



Risicoanalyse planschade

**Herontwikkeling locatie Vrouwjuttenhof te
Utrecht**

projectnummer 433377
definitief
15 mei 2018

Risicoanalyse planschade

Herontwikkeling locatie Vrouwjuttenthof te Utrecht

projectnummer 433377

definitief revisie 00
15 mei 2018

Auteurs

mr. N.A. Boerties

Opdrachtgever

Vorm Ontwikkeling B.V.
Postbus 16
3350 AA Papendrecht

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
15 mei 2018	definitief	M. van der Made	G.H.H.J. Janssen

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Opdracht	1
2	Deskundige	1
3	Beoordeelde documenten	1
4	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	1
5	Het plangebied	3
6	Het vigerende planologische regime	6
7	Het nieuwe planologische regime	8
8	Planologische vergelijking	10
9	Eindoordeel	18

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft op 11 april 2018 aan Antea Group de opdracht verleend om een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het ontwikkelen van een bouwplan ten behoeve van maximaal 24 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen met een parkeergarage voor 40 parkeerplaatsen en 9 grondgebonden woningen. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel gelegen in het museumkwartier van het centrum van Utrecht welke wordt begrensd door de Lange Nieuwstraat, de Vrouwjuttenstraat, het Vrouwjuttenhof, het Nicolaaskerkhof en de Agnietenstraat.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. N.A Boerties, senior adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, werkzaam binnen de adviesgroep Vastgoed & Recht van Antea Group.

3 Beoordeelde documenten

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

- Bestemmingsplan 'Binnenstad';
- Visie ontwikkeling bouwplan Vrouwjuttenhof;
- Ontwerp-bestemmingsplan 'Vrouwjuttenhof, Binnenstad';
- Informatie van BingMaps, Kadata en CycloMedia Globespotter.

4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

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, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;

- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, 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 c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
- 3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
 - 4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
 - 5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 - 6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

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 vaste jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van elk planologisch regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er planologisch nadeel zou kunnen ontstaan, moet worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich zou kunnen vertalen in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide planologische regimes. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van de datum van de beoordeling. Bij planschade in de vermogenssfeer dient de waardedaling 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.

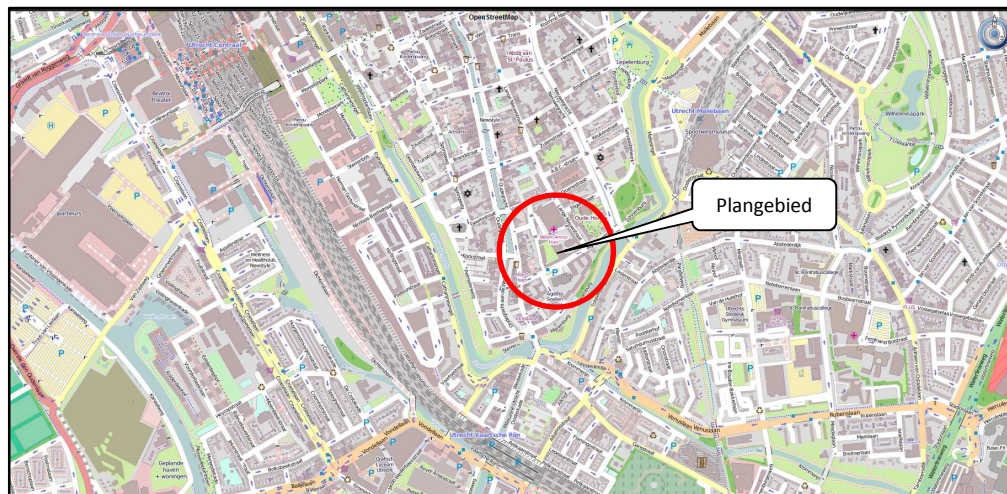
In het kader van een risicoanalyse planschade wordt in beginsel geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage passen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds toe bij de berekening 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) nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst 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.

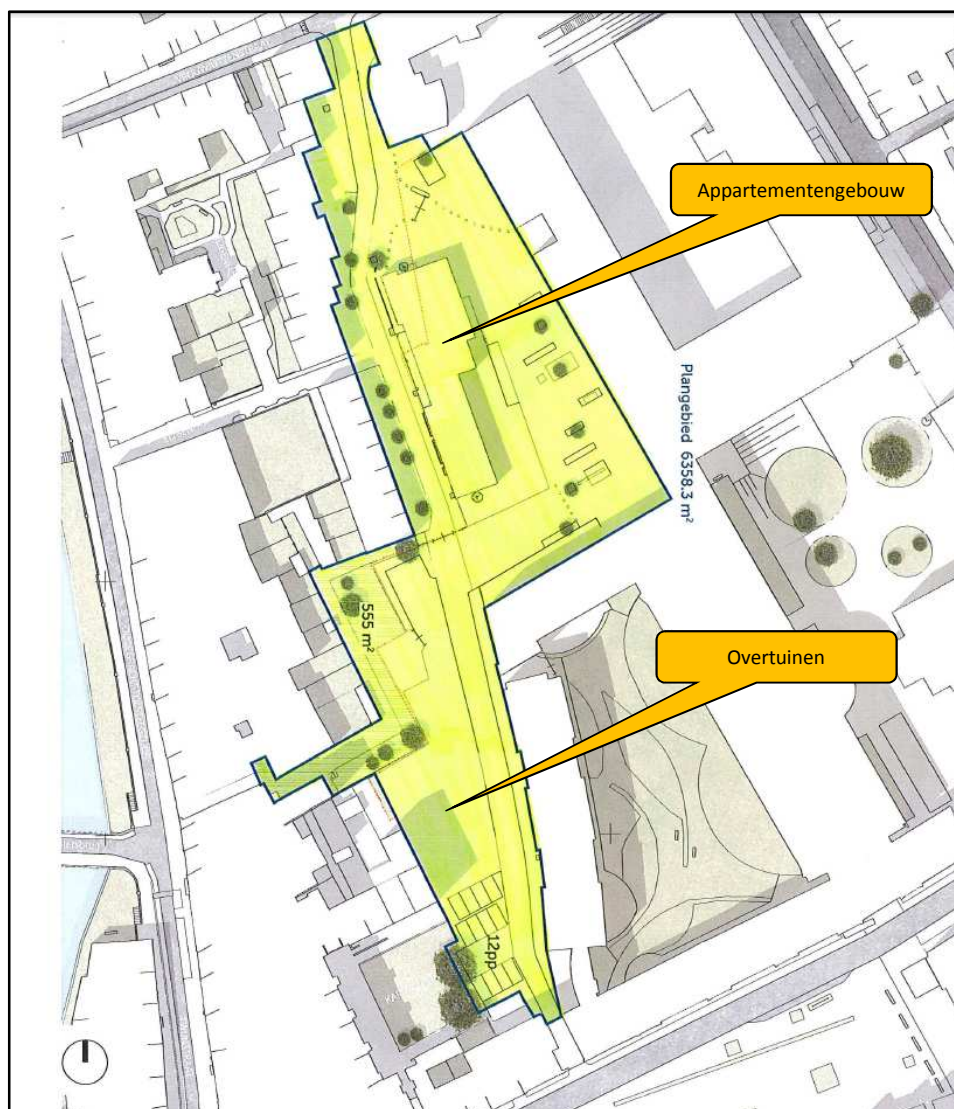
5 Het plangebied

Aan de Vrouwjuttenhof te Utrecht ligt het plangebied waarbinnen de realisatie van 24 appartementen, een parkeergarage voor 40 parkeerplaatsen en 9 grondgebonden woningen worden beoogd.

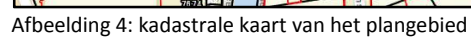
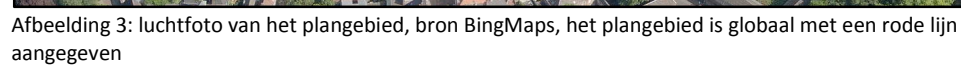


Afbeelding 1: globale ligging van het plangebied, bron: CycloMedia Globespotter

Het plangebied omvat twee deelopgaven, allereerst de sloop en nieuwbouw van het appartementengebouw aan het Vrouwjuttenhof en ten tweede het bebouwen van 'Overtuinen' (het gebied achter de Oudegracht) waar 9 stadswoningen worden gerealiseerd (zie afbeelding 2).



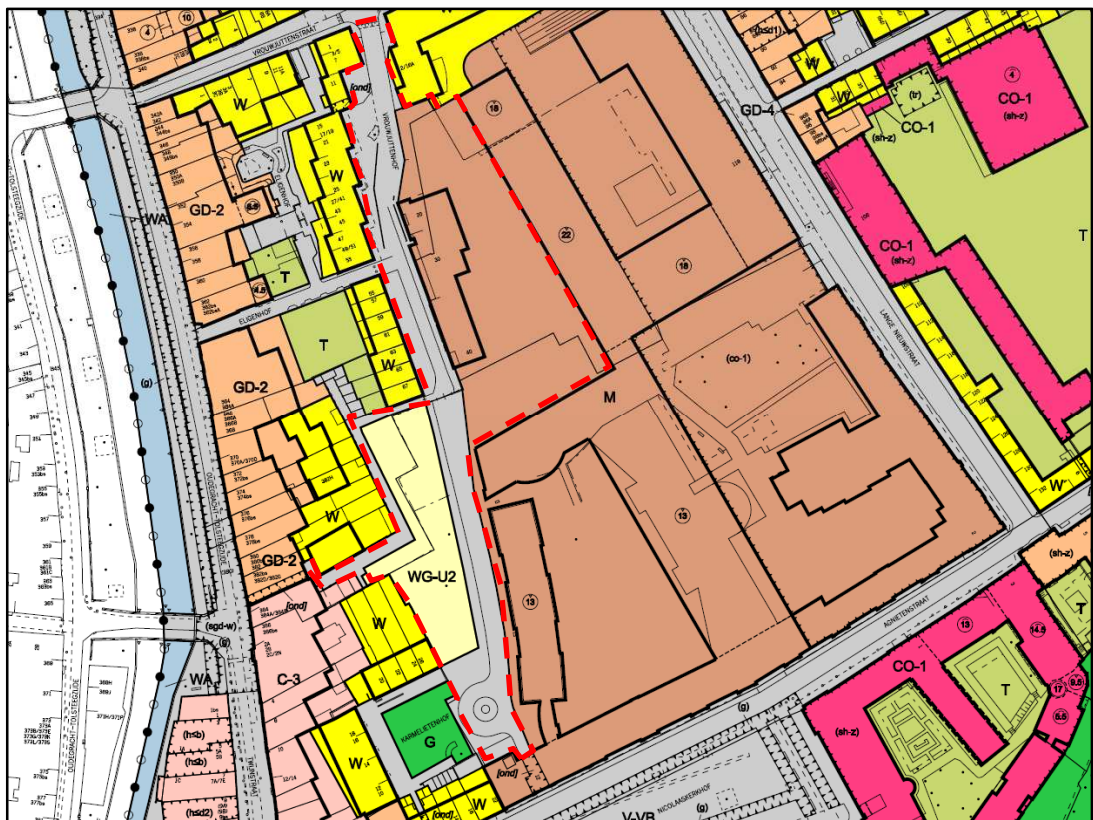
Afbeelding 2: ligging van het plangebied, geel ingekleurd



6 Het vigerende planologische regime

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad', dat door de gemeenteraad van Utrecht bij besluit van 18 februari 2010 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens in werking getreden en onherroepelijk geworden. Op basis van het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Verkeer' met de aanduiding 'onderdoorgang', 'Woongebied - Uit te werken - 2' en 'Maatschappelijk' (zie afbeelding 5).

Deze bestemmingen worden hieronder, voor zover relevant, beschreven.



Afbeelding 5: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad', het plangebied is rood omlijnd

Maatschappelijk (artikel 17)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de daarbij behorende tuinen en erven, toegangen en bergingen, fietsenstallingen, verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' (13 m), mag niet worden overschreden;
- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

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

- a. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 24)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterbeheer en waterberging, terrassen, evenementen en markt en standplaatsen en de daarbij behorende nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstobjecten (waaronder beelden), kunstwerken, wegen en voet- en fietspaden en geluidwerende voorzieningen.

Bouwregels

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

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. het bepaalde onder c. (maximale bouwhoogte) geldt niet ten aanzien van bouwwerken en kunstwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.
- e. gebouwde terrassen zijn niet toegestaan.

Woongebied - Uit te werken 2 (artikel 28)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied- Uit te werken 2' (Vrouwjuttentstraat) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven en verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

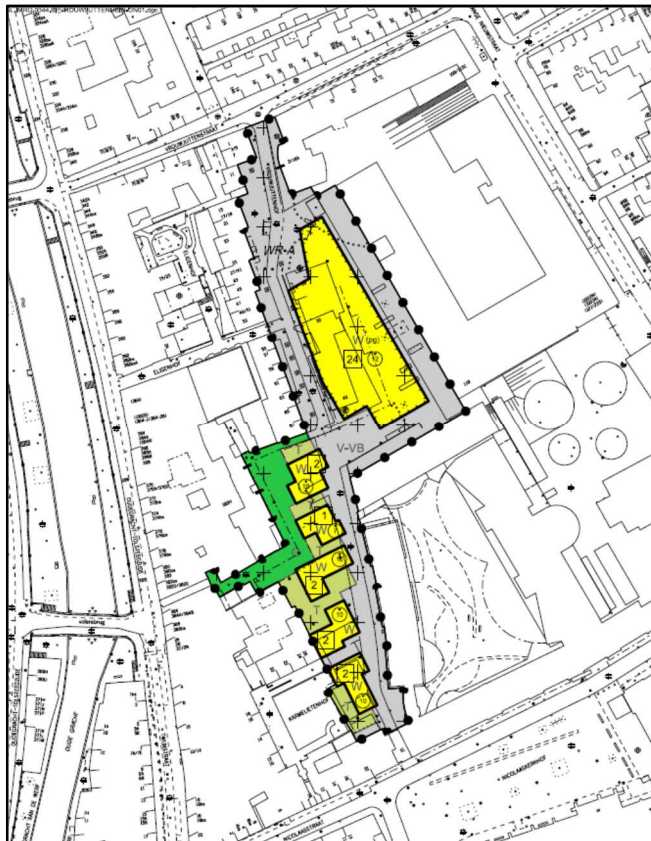
Bouwregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en de volgende uitwerkingsregels:

- a. de goothoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de uitwerking biedt een ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van het vloeroppervlak voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf.

7 Het nieuwe planologische regime

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het ontwerpbestemmingsplan 'Vrouwjuttenthof, Binnenstad' opgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan worden de gronden van het plangebied bestemd als 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 6: uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Vrouwjuttenthof, Binnenstad'

Groen (artikel 3)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer

en waterberging, onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en), voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals nutsvoorzieningen en kunstwerken.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke niet meer dan 1 m hoog mogen zijn.

De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bovenstaande niet meer bedragen dan 4 m.

Het bovenstaande geldt eveneens niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Tuin (artikel 4)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor onbebouwde siertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen en de daarbij behorende toegangen, erven en open terreinen.

Bouwregels

In afwijking van bovenstaande bestemmingsomschrijving zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan in de vorm van maximaal 1 berging per woning waarbij de bouwhoogte van de berging niet meer dan 2,50 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 8 m².

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m waarbij de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen niet meer bedragen dan 2,50 m.

Erf- en perceelafscheidingsen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van muren.

Verkeer- en verblijfsgebied (artikel 5)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, water, waterbeheer en waterberging, parkeervoorzieningen en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en kunstwerken.

Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. Dit geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Wonen (artikel 6)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'pg' ook voor een halfverdiepte parkeervoorziening, water, waterbeheer en waterberging en voorzieningen en

functies die bij de bestemming horen, zoals gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

Bouwregels

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aangegeven 'maximum aantal woningen'.

De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de aangegeven 'maximum bouwhoogte' (12 m).

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Erf- en perceelafscheidings mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van muren.

De bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 m bedragen.

8 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime.

Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. Hieronder zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, wordt voor de objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd aangegeven wat de te verwachten planschade kan zijn.

Bebouwing

Onder het vigerende planologische regime geldt voor het plangebied grotendeels een maatschappelijke en een uit te werken woonbestemming. Binnen de in het plangebied gelegen maatschappelijke bestemming is één bouwvlak te onderscheiden met een maximale bouwhoogte van 13 m (zie afbeelding 5), dit is het bestaande gebouw 'Bleijenburg'. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 1.000 m².

Binnen het gebied met de uit te werken woonbestemming is een maximale hoogte van 10 m voorgeschreven. Bij tussenuitspraak¹ heeft de Afdeling overwogen dat de mogelijkheden van de uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing mogen worden gelaten. Met die mogelijkheden dient aldus rekening te worden gehouden dat nagegaan dient te

¹ 17 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7707)

worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken planologische besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, de toelichting bij het bestemmingsplan en de mate waarin een en ander naar aard en omvang binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.

Uit de uitspraak² 'Veenendaal', is ondubbelzinnig af te leiden dat bij beoordeling van planschade-aanvragen naar aanleiding van een uit te werken bestemmingsplan (= "het moederplan"), bij de maximale invulling van de te beoordelen planologie, geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de "redelijkerwijs te verwachten uitwerking" van dat moederplan.

De uitspraak "Veenendaal" staat niet op zichzelf. Op 15 oktober 2014 heeft de Afdeling in de uitspraak "Geldrop Mierlo"³ bepaald, dat bij de beoordeling van planschade als gevolg van een uitwerkingsplan, datgene wat is mogelijk gemaakt met dat uitwerkingsplan, dient te worden vergeleken met het oude bestemmingsplan dat voorafging aan het "moederplan" waarin de uit te werken bestemming was opgenomen.

Verder is van belang te vermelden dat voor het gebied rondom de Vrouwjuttenhof, het bestemmingsplan dat gold vóór het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' reeds een uitwerkingsbevoegdheid bevatte voor dit gebied. De uitwerkingsregels van het hiervoor geldende bestemmingsplan zijn grotendeels overgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad'.

Rekening houdende met de bouwmogelijkheden binnen de uit te werken woonbestemming en de buiten het bestaande bouwblok toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gebied derhalve bouwwerken van aanzienlijke omvang tot een hoogte van maximaal 10 m toegestaan.

Onder het nieuwe planologische regime worden maximaal 24 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen met een parkeergarage voor 40 parkeerplaatsen en 9 grondgebonden woningen gerealiseerd in de 'Overtuinen' (het gebied achter de Oudegracht). Binnen de maatschappelijke bestemming zal het bestaande gebouw 'Bleijenburg' aan het Vrouwjuttenhof worden gesloopt waarna nieuwbouw van het appartementengebouw zal plaatsvinden. Het te bebouwen oppervlak neemt daarbij ten opzichte van de vigerende situatie toe aan de achterzijde van het bestaande bouwblok en in de breedte. De bouwhoogte neemt ten opzichte van het vigerende planologische regime iets af.

Gelet op bovenstaande beschrijving van de bouwmogelijkheden worden in de nieuwe situatie de bouwmogelijkheden verruimd en is er sprake van een toename van het bouwvolume, omdat het te bebouwen oppervlak toeneemt ten opzichte van het vigerende planologische regime. De maximale bouwhoogte neemt niet toe.

Dit heeft tot gevolg dat voor enkele objecten rondom het plangebied sprake kan zijn van een beperking van het uitzicht, toename van de verstening van de omgeving of een verminderde situering.

² ABRS, 24-9-2014, ECLI: NL: RVS:2014:3485

³ ECLI:NL:RVS:2014:3736

Gebruik

Onder het vigerende planologische regime bestaan de maximale gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk', zoals aangegeven in afbeelding 5, conform artikel 1 van de planregels uit een gebruik voor voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, bestemmingsverkeer en wonen. Dit kan resulteren in een (tijdens de openingstijden van de maatschappelijke functie), zoals een (avond)school) druk bezocht gebied dat gepaard kan gaan met diverse vormen van hinder, zoals (stem)geluid, geurhinder, verkeersbewegingen en parkeerhinder in de nabije omgeving. Het voorgaande houdt tevens in dat er binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen en tuinen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Daarnaast kunnen transportbewegingen voor overlast zorgen in de vorm van geluidhinder.

Met de komst van de woningen en het appartementengebouw is gedeeltelijk sprake van een gewijzigde functie, namelijk wonen, voor dit gebied.

Het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt is vrijwel permanent van aard, zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor omliggende objecten permanent zullen doen gevoelen. Deze hinder kan bijvoorbeeld bestaan uit een verlies van privacy doordat vanuit de woningen in omliggende objecten gekeken zou kunnen worden. In aanmerking genomen de minimale afstand van de nieuw op te richten woningen tot omliggende objecten en de meerdere bouwlagen, zal van een wezenlijk storende inbreuk op de privacy sprake kunnen zijn, doordat vanuit de nieuw te bouwen woningen in de achtertuinen en woningen kan worden gekeken.

Tevens zal de komst van 9 woningen en 24 appartementen binnen het plangebied kunnen leiden tot verkeersbewegingen van en naar de woningen en appartementen.

Een woonfunctie leidt in het algemeen tot een intensivering van het ter plaatse toegestane gebruik. Deze algemene conclusie gaat in dit geval niet worden getrokken. Het plangebied 'Vrouwjuttenthof' kan bij maximale invulling van het vigerende planologische regime ook zeer intensief gebruikt worden. Op piekmomenten is het gebruik van een bijvoorbeeld school veel intensiever qua gebruik dan woningen. Aankomsten en vertrekken van auto's zal bij de woning veel meer gespreid zijn - en veel lager in aantal - dan bij een maatschappelijke instelling. Daar komt bij dat maatschappelijke voorzieningen vaak ook buiten kantooruren worden gebruikt zodat ook binnen de maatschappelijke voorziening sprake is van gebruik dat als vrijwel permanent is te kwalificeren.

De nieuwe ontwikkeling brengt aldus een wijziging aan in het gebruik voor deze locatie. Het nieuwe plan voorziet immers in een woonfunctie voor het gebied. Afgezet tegen de voordien vigerende bestemming (en de maximale invulling daarvan), zal het gebruik van het gebied niet intensiveren en zullen hindervormen zoals geluid- en verkeershinder, die zich bij een gebruik van een maatschappelijke instelling kunnen voordoen, niet te vrezen zijn bij een normaal gebruik van woningen en appartementen.

Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling in 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. Bij directe schade (ten gevolge van een wijziging van het planologische regime voor het eigen perceel van een aanvrager) wordt de forfaitregeling niet toegepast. In die gevallen dient het normaal maatschappelijk risico wel bij de bepaling van de hoogte van de tegemoetkoming in schade te worden betrokken. Gelet op de concrete situatie van het geval kan het college besluiten dat een gedeelte van de vastgestelde schade, dat dus ook minder kan zijn dan de in artikel 6.2 Wro genoemde 2%, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

Overwegingen

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is het van belang onderscheid te maken tussen enerzijds "voorzienbaarheid" en anderzijds "de lijn der verwachtingen". Dit onderscheid wordt uitdrukkelijk en helder verwoord in het artikel Planschade als maatschappelijk ongemak? van mr. dr. M.K.G. Tjepkema (TBR 2012/84, p. 461). De zogenoemde actieve voorzienbaarheid, ook wel bekend als risicoaanvaarding, betreft de situatie waarin de aanvrager ten tijde van de aankoop van het object kon weten dat een planologische wijziging op til stond, omdat deze bleek uit een kenbaar concreet beleidsvoornemen. De lijn der verwachtingen betreft juist niet concreet voorzienbare ontwikkelingen.

Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2), dient de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1 Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Allereerst kan gesteld worden dat de ontwikkeling van 9 grondgebonden woningen en een appartementengebouw past binnen de huidige woonomgeving. De ontwikkeling van de woningen op deze locatie in het stadscentrum van Utrecht sluit naar onze mening aan op de plaatselijke situatie. De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom en wordt aan

meerdere zijden omsloten door percelen met een woon- of een maatschappelijke bestemming en bebouwing van gelijke of zelfs grotere afmetingen.

Een algemene trend is waar te nemen dat de Afdeling bij dergelijke ontwikkelingen vaker aanneemt dat er een hoger percentage aan normaal maatschappelijk risico dient te worden toegepast dan het standaard-forfait van 2% (van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade) uit artikel 6.2, tweede lid Wro.

Op 1 juli 2015 (nr. 201407170/1/A2) heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat bij woningbouw in inbreidingslocaties (het realiseren van woningen op open plekken binnen de lintbebouwing) hogere percentages aan normaal maatschappelijk risico zijn aangewezen.

Zo overwoog de Afdeling dat bij de realisatie van 8 vrijstaande woningen ter plaatse van een inbreidingslocatie een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico van 5% mocht worden gehanteerd. Alhoewel de drempel van 5% relatief hoog is in vergelijking tot het standaardpercentage van 2%, is dit onder omstandigheden aanvaardbaar. De Afdeling motiveerde uitvoerig welke vereisten gelden voor het toepassen van dit verhoogde percentage.

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een drempel van 5% was van belang dat:

- *het terrein waarop de acht vrijstaande woningen aan de achterzijde van het perceel van appellant mogelijk zijn gemaakt is gelegen in een centrumdorps milieu en is geheel door (woon)bebouwing omgeven; het terrein moet dan ook worden beschouwd als een inbreidingslocatie;*
- *de bouw van woningen op een inbreidingslocatie is een normale maatschappelijke ontwikkeling die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland;*
- *de gemeente en de provincie hanteerden inbreiding als uitgangspunt van het woningbouwbeleid; de ontwikkeling past daarmee in het gemeentelijk en provinciaal beleid;*
- *het terrein had in het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Woondoeleinden' gekregen; de gemeenteraad heeft in 1999 en 2004 uitgesproken een voorstander te zijn voor een invulling van deze locatie met woningbouw;*
- *naast het perceel van appellant staan op omringende percelen vrijstaande woningen; de bebouwing past dan ook in het karakter van de buurt en sluit in zoverre aan op de plaatselijke situatie;*
- *de kortste afstand tussen de woning van appellant en het bouwterrein bedraagt ongeveer 18 meter en tussen de woning van appellant en de meest dichtbij voorziene woning ongeveer 32 meter.*

Voor zover betoogd werd dat van de bestaande ruimtelijke structuur wordt afgeweken omdat er op de locatie uitsluitend lintbebouwing is, neemt dit niet weg dat verzoeker, gelet op het hiervoor overwogene, woningbouw op de inbreidingslocatie had kunnen verwachten en de 8 vrijstaande woningen passen bij woningbouw op de omringende percelen. Weliswaar leidt de oprichting van nieuwe woningen tot een verdichting van de bebouwing, maar dit nadeel is, gelet op voormelde afstanden, niet uitzonderlijk. De Afdeling concludeerde dat de waardevermindering van circa 5% als gevolg van woningbouw op een inbreidingslocatie tot het normaal maatschappelijk risico behoort.

Ook in andere uitspraken heeft de Afdeling⁴ zich uitgelaten over de toepassing van een hoger NMR in binnenstedelijke gebieden of centrumgebieden.

Zo ook in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016⁵ waar in rechtsoverweging 5.3 staat dat: *Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.*

Mede gelet op deze heldere lijn ten aanzien van het toepassen van een hoger NMR dan het wettelijk minimum forfait van 2%, zijn wij de mening toegedaan dat ook bij onderhavige ontwikkeling, de herbestemming van een maatschappelijke voorziening en de uit te werken woonbestemming tot een woonlocatie een hoger percentage NMR in de rede ligt, gelet op de ligging van de locatie in een druk stedelijk gebied van Utrecht.

Nu van een inbreidingslocatie sprake is, en voor de toepassing van een normaal maatschappelijk risico van 5% kan in de jurisprudentie steun kan worden gevonden lijkt de kans op planologisch nadeel gering. Zoals hierboven reeds vermeld is het niet uitgesloten dat een adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, tot een ander oordeel kan komen over de hoogte van het planologisch nadeel maar ook over het toe te passen normaal maatschappelijk risico.

Omliggende objecten

Hierboven is geconcludeerd dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van het gebouw 'Bleijenburg' toenemen omdat het bouwvlak in vergelijking tot het vigerende bouwvlak min of meer verdubbelt. Dit heeft tot gevolg dat een aantal woonobjecten in de nabije omgeving van het nieuw te bouwen appartementencomplex te maken krijgt met meer bebouwing dan onder het vigerende planologische regime was toegestaan. Dit kan onder andere leiden tot een verminderde situering, verslechtering van het uitzicht en een aantasting van de privacy. Een flink aantal woonobjecten in de directe omgeving van het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de nieuwe planologische ontwikkeling. Dat kan enerzijds doordat de woning/het perceel niet direct grenst aan het plangebied, er sprake is van tussenliggende bebouwing die het zicht op de nieuwe ontwikkeling (grotendeels) wegneemt of dat er sprake is van een bestemming die niet gevoelig is voor eventueel aanwezige schadefactoren als gevolg van het nieuwe plan.

Onderstaande woonobjecten vallen binnen de invloedssfeer van de nieuwe planologische ontwikkeling en zijn gevoelig voor bovengenoemde hinderfactoren (zie ook afbeelding 7),

Vrouwjuttenthof 15 t/m 53

Vrouwjuttenthof 67

⁴ ABRvS 4 maart 2015 (nr. 201304978/2/A2) en 26 augustus 2015 (nr. 201409532/1/A2)

⁵ ABRvS 2 maart 2016 (nr. 201503512/1/A2)



Afbeelding 7: Omliggende objecten (rood omlijnd) binnen de invloedssfeer van het plangebied

Vrouwjuttenthof 15 t/m 53

Deze woningen betreffen huurwoningen en zijn in eigendom van de stichting Mitros, een woningcorporatie. Wij verwachten dat de huurders van deze woningen niet in aanmerking komen voor een planschadevergoeding. Dit vanwege het feit, dat huurders eventuele vermindering van woongenot ten gevolge van de onderhavige planologische wijziging in beginsel kunnen afwentelen op de verhuurder. Voor de verhuurder geldt, dat deze pas schade heeft als de mogelijkheden tot verhuur worden verminderd ten gevolge van een planologische wijziging. We verwachten niet dat er bij genoemde objecten sprake zal zijn van een verminderde mogelijkheid tot verhuur ten gevolge van de onderhavige planologische wijziging. We concluderen derhalve dat de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft voornoemde objecten niet zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

Vrouwjuttenthof 67

Deze woning is met de voorzijde op het plangebied georiënteerd. Onder het nieuwe planologische regime neemt de bebouwing recht tegenover de woning toe. Dit heeft tot gevolg dat het uitzicht of de doorkijk langs het bestaande gebouw in negatieve zin wijzigt en de situering enigszins vermindert (zie afbeelding 8). Ook kan sprake zijn van een toename van de aantasting van de privacy omdat vanuit het nieuwe appartementencomplex in de woning gekeken kan worden.

Het planologisch nadeel als gevolg van de nieuwe ontwikkeling beoordelen wij als licht, omdat het bestaande uitzicht vanuit de voorzijde van de woning, naar onze mening onder het vigerende planologische regime niet een waarde verhogend effect op de woning heeft. De aantasting van de privacy aan de voorzijde van de woning, de voor privacy minst gevoelige zijde van de woning, levert een gering planologisch nadeel op, diensgevolge zal een eventuele waardedaling van deze woning gering zijn en minder bedragen dan het wettelijk minimum forfait van 2 % normaal maatschappelijk risico.



Afbeelding 8: Het huidige uitzicht vanaf de voorzijde van de woning Vrouwjuttenthof 67

Overige objecten

Wij verwachten dat voor de overige om het plangebied gelegen objecten, gelet op de afstand en oriëntatie tot het gebied, geen planologisch nadeel zal optreden dat tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze binnen het forfait van 2% zal blijven.

Conclusie

Wij verwachten dat, voor de om het plangebied gelegen objecten, gelet op de in de planvergelijking getrokken conclusies ten aanzien van de bouwmogelijkheden en het gebruik binnen het nieuwe planologische regime, geen planologisch nadeel zal optreden dat tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze in ieder geval binnen het minimale forfait van het normaal maatschappelijk risico van 2% zal blijven.

Rekening houdend met het forfait van in ieder geval 2% normaal maatschappelijk risico taxeren wij de schade die voor tegemoetkoming in aanmerking zal komen op een bedrag in de orde van grootte van:

nihil

9 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen planologische ontwikkeling geen schade oplevert die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Almere, 15 mei 2018

Antea Nederland B.V.

mr. N.A. Boerties
senior adviseur Vastgoed & Recht

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 533 66 752
E. nicolai.boerties@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

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.