



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Herontwikkeling Veilingstraat 10" te Utrecht

opdracht	20230063
status	definitief
datum	6 september 2023
adviseur	mr. drs. [REDACTED] K-RMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.4	Van concept naar definitief	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
3.1	Beschrijving plangebied en omgeving.....	7
3.2	Kadastrale situatie	8
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	14
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	17
7.1	Selectie van relevante aspecten	17
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	20
7.3	Invloedssfeer	20
8	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	22
9	ANDERSZINS VERZEKERD	25
10	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	26
11	OVERWEGINGEN TAXATIES	27
11.1	Definitie waardebegrip	27
11.2	Peildatum	27
11.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	27
11.4	Geldigheid en geldigheidsduur	27
11.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	28
12	BEOORDELING CLUSTERS	29
13	CONCLUSIE.....	43

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Herontwikkeling Veilingstraat 10 Utrecht”. Het project bestaat uit de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel naar woningbouw (appartementen) boven een commerciële plint.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 13 februari 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer ██████████ SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. ██████████ K-RMT. Daarbij kwam aan de orde, dat de ontwikkeling mogelijk zal worden gemaakt door een nieuw bestemmingsplan dat nog onder de werking van de Wro tot stand zal komen. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat zich al sinds vele jaren in een proces van transformatie bevindt; eind vorige eeuw is dit proces aangevangen.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Vigerende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”;
- Voorheen geldende bestemmingsplannen “Dichterswijk” en “Dichterswijk West”;
- Concept Bouwenvelop d.d. oktober 2022;
- Diverse technische onderzoeken (bezonning, windhinder);
- Stukken met betrekking tot de voorgeschiedenis en de voorbereiding van het project.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 23 februari 2023 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 28 februari 2023 ontvangen reactie is op 2 maart 2023 met opdrachtgever besproken en verwerkt in het definitieve advies.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

3.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 17 februari 2023 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.; plangebied omcirkeld

Het plangebied wordt begrensd door Veilingstraat in het noorden, de Croeselaan in het oosten, het herontwikkelingsgebied “Twellosebeeklaan” in het zuiden en de Veilinghavenkade in het westen. Op het moment van de opname was het plangebied bebouwd met een bedrijfsopstal, in gebruik als kringloop- en boekenwinkel.

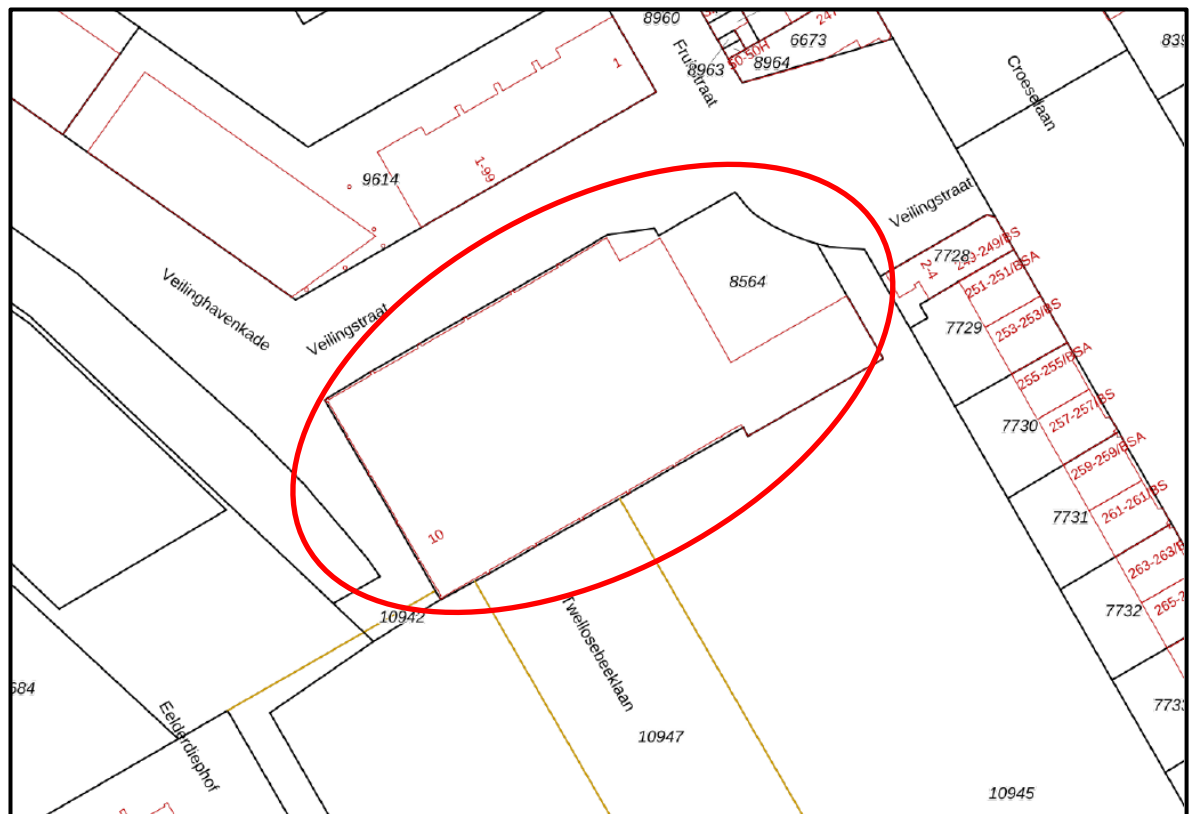
Het plangebied wordt omgeven door bedrijfsopstallen en woningen (met name appartementen) aan de Veilingstraat, de Croeselaan, de Twellosebeeklaan en de Eelderdiephof. Een aantal van de omliggende woningen is in aanbouw. In de Veilinghaven liggen woonschepen.

3.2 Kadastrale situatie

Wij hebben op 13 februari 2023 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Catharijne	D	8564	2.990 m ²

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



Figuur 2: kadastrale situatie; plangebied omcirkeld

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het uit het jaar 2013 daterende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”, dat aan het plangebied de bestemming “Bedrijf” geeft met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Het plangebied is voorts onder meer voorzien van de gebiedsaanduidingen “wro-zone wijzigingsgebied 3” en “wro-zone wijzigingsgebied 4”.



Figuur 3: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen het bouwvlak van de bestemming “Bedrijf” is de oprichting mogelijk van gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de “Lijst van bedrijven – functiemenging”, categorieën A en B1. Het betreft “Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden”

(categorie A) dan wel “in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging” (categorie B1), ofwel “lichte(re)” vormen van bedrijvigheid.

Gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 20m² per bouwperceel.

Op het plangebied is eveneens van toepassing het bestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik”, op basis waarvan in bepaalde gevallen beperkt kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van kleine (maximaal 1,5 meter) overschrijdingen van bouwvlakgrenzen. Voorts regelt het bestemmingsplan dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vast moet staan dat er voldoende parkeergelegenheid is, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Bebouwing van 12 meter hoog ten behoeve van lichte(re) vormen van bedrijvigheid binnen het bouwvlak met daarbuiten gebouwen van ondergeschikte aard.

De regels van het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” voorzien in wijzigingsbevoegdheden, die niet in de planologische vergelijking mogen worden betrokken maar wel anderszins relevant kunnen zijn. Het betreft de volgende wijzigingsbevoegdheden:

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de **aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3'** wijzigen in de bestemming Verkeer en verblijf, mits er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, en er is aangetoond is dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn”.

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding **'Wro-zone wijzigingsgebied 4'** wijzigen in een bestemming Wonen, Verkeer en verblijf en Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- binnen de bestemming wonen zijn tevens tuinen, ondergeschikte verkeerdoeleinden en gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan;
- de bestemming Maatschappelijk dient aan de noordzijde van het wijzigingsgebied gerealiseerd te worden en bedraagt maximaal 600 m² bvo;
- het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60%;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat:
- binnen een strook van 17 meter ten opzichte van de plangrens aan de zijde van de Croeselaan de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- in het gedeelte dat tussen de 17m en 30 meter uit de plangrens van de Croeselaan ligt de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- In afwijking van het bepaalde onder d. mag aan de Veilingstraat een gebouw worden gerealiseerd van maximaal 25 meter hoog met een maximale oppervlakte van 650m² bvo;
- er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing, en er is aangetoond is dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn”.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan, waarvan nog geen (beeld)materiaal voorhanden is. Wij baseren ons op de door opdrachtgever overgelegde stukken, waaronder het concept van de “bouwenvelop” en impressies. In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen “Wonen”, “Groen” en “Verblijf en groen”.



Figuur 4: concept bouwenvelop

Blijkens de beschikbare stukken wordt de woonbebouwing opgericht deels in 1, deels in 3, deels in 5 en deels in 12 bouwlagen waarbij in laatstgenoemd geval de bouwhoogte maximaal 37 meter zal bedragen. De commerciële functies zijn gedacht in het westelijk deel van de bebouwing.



Figuur 5: impressie bebouwing; zicht vanaf zijde Croeselaan

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- Woonbebouwing in de vorm van appartementen boven een commerciële plint tot een maximale bouwhoogte van 37 meter.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied dat al vanaf het eind van de vorige eeuw is / wordt getransformeerd van bedrijfsgebied naar (gemengd) woongebied. Aan deze ontwikkeling ligt het stedenbouwkundig ontwerp “Dichterswijk-West / Merwedekanaal / Defensierterrein Utrecht” ten grondslag, dat dateert uit 1997. Ons is niet gebleken dat dit stedenbouwkundig ontwerp zelfstandig is gepubliceerd (hetgeen een vereiste is om aan het stuk “voorzienbaarheid” te kunnen ontleen), maar wel staat vast dat de ontwikkeling c.q. de transformatie van het gehele gebied wordt genoemd in het openbaar bekend gemaakte bestemmingsplan “Dichterswijk-West”, dat aan het huidige bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” vooraf ging. Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” is blijkens de stukken vanaf 11 november 1999 ter visie gelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” is het volgende opgenomen:

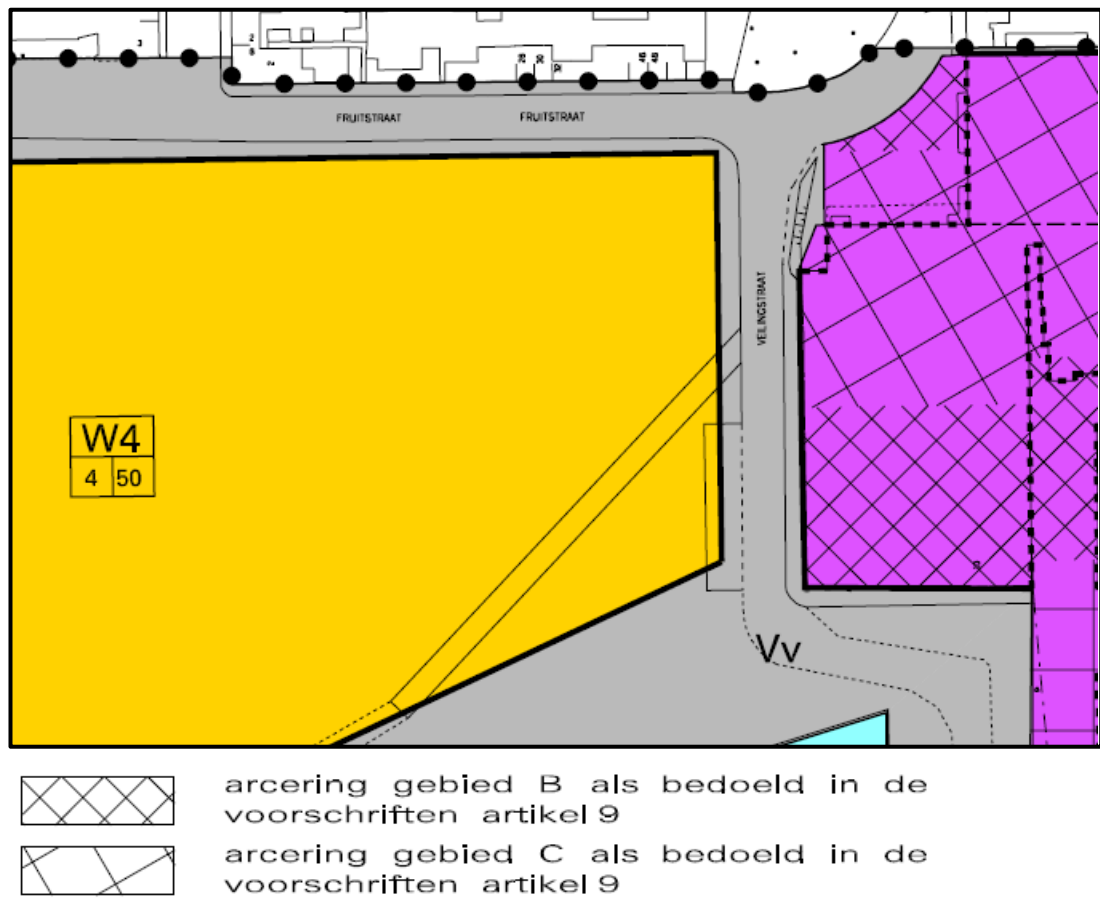
“Voor het gebied Dichterswijk-West bestaat reeds enige jaren het voornemen om het te ontwikkelen tot een woongebied. Het heeft daarvoor grote potenties: de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven, de nabijheid van de binnenstad, de nabijheid van het Centraal Station en de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het gebied rond het station, bieden goede kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd binnenstedelijk woonmilieu.

Ook voor de omliggende woonwijken Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland heeft deze ontwikkeling een grote betekenis; de positie van deze woonwijken in de stad wordt versterkt door toevoeging van woningen en aaneensluiting van woongebieden en het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot. Dichterswijk-West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-locatie van Utrecht. Het doel van dit bestemmingsplan Dichterswijk West is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar een stedelijk woongebied”.

Om voormelde redenen voorzagen de voorschriften van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” in de volgende wijzigingsbevoegdheden:

1. *Burgemeester en wethouders kunnen, indien de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse wordt of is opgeheven of indien door maatregelen de geluidsbelasting voor de omgeving zodanig is gedaald dat woningbouw nabij de bedrijfsfunctie mogelijk is, het plan wijzigen ter versterking van de functie wonen, zodat:*
 - a. *gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “gebied A” gewijzigd worden in de bestemming “Woondoeleinden 3, W3” (Artikel 7);*

- b. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied B" gewijzigd worden in de bestemming "Verkeer en verblijf, Vv" (Artikel 14);*
- c. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied C" gewijzigd worden in in een bestemming woondoeleinden die de volgende doeleinden mag bevatten: wonen, waaronder tuinen mede begrepen zijn, en ondergeschikt aan het wonen: verkeersdoeleinden (conform Artikel 14), gebouwde parkeervoorzieningen, en in het noordelijke deel maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 600 m² b.v.o.*
- 2. Bij het wijzigen van de bestemming kunnen bebouwingsbepalingen opgenomen worden binnen de onderstaande grenzen:*
 - a. voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied A" gelden de bepalingen in Artikel 7;*
 - b. de bebouwingsbepalingen in Artikel 14 van de voorschriften voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied B";*
 - c. op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied C" mag het bebouwingspercentage niet meer dan 60% bedragen en mag het aantal bouwlagen op die gronden die minder dan 17 meter uit de plangrens aan de zijde van Croeselaan liggen niet meer dan 1 bedragen, op de gronden die tussen de 17 en 30 meter uit de plangrens liggen mag het aantal bouwlagen niet meer dan 4 bedragen en overigens niet meer dan 5.*
 - D. In afwijking van het hierboven onder c bepaalde mag aan de zijde van de bestemming "Woondoeleinden 4 (W4)" een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 25 meter gerealiseerd worden, met een maximaal oppervlak van 650 m².*



Figuur 6: fragment plankaart en legenda bestemmingsplan "Dichterswijk-West"

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het thans geldende bestemmingsplan maakt binnen een groot deel van het plangebied de oprichting mogelijk van gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter. In de nieuwe situatie wordt deels hoger gebouwd, maar de footprint van de bebouwing is kleiner omdat het meer westelijk gelegen deel van het plangebied onbebouwd zal blijven. Door de deels hogere bouwhoogte kan sprake zijn van een nadelige beïnvloeding van het uitzicht, maar in voorkomende gevallen kan ook sprake zijn van een voordeel door het verkleinen van de footprint van de bebouwing. Bij de beoordeling van de clusters werken wij dit zonodig verder uit.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Door de duidelijk hogere bouwhoogte kan nadeel ontstaan wat betreft de bezonning van omliggende objecten en dit blijkt ook uit de door opdrachtgever overgelegde bezonningsstudie. Opgemerkt wordt wel dat deze bezonningsstudie gebaseerd is op de bestaande feitelijke situatie en niet op de – bij planschade maatgevende – planologische situatie. In planologisch opzicht zijn de effecten op de bezonning naar verwachting iets (zij het niet veel) kleiner omdat momenteel geen sprake is van de aanwezigheid van gebouwen tot de maximaal toegelaten maatvoering van het geldende bestemmingsplan.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het plangebied is in hoofdzaak te karakteriseren als een gemengd woon-werkgebied. De voorgestane ontwikkeling past daarin beter dan het thans mogelijke, louter bedrijfsmatige gebruik, zodat geen sprake is van een aantasting van de omgevingskarakteristiek. Veeleer achten wij wat dit aspect betreft een beperkt doch zeker voordeel aan de orde.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Door de nieuwe woonfunctie en de verhoging van de bouwmassa kan de privacy van omwonenden in het geding zijn.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen. Blijkens het ter zake door opdrachtgever overgelegde onderzoek is daarvan voor omliggende woonobjecten geen sprake.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Momenteel is sprake van hinder van bedrijfsactiviteiten in lichte(re) milieucategorieën, die in de nieuwe situatie niet, althans minder aan de orde zal zijn. Daartegenover staat dat de aan woongebruik inherente vormen van hinder toenemen. Per saldo houden het voordeel en het nadeel zich naar onze inschatting in evenwicht.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Afgezet tegen de verkeershinder die in potentie voortvloeit uit bedrijfsmatig gebruik achten wij geen wezenlijk nadelige verandering aan de orden door het nieuw voorgestane woongebruik.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Voor zover wij kunnen overzien bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijfsmatige functies (meer) die door de ontwikkeling zouden kunnen worden gehinderd in de bestaande exploitatie dan wel de uitbreidingsmogelijkheden.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Een beperkte doch zekere verbetering van de omgevingskarakteristiek.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een mogelijk nadelige beïnvloeding van het uitzicht;
- Een mogelijk nadelige beïnvloeding van de bezonning;
- Een nadelige invloed op de privacy.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
Croeselaan	Croeselaan 247 t/m 269
Veilingstraat	Veilingstraat 1 – 99
Twellosebeeklaan e.o.	In aanbouw zijnde appartementen Twellosebeeklaan
Eelderdiephof e.o.	Noordelijk gelegen appartementenblok Eelderdiephof
Ligplaatsen	Ligplaatsen Veilinghaven

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

Specifiek ten aanzien van de in de omgeving van het plangebied gelegen woonschepen overwegen wij, dat het in beginsel roerende zaken betreft waardoor de eigenaren van deze woonschepen geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in planschade. Dit is bevestigd in de jurisprudentie, namelijk in de uitspraken ABRvS 14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:32 (Haarlem) en ABRvS 12 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:990 (Amsterdam). In laatstgenoemde uitspraak overweegt de Afdeling dat de inmiddels in werking getreden 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten', die woonboten aanmerkt als bouwwerken ingevolge de Wabo, niet af kan doen aan het "roerende" karakter van woonschepen.

Wel "planschadegevoelig" zijn de ligplaatsen waaraan de woonschepen zijn gelegen; een ligplaats is namelijk in beginsel een onroerende zaak met een woonbestemming. Om deze reden zijn de ligplaatsen als risico-object in het onderzoek betrokken.

8 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten inbreiding van woningen boven een commerciële plint in de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een centrumgebied met gemengde functies waaronder wonen als ook stapelbouw, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling ook grotendeels, zij het niet geheel past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. De enige afwijking betreft de grotere bouwhoogte waarvan thans wordt uitgegaan: in het opeenvolgende beleid is altijd uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 25 meter, terwijl thans een gebouw van 37 meter hoog mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

9 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

10 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Uit de beschikbare informatie, weergegeven in hoofdstuk 6 van dit advies, blijkt dat in ieder geval vanaf 11 november 1999 het voornemen tot herontwikkeling naar een gemengd woon-werkgebied voorzienbaar is geworden. Dat daarbij is uitgegaan van een bouwhoogte van 25 meter in plaats van de thans voorziene 37 meter is een afwijking die niet van dusdanige betekenis is, dat daardoor de voorzienbaarheid (geheel) zou komen te vervallen. Wel kan de hogere bouwhoogte in voorkomende gevallen leiden tot de conclusie dat de ontwikkeling gedeeltelijk, doch niet geheel voorzienbaar is (vgl. ABRvS 25-08-2010. ECLI:NL:RVS:2010:BN4940 Bergen op Zoom).

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van (een aanmerkelijk deel van) de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

11 NOVEMBER 1999.

Bij de beoordeling van de clusters komen wij hierop nader terug.

11 OVERWEGINGEN TAXATIES

11.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

11.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

11.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

11.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

11.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Croeselaan 253	07-12-2021	€ 485.000
Croeselaan 251	28-01-2021	€ 402.000
Croeselaan 251 BISA	26-01-2021	€ 470.000
Veilingstraat 23	08-02-2022	€ 850.000
Veilingstraat 11	13-12-2021	€ 425.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname is het volgende object opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Croeselaan 287	€ 475.000

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

12 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Croeselaan	Croeselaan 247 t/m 269

Deze appartementen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. Het betreft in totaal 27 appartementen. De objecten worden van het plangebied gescheiden door openbaar verblijfsgebied of gronden van derden.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel in planologisch opzicht uitzicht op bedrijfsbebouwing met een hoogte van 12 meter. Deze bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor lichter(e) vormen van bedrijfsmatig gebruik.

In de nieuwe planologische situatie bevindt zich beduidend hogere bebouwing in het plangebied, zij het met een kleinere footprint. Van belang is ook dat de objecten in dit cluster

primair in de invloedssfeer van de “lagere” delen van de bebouwing liggen. Niettemin zal sprake kunnen zijn van een nadelige beïnvloeding van het uitzicht, de bezonning en de privacy.

Voor de objecten in dit cluster omvat de gegeven planologische verandering ook een positief ruimtelijk effect, namelijk een zekere verbetering van de omgevingskarakteristiek. Dit voordeel kan de nadelige effecten per saldo slechts gedeeltelijk compenseren.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de objecten in dit cluster planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Gelet op de aard en reikwijdte van de planologische verandering is niet op voorhand uit te sluiten dat de waardedruk voor objecten in dit cluster het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen. Vooraleer wij echter overgaan tot een taxatie van het nadeel zullen wij eerst beoordelen of en zo ja in hoeverre de ontwikkeling voor de eigenaren voorzienbaar was. Volgens toepasselijke jurisprudentie (o.a. ABRvS 21-01-2015, ECLI:NL:RVS:2015:140, Asten) dient namelijk eerst te worden bepaald wat het “voorzienbare deel” van de schade is en wordt op het “niet voorzienbare deel” de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico toegepast.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat de ontwikkeling grotendeels voorzienbaar werd vanaf 11 november 1999, omdat vanaf die dag ononderbroken tot heden de ontwikkeling van woonbebouwing binnen het plangebied voorzienbaar werd tot een bouwhoogte van 25 meter. Deze maatvoering was zowel opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” als in de wijzigingsbevoegdheden van het daarop volgende, thans geldende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”.

De objecten in dit cluster zijn blijkens gegevens van de BAG gebouwd ver vóór het jaar 1999. Dit betekent, dat niet voor alle eigenaren de bouw van woonbebouwing tot 25 meter hoog ten zuiden van de Veilingstraat voorzienbaar hoefde te zijn geweest ten tijde van de aankoop van het object. Om deze reden hebben wij nadere kadastrale recherche gedaan naar de transacties binnen dit cluster. Gebleken is, dat van de 27 appartementen er 24 door de huidige eigenaar zijn gekocht nà 11 november 1999.

Betekenis van de voorzienbaarheid voor het planschaderisico

Anders dan de “planologische” verhoging en functiewijziging van bebouwing van 12 meter naar 37 meter hoog levert de “niet voorzienbare” verhoging van woonbebouwing van 25 meter naar 37 meter hoog voor de objecten in dit cluster, die geen van alle hoger liggen dan circa 17 meter, naar verwachting geen nadeel op dat van een dusdanige omvang is dat dit het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Een gedetailleerde taxatie van het nadeel kan daarom voor 24 van de 27 appartementen achterwege blijven.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de 3 resterende objecten vóór de planologische verandering op € 1.500.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Croeselaan			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
3	€ 75.000	€ 60.000	€ 15.000
Totaal			€ 15.000

Cluster	Adres
Veilingstraat	Veilingstraat 1 – 99

Deze koopappartementen liggen ten noorden van het plangebied en zijn met de voorgevels en balkons daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Veilingstraat.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel in planologisch opzicht uitzicht op bedrijfsbebouwing met een hoogte van 12 meter. Deze bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor lichter(e) vormen van bedrijfsmatig gebruik.

In de nieuwe planologische situatie bevindt zich beduidend hogere bebouwing in het plangebied, zij het met een kleinere footprint. Afhankelijk van de ligging van het appartement (zowel qua hoogte als qua locatie) zal daardoor in meer of mindere mate sprake kunnen zijn van een nadelige beïnvloeding van het uitzicht, de bezonning en de

privacy. Door de kleinere footprint wordt niet ieder object in dit cluster in gelijke mate getroffen. Het nadeel doet zich het sterkst gevoelen voor de hoger gelegen appartementen die recht tegenover de hoogbouw gelegen zullen zijn.

Voor de objecten in dit cluster omvat de gegeven planologische verandering ook een positief ruimtelijk effect, namelijk een zekere verbetering van de omgevingskarakteristiek. Dit voordeel kan de nadelige effecten per saldo slechts gedeeltelijk compenseren.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de objecten in dit cluster in meer of mindere mate planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Gelet op de aard en reikwijdte van de planologische verandering is niet op voorhand uit te sluiten dat de waardedruk voor objecten in dit cluster het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen. Vooraleer wij echter overgaan tot een taxatie van het nadeel zullen wij eerst beoordelen of en zo ja in hoeverre de ontwikkeling voor de eigenaren voorzienbaar was. Volgens toepasselijke jurisprudentie (o.a. ABRvS 21-01-2015, ECLI:NL:RVS:2015:140, Asten) dient namelijk eerst te worden bepaald wat het “voorzienbare deel” van de schade is en wordt op het “niet voorzienbare deel” de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico toegepast.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat de ontwikkeling grotendeels voorzienbaar werd vanaf 11 november 1999, omdat vanaf die dag ononderbroken tot heden de ontwikkeling van woonbebouwing binnen het plangebied voorzienbaar werd tot een bouwhoogte van 25 meter. Deze maatvoering was zowel opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” als in de wijzigingsbevoegdheden van het daarop volgende, thans geldende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”.

Specifiek ten aanzien van de door opdrachtgever gesignaleerde beperking van de wijzigingsbevoegdheden wat betreft de “eerste 17 meter aan de zijde van de Croeselaan” overwegen wij, dat deze bepalingen in zowel de wijzigingsbepalingen van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” als die van het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” worden “overruled” voor specifiek het bouwen aan de Veilingstraat. De wijzigingsbevoegdheid van eerstgenoemd bestemmingsplan maakt deze uitzondering voor het bouwen “aan de zijde van de bestemming “Woondoeleinden 4 (W4)” en de wijzigingsbevoegdheid van laatstgenoemd bestemmingsplan maakt de uitzondering voor het bouwen “aan de Veilingstraat”.

De objecten in dit cluster zijn blijkens gegevens van de BAG allemaal gebouwd in het jaar 2007. Dit betekent, dat voor alle eigenaren de bouw van woonbebouwing tot 25 meter hoog ten zuiden van de Veilingstraat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van het object.

Betekenis van de voorzienbaarheid voor het planschaderisico

Anders dan de “planologische” verhoging en functiewijziging van bebouwing van 12 meter naar 37 meter hoog levert de “niet voorzienbare” verhoging van woonbebouwing van 25 meter naar 37 meter hoog voor de objecten in dit cluster, die geen van alle hoger liggen dan circa 17 meter, naar verwachting geen nadeel op dat van een dusdanige omvang is dat dit het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Een gedetailleerde taxatie van het nadeel kan daarom achterwege blijven. Wij stellen het planschaderisico voor de objecten in dit cluster op “NIHIL”.

Cluster	Adres
Twellosebeeklaan e.o.	In aanbouw zijnde appartementen Twellosebeeklaan

Deze in aanbouw zijnde appartementen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de zijgevels en balkons daarop gericht. De objecten grenzen direct aan het plangebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel in planologisch opzicht uitzicht op bedrijfsbebouwing met een hoogte van 12 meter. Deze bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor lichter(e) vormen van bedrijfsmatig gebruik.

In de nieuwe planologische situatie bevindt zich beduidend hogere bebouwing in het plangebied, zij het met een kleinere footprint. Afhankelijk van de ligging van het appartement (zowel qua hoogte als qua locatie) zal daardoor in meer of mindere mate sprake kunnen zijn van een nadelige beïnvloeding van het uitzicht en de privacy. Door de kleinere footprint wordt niet ieder object in dit cluster in gelijke mate getroffen. Het nadeel

doet zich het sterkst gevoelen voor de hoger gelegen appartementen die het dichtst bij de hoogbouw gelegen zullen zijn.

Voor de objecten in dit cluster omvat de gegeven planologische verandering ook een positief ruimtelijk effect, namelijk een zekere verbetering van de omgevingskarakteristiek. Dit voordeel kan de nadelige effecten per saldo slechts gedeeltelijk compenseren.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de objecten in dit cluster in meer of mindere mate planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Gelet op de aard en reikwijdte van de planologische verandering is niet op voorhand uit te sluiten dat de waardedruk voor objecten in dit cluster het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen. Vooraleer wij echter overgaan tot een taxatie van het nadeel zullen wij eerst beoordelen of en zo ja in hoeverre de ontwikkeling voor de eigenaren voorzienbaar was. Volgens toepasselijke jurisprudentie (o.a. ABRvS 21-01-2015, ECLI:NL:RVS:2015:140, Asten en ABRvS 28-09-2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 Zutphen) dient namelijk eerst te worden bepaald wat het “voorzienbare deel” van de schade is en wordt op het “niet voorzienbare deel” de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico toegepast.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat de ontwikkeling grotendeels voorzienbaar werd vanaf 11 november 1999, omdat vanaf die dag ononderbroken tot heden de ontwikkeling van woonbebouwing binnen het plangebied voorzienbaar werd tot een bouwhoogte van 25 meter. Deze maatvoering was zowel opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” als in de wijzigingsbevoegdheden van het daarop volgende, thans geldende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”.

De objecten in dit cluster zijn momenteel nog in aanbouw. Dit betekent, dat voor alle huidige en toekomstige eigenaren de bouw van woonbebouwing tot 25 meter hoog ten zuiden van de Veilingstraat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van het object.

Betekenis van de voorzienbaarheid voor het planschaderisico

Anders dan de “planologische” verhoging en functiewijziging van bebouwing van 12 meter naar 37 meter hoog levert de “niet voorzienbare” verhoging van woonbebouwing van 25 meter naar 37 meter hoog voor de objecten in dit cluster, die geen van alle hoger liggen dan circa 17 meter, naar verwachting geen nadeel op dat van een dusdanige omvang is dat dit het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Een gedetailleerde taxatie van het nadeel kan daarom achterwege blijven. Wij stellen het planschaderisico voor de objecten in dit cluster op “NIHIL”.

Cluster	Adres
Eelderdiephof e.o.	Noordelijk gelegen appartementenblok Eelderdiephof

Deze koopappartementen liggen ten westen van het plangebied en zijn met verblijfsruimten daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door openbaar gebied en in aanbouw zijnde wooncomplexen behorend tot het cluster “Twellosebeeklaan”.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel in planologisch opzicht uitzicht op bedrijfsbebouwing met een hoogte van 12 meter. Deze bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor lichter(e) vormen van bedrijfsmatig gebruik.

In de nieuwe planologische situatie bevindt zich beduidend hogere bebouwing in het plangebied, maar op grotere afstand door de kleinere footprint. Door de onderlinge afstand en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied blijven de gevolgen voor het uitzicht zeer beperkt en zal van een wezenlijke aantasting van de privacy of de bezonning geen

sprake zijn. Voor de objecten in dit cluster omvat de gegeven planologische verandering ook een positief ruimtelijk effect, namelijk een zekere verbetering van de omgevingskarakteristiek. Dit voordeel kan de nadelige effecten per saldo slechts gedeeltelijk compenseren.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de objecten in dit cluster in beperkte mate planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Gelet op de aard en reikwijdte van de planologische verandering menen wij zonder een gedetailleerde taxatie te kunnen inschatten dat een eventueel nadeel voor de objecten in dit cluster niet zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico. Reeds om deze reden stellen wij het planschaderisico voor de objecten in dit cluster op “NIHIL”. Aanvullend gaan wij hierna nog in op het aspect “voorzienbaarheid”.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat de ontwikkeling grotendeels voorzienbaar werd vanaf 11 november 1999, omdat vanaf die dag ononderbroken tot heden de ontwikkeling van woonbebouwing binnen het plangebied voorzienbaar werd tot een bouwhoogte van 25 meter. Deze maatvoering was zowel opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” als in de wijzigingsbevoegdheden van het daarop volgende, thans geldende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”.

De objecten in dit cluster zijn blijkens gegevens van de BAG allemaal gebouwd in het jaar 2008. Dit betekent, dat voor alle eigenaren de bouw van woonbebouwing tot 25 meter hoog ten zuiden van de Veilingstraat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van het object.

Betekenis van de voorzienbaarheid voor het planschaderisico

Anders dan de “planologische” verhoging en functiewijziging van bebouwing van 12 meter naar 37 meter hoog levert de “niet voorzienbare” verhoging van woonbebouwing van 25 meter naar 37 meter hoog voor de objecten in dit cluster naar verwachting geen nadeel meer op.

Cluster	Adres
Ligplaatsen	Ligplaatsen Veilinghaven

Deze ligplaatsen liggen ten westen van het plangebied. De objecten worden van het plangebied gescheiden door openbaar verblijfsgebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel in planologisch opzicht uitzicht op bedrijfsbebouwing met een hoogte van 12 meter. Deze bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor lichter(e) vormen van bedrijfsmatig gebruik.

In de nieuwe planologische situatie bevindt zich beduidend hogere bebouwing in het plangebied, maar op grotere afstand door de kleinere footprint. Door de onderlinge afstand en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied blijven de gevolgen voor het uitzicht beperkt en zal van een sterke aantasting van de privacy of de bezonning geen sprake zijn. Voor de objecten in dit cluster omvat de gegeven planologische verandering ook een ander positief ruimtelijk effect, namelijk een zekere verbetering van de omgevingskarakteristiek.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de objecten in dit cluster in zeer beperkte mate planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Gelet op de aard en reikwijdte van de planologische verandering menen wij zonder een gedetailleerde taxatie te kunnen inschatten dat een eventueel nadeel voor de objecten in dit cluster niet zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico. Reeds om deze reden stellen wij het planschaderisico voor de objecten in dit cluster op “NIHIL”. Aanvullend gaan wij hierna nog in op het aspect “voorzienbaarheid”.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat de ontwikkeling grotendeels voorzienbaar werd vanaf 11 november 1999, omdat vanaf die dag ononderbroken tot heden de ontwikkeling van woonbebouwing binnen het plangebied voorzienbaar werd tot een bouwhoogte van 25 meter. Deze maatvoering was zowel opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan “Dichterswijk-West” als in de wijzigingsbevoegdheden van het daarop volgende, thans geldende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”.

De ligplaatsen zijn blijkens gegevens van het kadaster op basis van een notariële akte, ingeschreven op 28 juli 2006, in eigendom bij de “vereniging van eigenaars Veilinghaven te Utrecht”. Dit betekent, dat voor alle eigenaren de bouw van woonbebouwing tot 25 meter hoog ten zuiden van de Veilingstraat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van het object.

Betekenis van de voorzienbaarheid voor het planschaderisico

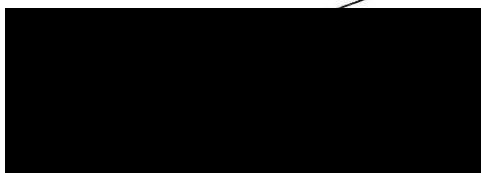
Anders dan de “planologische” verhoging en functiewijziging van bebouwing van 12 meter naar 37 meter hoog levert de “niet voorzienbare” verhoging van woonbebouwing van 25 meter naar 37 meter hoog voor de objecten in dit cluster naar verwachting geen nadeel meer op.

13 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico €
Croeselaan	Croeselaan 247 t/m 257	€ [REDACTED]
Veilingstraat	Veilingstraat 1 – 99	NIHIL
Twellosebeeklaan e.o.	In aanbouw zijnde appartementen Twellosebeeklaan	NIHIL
Eelderdiephof e.o.	Noordelijk gelegen appartementenblok Eelderdiephof	NIHIL
Ligplaatsen	Ligplaatsen Veilingstraat	NIHIL
Totaal		€ [REDACTED]

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. drs. [REDACTED] K-RMT
Commercieel directeur