



NADEELCOMPENSATIERISICOANALYSE

Project

Matserterrein en Ondaatje

Status

Definitief

Titel	Nadeelcompensatierisicoanalyse Herontwikkeling Matsertterrein, te Utrecht
Opdrachtgever	Rabobank Nederland
Kenmerk	4433.3-D1c1/ph/s
Status	Definitief
Datum	24 juni 2025

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

Versie 2024.1

Beknopte weergave onderzoek

Door Rabobank Nederland is opdracht verstrekt om, met toepassing van artikel 15.1 Omgevingswet, de vergoeding in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van de herontwikkeling van het Matserterrein, te Utrecht. Het voorgenomen project omvat de ontwikkeling van zowel woningen als kantoren. Hiervoor zullen meerdere gebouwen worden ontwikkeld.

De nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige invulling van het plangebied.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Uit het onderzoek is de volgende raming van de schade (tegemoetkoming) naar voren gekomen die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Objecten	Vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%)
Croeselaan 181-203 (oneven)	Nihil
Croeselaan 205-219 (oneven), Groenendaalstraat 1,3	Nihil
Asselijnstraat 1-29 (oneven), Croeselaan 94	€ 28.000,00
Jan Foreeststraat 2-442 (even), 1000S, 1002N-1022N (even)	€ 81.000,00
Van Zijstweg 1-18 (oneven), Croeselaan 131-145 (oneven), 163, 163A, 163B	Nihil
Reviuskade 100, 104	Nihil
Totaal	€ 109.000,00

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
1.1.	Opdracht	5
1.2.	Leeswijzer	5
1.3.	Juridisch kader.....	5
1.4.	Overgangsrecht.....	6
1.5.	Indirecte planschade en directe planschade	6
1.6.	Omschrijving project en locatie	6
1.7.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	7
1.8.	Bedrijven	8
1.9.	Eigenaar / huurder.....	9
2.	VERGELIJKING	10
2.1.	Waarom vergelijking.....	10
2.2.	Handelingen t.b.v. ontvankelijke aanvraag	10
2.3.	Vergelijking van de feitelijke situatie	11
3.	BEOORDELING WIJZIGING	13
3.1.	Vergelijking	13
3.2.	Peildatum	15
3.3.	Feitelijke wijziging	16
3.4.	Beoordeling per object/cluster	16
4.	TOEREKENING	22
4.1.	Maatschappelijk risico	22
4.2.	Actieve risicoaanvaarding.....	22
5.	SCHATTING OMVANG VERGOEDING	23

1. ALGEMEEN

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 17 februari 2025 heeft Rabobank Nederland (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een nadeelcompensatierisicoanalyse¹ op te stellen voor de herontwikkeling van het Matserterrein. Doel van de nadeelcompensatierisicoanalyse is om het risico op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een meest nadelig scenario.²

1.2. Leeswijzer

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") ontstaat er een nieuwe grondslag voor vergoedingen van schade in de fysieke leefomgeving. Onder de werking van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") werd in de praktijk gesproken over de vergoeding van *planschade*. Met de inwerkingtreding³ van de hierboven genoemde wetten is formeel geen sprake van *planschade* maar van *nadeelcompensatie*. In deze analyse wordt de term *planschade* nog wel her en der genoemd, omdat nog onduidelijk is welke terminologie men in de praktijk gaat bezigen.

De wetgever heeft, zoals blijkt uit de literatuur, niet beoogd te breken met de rechtspraak omtrent *planschade*.⁴ Om de verschillende leerstukken die in de *planschade*rechtspraak zijn ontwikkeld aan te duiden zal de vergoeding van de schade op grond van artikel 15.1 Omgevingswet ook worden aangeduid als *planschade*.

1.3. Juridisch kader

Krachtens artikel 15.1 Omgevingswet kent het bestuursorgaan de benadeelde als gevolg van de onder lid 1 van het artikel (onder sub a tot en met sub o) genoemde oorzaken, desgevraagd een vergoeding toe voor zover de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar wordt getroffen. Anders dan onder het huidige artikel 6.1 van de Wro verschuift de schadeoorzaak van bestemmingsplan (straks omgevingsplan) naar de vergunningverlening of uitvoering van de feitelijke activiteit. Samengevat weergegeven kan na de hierna opgenomen besluiten of activiteiten een aanvraag om vergoeding van de schade worden ingediend:

- omgevingsvergunning;
- activiteit met meldings- of informatieplicht;
- vergunningsvrije activiteit.

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd op basis van de wetgeving, en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar nadeelcompensatie vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² In het verlengde hiervan wijst Gloudemans erop dat de wijze waarop het nieuwe stelsel van nadeelcompensatie exact invulling krijgt nog niet volledig vast staat. De analyse is gebaseerd op basis van de wetgeving.

³ De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024.

⁴ Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

De beoordeling van de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak wordt verricht aan de hand van een vergelijking van de waarde van die onroerende zaak onmiddellijk voor en na de schadeoorzaak.

Voorts komt de schade slechts voor vergoeding in aanmerking indien de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico. Voor schade die is veroorzaakt buiten de onroerende zaak van benadeelde bepaalt artikel 15.7 Omgevingswet dat sprake is van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Opdracht is verstrekt de voor vergoeding in aanmerking komende schade inzichtelijk te maken van de permanente wijziging. Eventuele schade als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden, voor zover al aan de orde, is niet betrokken.

1.4. Overgangsrecht

In de Invoeringswet Omgevingswet is het overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht bepaalt wanneer de Wro dan wel de Omgevingswet op een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade van toepassing is. Hieronder is het overgangsrecht – kort samengevat – weergegeven.

- Omgevingsvergunning
 - Indien de omgevingsvergunning van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
 - Indien de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en onherroepelijk is geworden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na vaststelling van het besluit tot verlening van de vergunning.
- Bestemmingsplan
 - Indien het bestemmingsplan van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
 - Indien het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van de onderhavige ontwikkeling is als uitgangspunt gehanteerd dat, gelet op het hierboven geformuleerde overgangsrecht, de Omgevingswet van toepassing is.

1.5. Indirecte planschade en directe planschade

Schade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij “indirecte schade” lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. De term directe planschade komt naar verwachting niet te verdwijnen. Deze analyse ziet op de hiervoor genoemde “indirecte (plan)schade” in de toekomst genaamd nadeelcompensatie.

1.6. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de realisatie van circa 55.000 m² kantooroppervlak en 150 woningen. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Utrecht en wordt omsloten door de Valeriusbaan in het noorden, de Dichtersbaan in het oosten, de Jan van Foreeststraat in het zuiden en de Croeselaan in het westen. Hieronder is een luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied (indicatief) rood is omlijnd.

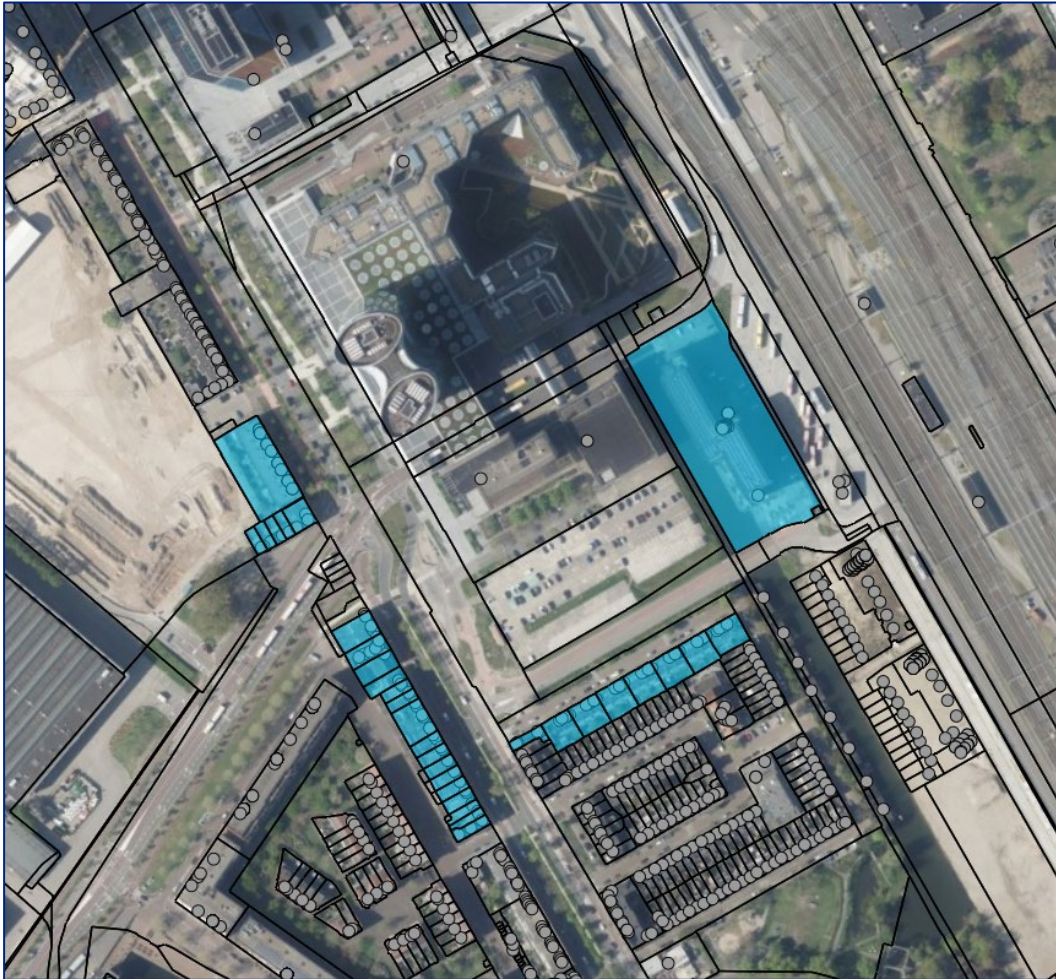


Luchtfoto

1.7. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Gloudemans heeft het onderzoek beperkt tot de volgende omliggende objecten:

- Asselijnstraat 1-29 (oneven);
- Croeselaan 94;
- Croeselaan 181-219 (oneven);
- Groenendaalstraat 1,3;
- Van Zijstweg 1-17 (oneven);
- Croeselaan 163, 163A, 163B;
- Croeselaan 131-145 (oneven);
- Jan van Foreeststraat 2-442 (even);
- Jan van Foreeststraat 1000S, 1002N-1022N (even);
- Reviuskade 100, 104.



Overzicht beoordeelde objecten Bron: NVM Geografische Informatie

Het object in het noorden van de planlocatie is in eigendom van de Rabobank. Gezien het feit dat de Rabobank tevens de initiatiefnemer van het project is, nemen wij als uitgangspunt dat de voor- en nadelen van het project van te voren tegen elkaar zijn afgewogen en de nadelige gevolgen voor de eigen onroerende zaken zijn aanvaard./woningen te hebben aanvaard. In de beoordeling zal dit object/zullen deze objecten buiten beschouwing gelaten worden.

1.8. Bedrijven

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Gloudemans heeft vastgesteld dat de omliggende bedrijfsobjecten niet worden beperkt in zichtbaarheid en bereikbaarheid. Voor deze omliggende bedrijfsobjecten in het zuiden is van een nadeel dan ook geen sprake waardoor deze niet verder behandeld worden.

Op de begane grond van de omliggende objecten bevinden zich winkelpanden. Ook hier ontstaat geen nadeel door de gewijzigde situatie.

1.9. Eigenaar / huurder

Planschade (vermogensschade) onder het huidige stelsel kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013⁵). Een huurder (bewoner van de woning) heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 november 2011⁶.

⁵ ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.

⁶ ABRS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

2. VERGELIJKING

2.1. Waarom vergelijking

Artikel 15.3 Omgevingswet bepaalt dat de schade bij indirecte planschade wordt geschat aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na het tijdstip van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. In de memorie van toelichting⁷ is door de wetgever toegelicht dat de waardevermindering van een onroerende zaak wordt vastgesteld aan de hand van de feitelijke situatie voor en na de schadeoorzaak.⁸

Bij de vergelijking van de feitelijke situatie komt daarnaast alleen de schade in aanmerking die redelijkerwijs kan worden toegerekend aan de schadeoorzaak. Voorts gaat het alleen om de schade die naar objectieve maatstaven kan worden toegerekend aan de toestemming van de overheid die als schadeoorzaak geldt.

Naast de permanente schade als gevolg van de gewijzigde fysieke leefomgeving, kan de tijdelijke uitvoeringschade als gevolg van de feitelijke uitvoering van de activiteit voor vergoeding in aanmerking komen, zoals bouwwerkzaamheden.

2.2. Handelingen t.b.v. ontvankelijke aanvraag

Onderscheid kan worden gemaakt tussen de navolgende drie besluiten of activiteiten die schade tot gevolg kunnen hebben:

- omgevingsvergunning;
- activiteiten met meldings- of informatieplicht;
- vergunningsvrije activiteit.

Activiteiten met meldings- of informatieplicht en vergunningsvrije activiteiten zijn niet opgenomen als schadeoorzaak in artikel 15.1 Omgevingswet. Uitgangspunt van de Omgevingswet is om vergoeding van de schade te kunnen verkrijgen op het moment dat daadwerkelijk veranderingen optreden in de fysieke leefomgeving. Indien gebruik wordt gemaakt van een toegestane vergunningsvrije activiteit uit een omgevingsplan is derhalve het omgevingsplan de schadeoorzaak (artikel 15.1, eerste lid en onder c Omgevingswet), een aanvraag om vergoeding van de schade kan worden aangevraagd bij de feitelijke uitvoering van die activiteit (artikel 15.4 Omgevingswet).

Hierna zullen de drie schadeveroorzakende handelingen worden besproken en de wijze waarop de vergelijking dient te worden verricht.

2.2.1. Omgevingsvergunning

Indien voor een activiteit op basis van bijvoorbeeld een omgevingsplan (dan wel een andere regel zoals genoemd onder artikel 15.1, eerste lid, onder c tot en met e Omgevingswet) een omgevingsvergunning is vereist, dan is alleen de omgevingsvergunning het schadeveroorzakende besluit. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

⁷ Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

⁸ In de memorie van toelichting is alleen een uitzondering gemaakt voor legaliserende omgevingsvergunningen. In dat geval dient bij de bepaling van de schade te worden uitgegaan van de waarde die de onroerende zaak voor de peildatum zou hebben als niet illegaal zou zijn gehandeld.

Omgevingsvergunning	
Moment aanvraag	Vanaf inwerkingtreding
Peildatum schade	Publicatie tot verlening omgevingsvergunning
Aanvang verjaringstermijn	Vanaf onherroepelijk worden omgevingsvergunning

In één omgevingsvergunning kan toestemming worden verleend voor meerdere vergunningsplichtige activiteiten. De omgevingsvergunning als geheel, met de toestemming voor onderscheidenlijke activiteiten, is op grond van artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet aan te merken als één schadeoorzaak. Indien door meerdere omgevingsvergunningen toestemming is verleend voor activiteiten, dan gelden de afzonderlijke omgevingsvergunningen als schadeoorzaak.

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een verleende omgevingsvergunning wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie onmiddellijk voor en onmiddellijk na de publicatie van de verleende vergunning.

2.2.2. Meldings- of informatieplicht

Voor verschillende activiteiten onder de Omgevingswet geldt geen vergunningsplicht maar meldings- of informatieplicht. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

Activiteit met melding of informatieverplichting	
Moment aanvraag	Vanaf de kennisgeving of feitelijke uitvoering activiteit
Peildatum schade	Kennisgeving van melding of verstrekte informatie
Aanvang verjaringstermijn	Vanaf publicatie melding of verstrekte informatie

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een meldings- of informatieplichtige activiteit wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na de kennisgeving van de activiteit.

2.2.3. Vergunningsvrije activiteit

Vergunningsvrije activiteit	
Moment aanvraag	Vanaf feitelijke uitvoering activiteit
Peildatum schade	Feitelijke uitvoering activiteit
Aanvang verjaringstermijn	De dag nadat de benadeelde bekend is geworden met de schade

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een vergunningsvrije activiteit wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na uitvoering van de activiteit.

2.3. Vergelijking van de feitelijke situatie

De memorie van toelichting beschrijft een vergelijking van de feitelijke situatie. Een nadere invulling van de wijze waarop die feitelijke vergelijking dient plaats te vinden is niet nader onderbouwd. Daarbij zijn verschillende vragen te stellen op de wijze waarop de feitelijke vergelijking dient plaats te vinden.

1. Dient de nieuwe situatie maximaal te worden ingevuld op basis van de vergunning of melding? Of dient het nadien feitelijk gerealiseerde te worden betrokken?
2. Indien voor de oude situatie sprake is van een feitelijk niet gerealiseerde vergunning, dient deze vergunning te worden betrokken of moet het feitelijk aanwezige braakliggende terrein als uitgangspunt worden genomen.

In de literatuur die er over dit onderwerp voorhanden is, wordt de onduidelijkheid op deze punten bevestigd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de memorie van toelichting behorende bij de consultatieversie wordt aangegeven dat ingeval van vergunningverlening de feitelijke situatie dient te worden vergeleken met de mogelijkheden die door de omgevingsvergunning worden geboden. Deze opmerking is echter niet in de memorie van toelichting van de aangenomen wet opgenomen.

Gezien de onduidelijkheid op welke wijze de feitelijke vergelijking zal moeten worden uitgevoerd, heeft Gloudemans in het kader van deze analyse enkele uitgangspunten geformuleerd:

- de feitelijke vergelijking van de oude situatie wordt gebaseerd op de feitelijk aangetroffen situatie op de datum van (gevel)opname zoals door Gloudemans geconstateerd;
- indien sprake is van een omgevingsvergunning worden onder de nieuwe situatie de maximale mogelijkheden van die omgevingsvergunning betrokken;
- de vergelijking bestaat uit de beoordeling van de aanwezige (bouw)massa en het gebruik van de locatie;
- bij de feitelijke vergelijking spelen subjectieve elementen geen rol. Het afwerkingsniveau en/of de staat van onderhoud van een gebouw kunnen naar oordeel van Gloudemans slechts beperkt worden geobjectiveerd zodat deze elementen niet worden betrokken.

3. BEOORDELING WIJZIGING

3.1. Vergelijking

De beoordeling conform afdeling 15.1 van de Omgevingswet vereist een vergelijking van de situatie op de peildatum. De beoordeling omvat de beschrijving van de situatie onmiddellijk voor en na de peildatum.

3.1.1. Vigerende feitelijke bestaande situatie

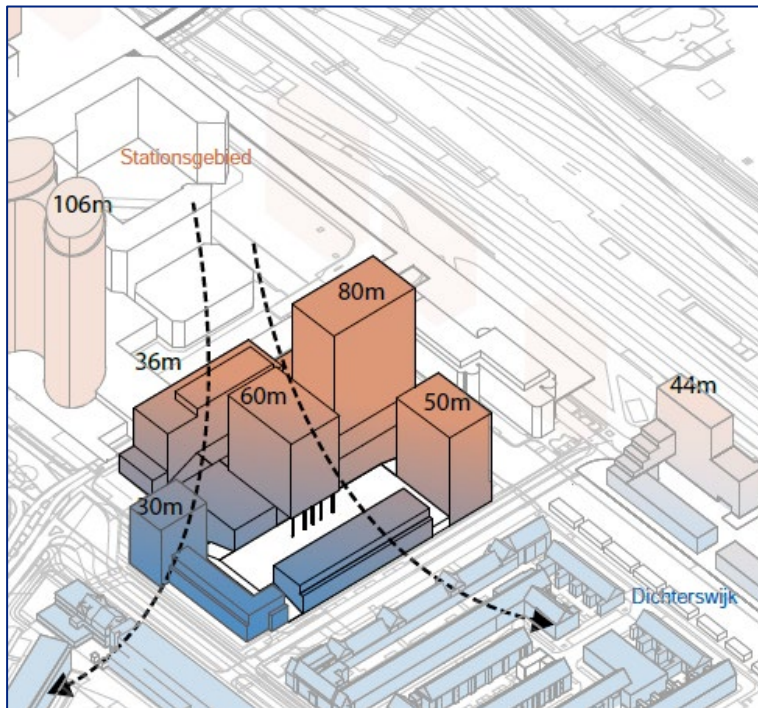
Voor de feitelijke situatie heeft Gloudemans een (gevel)opname verricht van de planlocatie. Op de planlocatie bevinden zich momenteel twee gebouwen. Het zilvergebouw en het auditorium. De rest van de locatie wordt grotendeels gebruikt voor parkeerplaatsen. Hierna is een afbeelding van de feitelijke situatie weergegeven.



Feitelijke situatie Bron: Google Maps

3.1.2. Nieuwe situatie

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp als aangeleverd door opdrachtgever. Hierna is een afbeelding uit het plan met aangegeven bouwhoogten weergegeven.

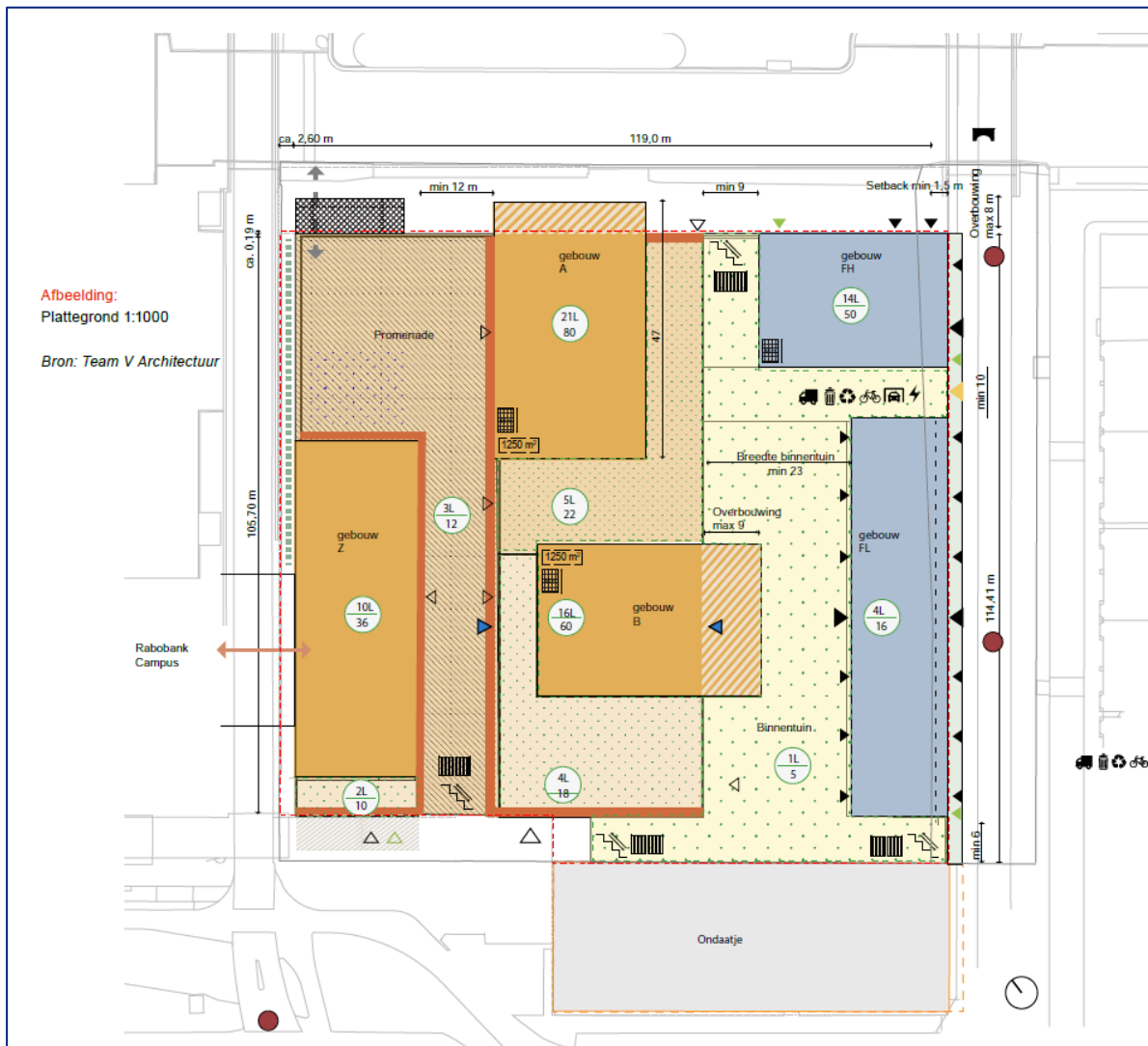


Ontwerp met bouwhoogten Bron: stedenbouwkundig plan

Het bouwplan betreft de bouw van diverse gebouwen ten behoeve van woningen en kantoren. Het gaat om vier nieuwe gebouwen welke door een plint met elkaar zijn verbonden. Het huidige gebouw 'Zilver' blijft bestaan en wordt getransformeerd.

Het nieuw te realiseren kantooroppervlak zal circa 55.000 m² groot worden. Met het gebouw 'Zilver' wordt dit in totaal circa 71.000 m². Het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 150.

De woningen zullen in de twee gebouwen aan de zuidelijke kant worden gerealiseerd. De kantoren zullen bij de bestaande kantoren van de Rabobank komen te liggen. Het deelgebied bekend als het 'Ondaatje' maakt geen onderdeel uit van de analyse. Hierna is een plattegrond van de nieuwe bebouwing weergegeven.



3.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade is afhankelijk gesteld van de wijze waarop de activiteit is toegestaan.

Peildatum ontstaan schade	
Omgevingsvergunning	Publicatie tot verlening omgevingsvergunning
Meldings- of informatieplicht	Kennisgeving van melding of verstrekte informatie
Vergunningsvrije activiteit	Feitelijke uitvoering activiteit

Aangezien ten tijde van onderhavige nadeelcompensatierisicoanalyse de peildatum voor het ontstaan van de schade in de toekomst ligt, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

3.3. Feitelijke wijziging

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

In de nieuwe situatie worden kantoren gerealiseerd variërend van 50 tot 80 meter hoog. Ook komen er woningen van circa drie bouwlagen hoog. De ontwikkeling heeft een grote toename van bouwmassa tot gevolg. Dit kan zich uiten in een vermindering van uitzicht en lichtinval. Doordat het plangebied zich in een dichtbebouwd gebied bevindt en er ook al gebouwen staan worden de schadefactoren als uitzicht en privacy enigszins beperkt.

De toevoeging van de kantoren en woningen zorgt ook voor een hogere gebruiksintensiteit van de locatie. Dit gaat vaak gepaard met een toename van geluid en verkeer. Doordat de planlocatie zich midden in Utrecht naast het centraal station bevindt, bestaat al een hoge mate van geluid. De nieuwe situatie zal hier geen wezenlijk verschil maken voor zover het verkeer en geluid betreft.

3.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de feitelijke situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

Een nadeelcompensatierisicoanalyse kent meerdere variabelen die anders kunnen worden ingeschat. Zo kan variëren: de inschatting van de waarde en een inschatting van de waardedaling. Dat de omvang van de schade in een brandbreedte moet worden gezien, hangt hiermee samen. Van een absolute cijfermatige waarheid is geen sprake, het betreft een inschatting/analyse. Vanwege het robuuste karakter van onderhavige analyse is ervoor gekozen om per cluster de omvang van de schade in te schatten.

3.4.1. Croeselaan 181-203 (oneven)



Aanzicht object Bron: Google Maps



Aanzicht object Bron: Google Maps

De objecten betreffen woningen en winkels in het westen van de planlocatie. Voor de winkelobjecten leidt de gewijzigde situatie niet tot een nadeel. Een hogere gebruiksintensiteit is voor winkels doorgaans eerder positief dan negatief.

Voor de woonobjecten kan wel sprake zijn van een nadeel. Hier kan een vermindering van uitzicht en privacy worden ervaren. Doordat de objecten zich reeds in een dichtbebouwd gebied bevinden en hun waarde voor een groot deel ontleen aan de locatie in het centrum van Utrecht worden deze schadefactoren beperkt. Hierbij speelt ook mee dat de gebouwen gesplitst zijn in kleine wooneenheden. Verder bevinden de objecten zich aan de zijde van het bouwdeel dat door de gemeente wordt ontwikkeld. Dit deel van het project maakt geen onderdeel uit van de analyse. Het deel van het project dat door de Rabobank wordt uitgevoerd leidt niet tot een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

3.4.2. Croeselaan 205-219 (oneven), Groenendaalstraat 1,3



Aanzicht objecten Bron: Google Maps



Aanzicht objecten Bron: Google Maps

De objecten betreffen woningen gelegen in het zuidwesten van de planlocatie. De woningen zijn eenzelfde type woningen als de in vorige paragraaf genoemde woningen. Wegens de afstand en de tussenliggende bebouwing is de invloed van de ontwikkeling nog beperkter. Hierdoor leidt de ontwikkeling niet tot een nadeel. Mocht dit wel zo zijn dan overschrijdt deze in ieder geval niet het normaal maatschappelijk risico.

3.4.3. Asselijnstraat 1-29 (oneven), Croeselaan 94



Aanzicht object Bron: Google Maps



Aanzicht object Bron: Google Maps

De objecten betreffen woningen gelegen in het zuiden van de planlocatie. Het gebouw is drie bouwlagen hoog en de woningen zijn gesplitst in meerdere wooneenheden. Door de komst van de nieuwe bebouwing kan een vermindering van uitzicht ontstaan. Dit zal zich met name voordoen bij het meest oostelijk gelegen bouwblok waartegenover de hoogte bebouwing zal worden gerealiseerd.

Ook zou inkijk kunnen ontstaan vanuit de tegenovergelegen woningen. Dit kan zorgen voor een vermindering van privacy. De afstand en tussenliggende weg maakt dat slechts beperkt sprake van een nadeel is.

3.4.4. Jan van Foreeststraat 2-442 (even), 1000S, 1002N-1022N (even)



Aanzicht object Bron: Google Maps

Het object betreft een voormalig kantoorgebouw dat is getransformeerd naar woningen. Het object is gelegen in het oosten van de planlocatie. De meer zuidelijk gelegen appartementen hebben momenteel een vrij uitzicht op de parkeerplaats. Door de komst van de gebouwen verandert dit en kan er een vermindering van uitzicht en vermindering van zonlicht. Voor de bovenste appartementen met balkons zal dit de grootste invloed hebben.

In het gebouw bevinden zich ook de volgende adressen: Jan van Foreeststraat 1000S en 1002N t/m 1022N (even). Deze objecten beschikken niet over een WOZ-waarde en woonfunctie waardoor factoren als uitzicht en lichtinval een kleinere rol spelen dan wanneer het woningen zouden betreffen. Voor deze objecten ontstaan dan ook geen waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

3.4.5. Van Zijstweg 1-18 (oneven), Croeselaan 131-145 (oneven), 163, 163A, 163B



Aanzicht objecten Bron: Google Maps

De objecten betreffen woningen en bedrijfspanden van drie à vier bouwlagen hoog. De afstand tot de planlocatie is relatief groot. Hierdoor blijven de schadefactoren beperkt. Ook bevinden de objecten zich aan de kant waar een gebouw staat dat gehandhaafd blijft.

Voor deze objecten ontstaat geen nadeel, mocht dit toch zo zijn dan overschrijdt deze niet het normaal maatschappelijk risico.

3.4.6. Reviuskade 100, 104



Aanzicht. Bron: Google Maps



Aanzicht. Bron: Google Maps

De objecten betreffen twee woonboten. Planschade kan zich enkel voordoen bij onroerende zaken. Woonboten kunnen onder omstandigheden als onroerende zaak worden aangemerkt. Uit de gegevens van het WOZ-waardeloket blijkt dat de omliggende objecten aan de Reviuskade een WOZ-waarde hebben. Om deze reden hanteert Gloudemans als uitgangspunt dat het om een onroerende zaak gaat.

Doordat de objecten lager zijn gelegen dan het maaiveld acht Gloudemans een eventueel nadeel in de vorm van verminderd uitzicht of een verminderde privacy slechts beperkt aanwezig. Hierdoor ontstaat geen waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

4. TOEREKENING

De getaxeerde schade komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade voor rekening van aanvrager blijft. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding).

4.1. Maatschappelijk risico

Op grond van artikel 4:126 Awb komt alleen die schade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico voor vergoeding in aanmerking. In de Omgevingswet is het normaal maatschappelijk risico voor indirecte schade in de fysieke leefomgeving nader geconcretiseerd. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Als de aanvraag om schadevergoeding betrekking heeft op verschillende besluiten met onderlinge samenhang daartussen, is het hierboven genoemde normaal maatschappelijk risico van 4% éénmaal aan de orde op de schade voortvloeiend uit die besluiten gezamenlijk (artikel 15.7, tweede lid Omgevingswet).

Voor de vergoedbare schade als gevolg van het project zoals dat is beschreven in paragraaf 3.1.2 wordt derhalve rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 4%. In dit advies is dit percentage van 4% betrokken en in mindering gebracht op de schade.

Onder hoofdstuk 5, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

4.2. Actieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien de aanvrager het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard. Dit aspect is vastgelegd in artikel 4:126, tweede lid onder a van de Awb. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de schade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Het stelsel van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een omgevingsplan vast te stellen zonder dat duidelijk is in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt. De wetgever heeft het niet redelijk geacht om aanvrager die een onroerende zaak heeft gekocht na de vaststelling van een omgevingsplan de voorzienbaarheid tegen te werpen. Artikel 15.5 Omgevingswet sluit daarom voorzienbaarheid uit indien:

- sprake is van een koop na vaststelling van het omgevingsplan;
- de aanvraag is ingediend op grond van artikel 15.1, tweede lid of 15.4, eerste lid Omgevingswet;
- de schade bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak.

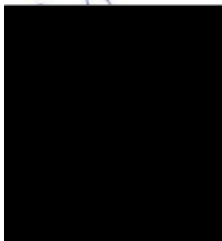
Een onderzoek naar de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) behoort niet tot de initiële werkzaamheden van deze analyse waarbij in beginsel de nadruk ligt op de prognose van de totale in potentie aanwezige schade.

5. SCHATTING OMVANG VERGOEDING

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de vergoeding met inachtneming van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. Hierbij is rekening gehouden met het normaal maatschappelijk risico van 4%.

Objecten	Vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%)
Croeselaan 181-203 (oneven)	Nihil
Croeselaan 205-219 (oneven), Groenendaalstraat 1,3	Nihil
Asselijnstraat 1-29 (oneven), Croeselaan 94	€ 28.000,00
Jan Foreeststraat 2-442 (even), 1000S, 1002N-1022N (even)	€ 81.000,00
Van Zijstweg 1-18 (oneven), Croeselaan 131-145 (oneven), 163, 163A, 163B	Nihil
Reviuskade 100, 104	Nihil
Totaal	€ 109.000,00

Aldus gedaan in de maand juni 2025.

 adviseur

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.