en de daarin gevestigde bedrijven geen enkele nadelige invloed uit gaat van de nieuwe bioscoop.

In de plint van hetzelfde gebouwencomplex aan de Croeselaan/Veemarktplein, waarin ook de onder 8.2 besproken woonappartementen zijn gevestigd, zijn enkele restaurants gevestigd. Van een tweetal is de ingang aan de zijde van het veemarktplein georiënteerd.

Er ontstaan op geen enkele wijze belemmeringen in de bedrijfsactiviteiten van een restaurant als gevolg van de vestiging van een bioscoop op 100m afstand. In dat kader is derhalve geen sprake van planologisch nadeel.

Mogelijk dat de uitbreiding van de toegelaten horecaoppervlakte (foodcourt) door de bestaande ondernemers als bedreigend wordt gezien. In dat verband is relevant dat op grond van vaste jurisprudentie een omzet/winstderving door toename van concurrentie nooit tot een succesvolle planschadeclaim kan leiden. Het betreft volgens de ABRS geen ruimtelijk relevant gevolg. Los daarvan achten wij een omzetsdaling voor omliggende horecabedrijven ook niet aannemelijk. Eerder kan een toename van publiek worden verwacht in verband met de vestiging van de bioscoop. Dit biedt voor omliggende horeca juist kansen voor het benutten van nieuw klantenpotentieel.

8.4 Vermogensschade door waardevermindering van omliggend bedrijfsonroerend goed

De waarde van bedrijfsonroerend goed wordt met name bepaald door het pand zelf, de (planologische) gebruiksmogelijkheden en de ligging. Waarbij laatstgenoemd aspect voor een belangrijk deel ook ziet op het potentieel aan klanten. In hoofdstuk 8.3 reeds is vastgesteld dat alleen de twee restaurants in de noordhoek van het gebouwencomplex Croeselaan/Veemarktplein in de invloedssfeer van het planperceel zijn gelegen. Juist voor deze twee restaurants is geconcludeerd dat er juist een toename van het aantal gasten verwacht mag worden. Ook anderszins worden zij niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Van een waardedaling van de percelen/gebouwen waarin deze restaurants zijn bevestigd, is dan ook in het geheel geen sprake.

9 Vergoedbaarheid en hoogte van de schade

In hoofdstuk 8 is geconcludeerd dat er sprake is van zeer beperkt planologisch nadeel voor de woonappartementen die zijn gevestigd in het gebouwencomplex aan de Croeselaan/Veemarktplein.

Voorzienbaarheid

Voor de beantwoording van de vraag of de schade voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen, wordt onderzocht in hoeverre sprake is van omstandigheden op grond waarvan de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager dient te blijven. Voor het oordeel of sprake is van een planologisch nadeligere situatie die voorzienbaar was, zijn onder meer maatgevend de concrete beleidsvoornemens die openbaar waren gemaakt vóór de datum van aankoop van het object door aanvrager (zie o.a. ABRvS 21 december 2011, nr. 201101503, LJN: BU8882, Schouwen-Duiveland). Als criterium hiervoor geldt of voor een "redelijk denkend en handelend koper" op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien dit het geval was, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard en komt hij niet in aanmerking voor een tegemoetkoming in de geleden schade, zowel directe als indirecte planschade.

Er is de adviseur niet gebleken van een zodanig beleidsvoornemen, dat bestond ten tijde van de totstandkoming van onderhavig rapport, op grond waarvan de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar had kunnen zijn.

Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat uit van een "tegemoetkoming in planschade". Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van de in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade komt voor tegemoetkoming in aanmerking, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het "normaal maatschappelijk risico" dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. Inmiddels is op dit punt al enige jurisprudentie gevormd.

De wetgever heeft ervoor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling voor indirecte schade op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen, dat niet uitkomt boven 2% van de waarde c.q. het inkomen, in ieder geval niet voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan het college echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke adviseur, dat ook schade die het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

Nu het planologisch nadeel voor de omliggende appartementen als 'zeer beperkt' is gekwalificeerd, is de adviseur van oordeel dat de hieruit eventueel voortvloeiende waardvermindering in ieder geval lager zal zijn dan 2%. Dit betekent dat deze schade - zo daar al sprake van is - in ieder geval voor eigen rekening van betrokkenen blijft op grond van het normaal maatschappelijk risico.

Gelet hierop kan een overweging ten aanzien van een verdergaande - het forfaitaire percentage overstijgend - normaal maatschappelijk risico achterwege blijven.

10 Eindoordeel

De planologische wijziging ten behoeve van het oprichten van een (mega)bioscoop aan het Veemarktplein te Utrecht leidt tot een zeer beperkt planologisch nadeel voor uitsluitend de appartementen in het aanliggende gebouwencomplex aan de Croeselaan/Veemarktplein.

Zo er al vermogensschade zou ontstaan, zal de eventuele waardevermindering van de individuele appartementen in ieder geval beneden het forfaitaire normaal maatschappelijk risico van 2% blijven en de schade niet voor vergoeding in aanmerking komen. Er is dan ook geen sprake van een planschaderisico.