



PLANSCHADERISICOANALYSE

REALISATIE VAN HET WOONGEBOUW DE FOREEST AAN DE JAN VAN FOREESTSTRAAT TE UTRECHT

STATUS: DEFINITIEF

23 april 2020

INHOUD

1. Inleiding

- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure
- Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin
- Regels aangaande waardebeoordeling (NRVT)

2. Betrokken onroerende zaken

3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening

- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

4. Planologische vergelijking

- 4.1 “Oude” planologie
- 4.2 “Nieuwe” planologie
- 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebeoordeling

5. Conclusie

Bijlage

1. INLEIDING

Opdrachtgever

Ruimte Ontwikkelorganisatie van de gemeente Utrecht, postbus 16200, 3500 CE te Utrecht.

Deskundigen

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT en mevrouw M.E.A.J. Brands-van Gils, beiden als planschadeadviseurs verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen.

Opdracht

In het kader van een zogenoemde planschaderisicoanalyse onderzoeken wat eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zou kunnen zijn ingevolge de plannen tot de realisatie van het woongebouw De Foreest aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht.

Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van via de opdrachtgever ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risicoanalyse zal in het vervolg de gemeente Utrecht als **de gemeente** worden aangeduid, de Wet ruimtelijke ordening als **Wro** en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als **Wabo**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:

- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "HOV-baan Dichterswijk" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "2^e Asselijnstraat, Dichterswijk" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels behorende bij de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan "Beurskwartier 1", van de gemeente Utrecht van 21 februari 2020.

Procedure

Op 2 april 2020 zijn de projectlocatie en de omgeving door deskundigen bezichtigd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straten en met een globale opname van de omgeving.

Per e-mail van 7 april 2020 is dit advies in concept ter reactie aan partijen voorgelegd.

Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin

Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en op inzichten van deskundigen op het gebied van planschade zoals bedoeld in de Wro. Vanwege de fase waarin de "nieuwe" planologie thans nog verkeert, is het niet uit te sluiten dat wanneer de onderhavige nieuwe planologie definitief is geworden en voorts bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade en dan ook met het horen van een belanghebbende en een volledige plaats- en objectopname, een dan optredende planschadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Bovendien zal het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade een besluit dienen te nemen en het college heeft daarbij een eigen beslissingsbevoegdheid en -plicht, die onder omstandigheden, ook na bezwaar, kan leiden tot afwijking van het geadviseerde. Daarna zou vervolgens een rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk (nog weer) een ander oordeel kunnen geven.

Deze risicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk planschadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging en er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever aan verbonden worden. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

Regels aangaande waardebepaling (NRVT)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is Register-Taxateur van onroerende zaken en als zodanig ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305. Hij verricht met dit advies een professionele taxatiedienst zoals die door het NRVT wordt voorgestaan blijkens het Reglement Definities NRVT 2018, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties (pagina 9 van dat reglement), te vinden op www.nrvt.nl. De heer De Bont verwijst in die zin naar artikel 6.13, lid 1, sub c onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin wordt vermeld een raming van de andere kosten in verband met een gebiedsexploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen. Hij leidt daaruit, in combinatie met wat is gesteld in het Reglement Definities NRVT 2018 over Wettelijke Taxaties en planschade, af dat de onderhavige werkzaamheden zich laten kwalificeren als een Wettelijke Taxatie.

In het Reglement Definities valt te lezen dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of jurisprudentie - in casu dus op het gebied van planschaderisicoanalyses - hem daartoe dwingt en dwingen. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. In dit geval wijst de heer De Bont erop dat met de onderhavige planschaderisicoanalyse, naast in het algemeen de reeds genoemde mogelijke afwijkingen, de best practice vanwege planschaderisicoanalyses onvermijdelijk en expliciet met zich brengt dat er met geveltaxaties wordt gewerkt, er beperkt onderzoek naar waarde(n) plaatsvindt en dat daardoor een beperkte nauwkeurigheid voor die waarde(n) sowieso aan de orde is. Dit geldt dan ook voor waardevermindering.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Deze zijn eveneens te vinden op www.nrvt.nl.

Ingeval van tegenstrijdigheden voorts tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds met het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke Kamerreglement anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk, in rangorde bóven de reglementen van het NRVT. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de heer De Bont als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of althans niet allemaal per definitie. Dat neemt echter niet weg dat hij zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan.

Tevens merken deskundigen op dat door de huidige buitengewone marktomstandigheden vanwege het coronavirus er toenemende onzekerheid ontstaan is met betrekking tot de inschatting van de waarde van de mogelijke risico-objecten. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Het project betreft de realisatie van het woongebouw De Foreest aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht met maximaal 60 woningen. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan "Beurskwartier 1" opgesteld. Deskundigen zijn van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, de navolgende objecten vanwege de invloedssfeer van het nieuwe plan in deze analyse betrokken dienen te worden:

- de objecten aan Croeselaan 181 tot en met 209;
- de objecten aan Asselijnstraat 1 tot en met 29.

De objecten op de begane grond aan Asselijnstraat 1, Croeselaan 183, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207 en 209 hebben de functies winkel, bedrijf of gezondheidscentrum. Voor deze objecten geldt dat zij voor wat betreft hun aard en functie niet gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In onderhavig geval is er geen aanleiding om aan te nemen dat de realisatie van het nieuwe woongebouw aan de Jan van Foreeststraat voornoemde objecten in hun exploitatiemogelijkheden of functies zal beperken. Deskundigen verwachten voor voornoemde objecten dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Opdrachtgever heeft aangegeven de mogelijke risico's op planschade voor het gebouw van de Rabobank zelf nader te onderzoeken. Dit object wordt derhalve niet meegenomen in deze analyse.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat deskundigen menen dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het plan.

3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 6.1 Wro is het volgende omschreven.

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.

Criteria

Voor het beoordelen van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt (in het algemeen) een aantal criteria die hierna eerst aan de orde zullen worden gesteld.

3.1 Belanghebbende

Het begrip “belanghebbende” is bij de rechter diverse malen getoetst. Naar de mening van deskundigen dient in beginsel als belanghebbende bij planschadebeoordeling eenieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal daarom dan reeds als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Doorgaans zal daarbij echter diegene worden beschouwd, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd. In de Wro wordt dienaangaande, in lid 1 van artikel 6.1 gerefereerd aan “degene die schade lijdt of zal lijden”. In deze analyse zal de term “belanghebbende” worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt als gevolg van de te wijzigen planologie.

Ook een contractspartner (een “initiatiefnemer” of “derde-belanghebbende”) van de gemeente dient als belanghebbende te worden gezien bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en als er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. De regeling daartoe is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, exploitanten of gebruikers van objecten (in de omgeving van) het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum per wanneer eventuele schade bepaald dient te worden. Tijdens het opstellen van deze risicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving en rechtspraak op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten 2 april 2020. Dit is de datum waarop de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in deze analyse mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade, verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt, ook ondanks het uitgangspunt dat te zijner tijd de definitieve nieuwe planologie één op één zal aansluiten op de in deze risicoanalyse geanalyseerde beeldvorming daarvoor.

3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan om van planschade te kunnen spreken. In dit geval achten deskundigen het causale verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd, nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes is de hoofdregel en het lijdt alleen dan uitzondering, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is daarbij in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro mogen de in een bestemmingsplan begrepen flexibiliteitsbepalingen, althans volgens de letterlijke tekst van de wet, niet worden meegenomen bij de maximale invulling van dat plan. Het gaat hierbij om wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, bevoegdheden nadere eisen te stellen, bevoegdheden om grenscorrecties door te voeren en binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, in samenhang gezien met de Wabo al dan niet te realiseren via een omgevingsvergunning. Pas als van deze flexibiliteitsbepalingen gebruik wordt gemaakt, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslagen.

3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

3.6 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dan dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade. De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan overigens ook aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

3.7 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade

Artikel 6.1, lid 4 Wro bepaalt dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.8 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor rekening van een aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak zelf betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken en dat betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% bij wet niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt óp of aan de eigendom van een aanvrager zelf, de zogenoemde directe planschade.

Met artikel 6.2, lid 1 Wro is tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro en dienaangaande stelt de wetgever dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee, dat naast de forfaitaire drempel voor eigen risico van 2% ook een verdergaande aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico geïndiceerd kan zijn. Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag, moet of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. In deze casus beoordelen deskundigen het normaal maatschappelijk risico, voor zover die ziet op indirecte schade althans, als volgt.

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is door de Afdeling, al kort na de invoering van de Wro, eerst en vooral van belang geacht het antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een benadeelde rekening had behoren te houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag ook al bestond geen concreet zicht op de omvang en de mate waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Ook uit recente(re) jurisprudentie van de Afdeling, verwezen wordt bijvoorbeeld naar ABRS van 5-9-2012 (201113115, www.raadvastate.nl), van 15-5-2013 (201111969/1/A2, www.raadvanstate.nl), van 10-7-2013 (Horst aan de Maas), van 17 september 2014 (2014201300787/3/A2, www.raadvanstate.nl), van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4686), van 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:617), van 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:858), van 1 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2015:2071) en van 1 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1436), volgt voorts dat primair moet worden onderzocht of, en zo ja in hoeverre door een aanvrager gestelde schade als een normale ontwikkeling is te beschouwen en (daarmee) in de lijn der verwachting ligt en krachtens artikel 6.2, lid 1 Wro dan geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven.

De vorenstaande vraag laat zich, volgens de Afdeling in voornoemde rechtspraak en ook in de praktijk, bijvoorbeeld aan de hand van (met name) de onderstaande deelvragen beantwoorden.

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee aanvragers in abstracto rekening hadden te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en het moment van realisering?
2. Past de ontwikkeling in het door de overheid gevoerde planologische beleid?
3. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Bij de vorenstaande vragen, spelen ook de afstand tot de nieuwe ontwikkeling en de waarneembaarheid daarvan en de omvang van de schade een rol, hoewel niet zozeer als zelfstandig beoordelingscriterium.

In onderhavige casus menen deskundigen dat als volgt moet worden geredeneerd.

Ad 1. De gronden waarop het woongebouw mogelijk wordt gemaakt, liggen midden in het centrum van een grootstedelijk gebied, in het centrum van Utrecht immers en is in zijn geheel door (woon)bebouwing omgeven. De inbreiding in een centrum van een stad of dorp, is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Omwonenden hadden om die reden dus reeds rekening te houden met zo een ontwikkeling en in die zin ligt de ontwikkeling dan ook in de lijn der verwachting.

Ad 2. De ontwikkeling past in het door de overheid gevoerde planologische beleid. Gezien de recente ontwikkeling van het woongebied Wonderwoods, gelegen nabij het nieuwe plan Beurskwartier 1, en overigens ook de beleidsvoornemens tot het realiseren van woonfuncties in het centrum van Utrecht zoals die zijn neergelegd in bijvoorbeeld het Structuurplan Stationsgebied uit december 2006 en de Toekomstvisie Utrecht Centrum: 'a Healthy Urban Boost' uit maart 2015, menen deskundigen dat de ontwikkeling in het gevoerde planologische beleid van de gemeente Utrecht voor het centrum van de stad Utrecht past.

Ad 3. De ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

De ontwikkeling op zichzelf voorts, ligt voor diverse objecten op korte afstand en de omvang van schade voor diverse objecten komt deskundigen in het algemeen als relatief beperkt voor.

Het vorenstaande resumerend, zal er naar de mening van deskundigen toe moeten leiden dat een vorm van normaal maatschappelijk risico van toepassing dient te zijn, hoger dan het drempelpercentage van 2%. Deskundigen schatten in dat in casu een percentage van 5% gehanteerd zou moeten worden. Ook de gemeente heeft aangegeven zich in toepassing van dit percentage in deze analyse te kunnen vinden.

3.9 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel op juiste wijze bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij doorgaans geacht (actief) het risico op een dergelijke ontwikkeling te hebben aanvaard en dan blijft eventuele schade ten zijnen laste. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of redelijkerwijs behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een structuurvisie, een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan of een ander door de gemeente publiekelijk gemaakt en voldoende concreet (beleids)voornemen kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico op eventuele planschade actief heeft aanvaard.

3.10 Wettelijke rente en kosten voor deskundigen bijstand

In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundigen bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien onherroepelijkheid reeds bestaat.

4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

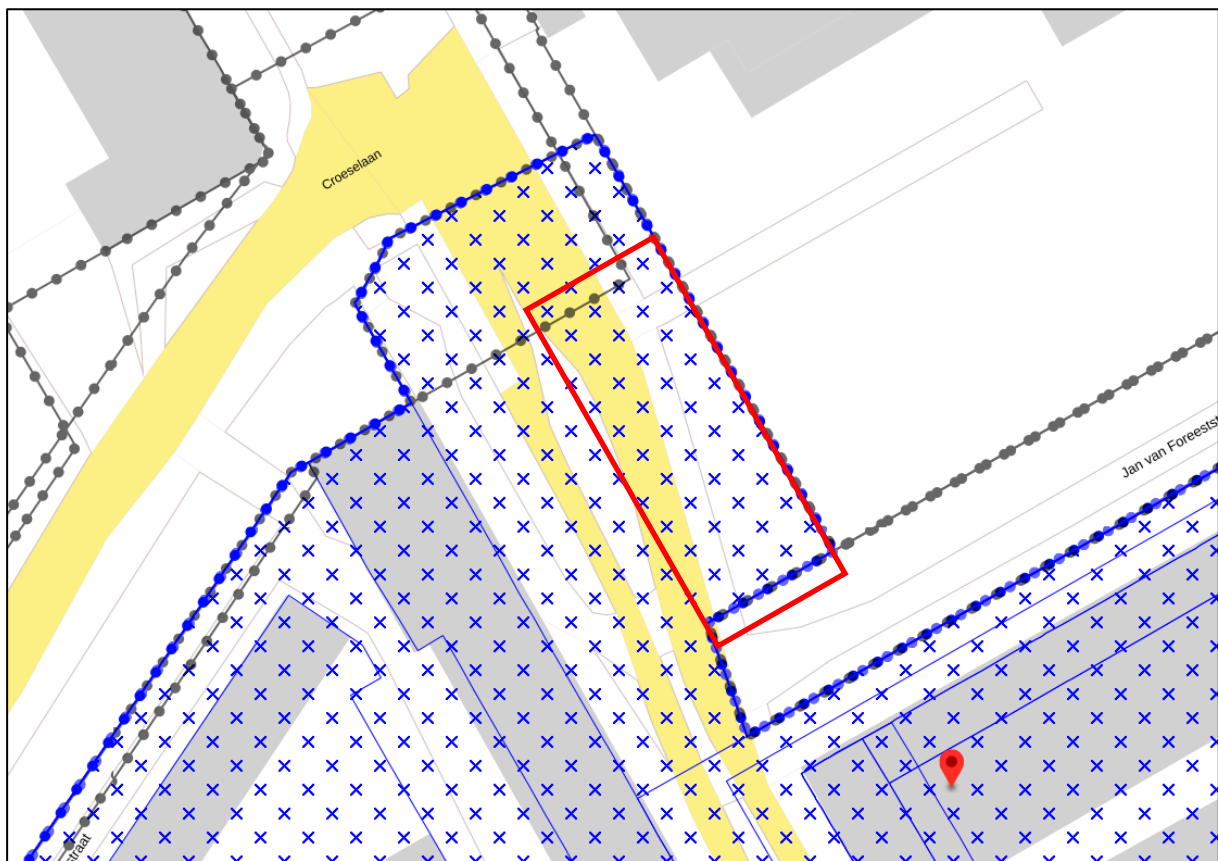
Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van de beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” en de bestemmingsplannen “HOV-baan Dichterswijk” en “2e Asselijnstraat, Dichterswijk” enerzijds en het ontwerp bestemmingsplan “Beurskwartier 1” anderzijds.

4.1 “Oude” planologie

Onderstaand worden de vigerende beheers verordening en de twee vigerende bestemmingsplannen nader uiteengezet.

4.1.1 Beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans nog grotendeels beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”. Deze beheers verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2017 en daarna onherroepelijk geworden.

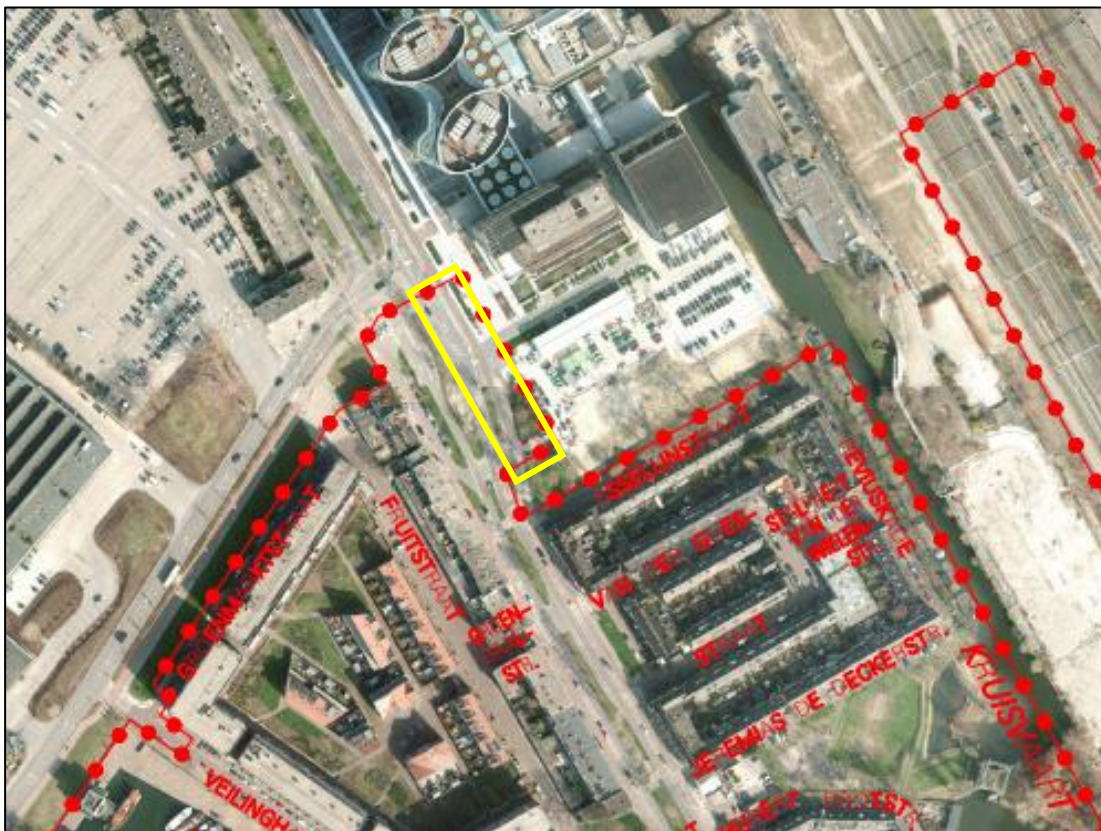


Fragment van de verbeelding van de beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”, het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.

Opdrachtgever heeft aangegeven de beheers verordening als volgt te interpreteren. ‘Bij de beheers verordening is uitgegaan van bestaand gebruik in ruime zin. Dat wil zeggen dat we de onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan hebben overgenomen en in een besluitsubvlak voor bouwen of gebruik hebben verwerkt. Het betekent niet dat de oude bestemmingen nog gelden. De inhoud van de beheers verordening is dus bepalend.’

Uit de toelichting behorend bij de beheersverordening maken deskundigen op dat een beheersverordening een beheerregeling is voor het bestaand gebruik voor een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening (10 jaar). Het begrip 'bestaand' gebruik' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

De bestaande situatie op onderstaande luchtfoto is daarbij het uitgangspunt.



In artikel 3 van de beheers verordening zijn de gebruiks- en bouwregels vermeld, voor de planlocatie zijn de relevante regels opgenomen..

Artikel 3 Gebruiks- en bouwregels

3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- de in het verordening gebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

3.2.4 Bouwen in de openbare ruimte

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het toegestaan om in openbaar gebied bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.5 en van de volgende voorwaarden:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3m;
- in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4m;
- het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

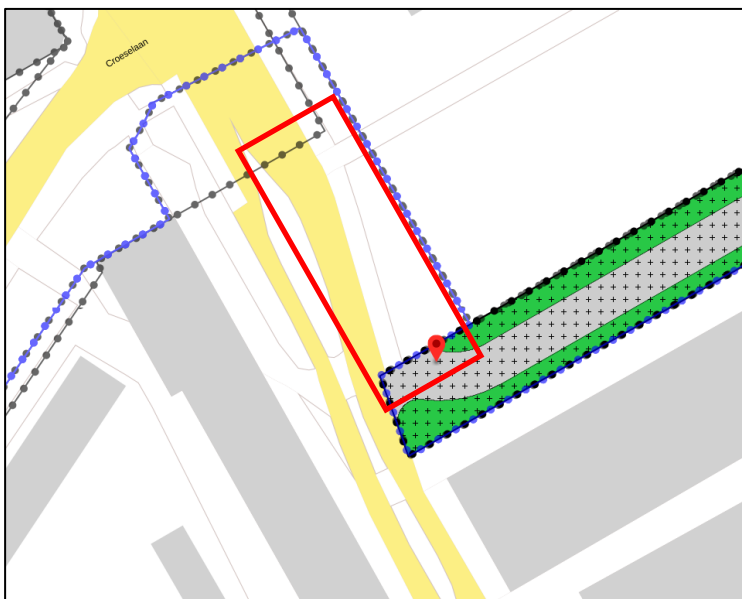
3.3.5 Openbare ruimte en structureel groen

De openbare ruimte mag worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging), geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en railverkeer, reclame-uitingen, kunstwerken;

- de openbare ruimte mag niet zodanig gewijzigd worden dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder;
- de gebieden die behoren tot de openbare ruimte maar gebruikt worden en ingericht zijn als structureel groen zoals aangegeven in bijlage 4 bij deze regels, mogen niet worden gebruikt voor rijwegen of parkeerplaatsen, zoals bedoeld onder a.

4.1.2 Bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans voor een klein gedeelte het bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 24 januari 2012 en op 13 maart 2013 onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”, het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de realisatie van het woongebouw voor een klein gedeelte de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie'. De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Bijlage 2 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

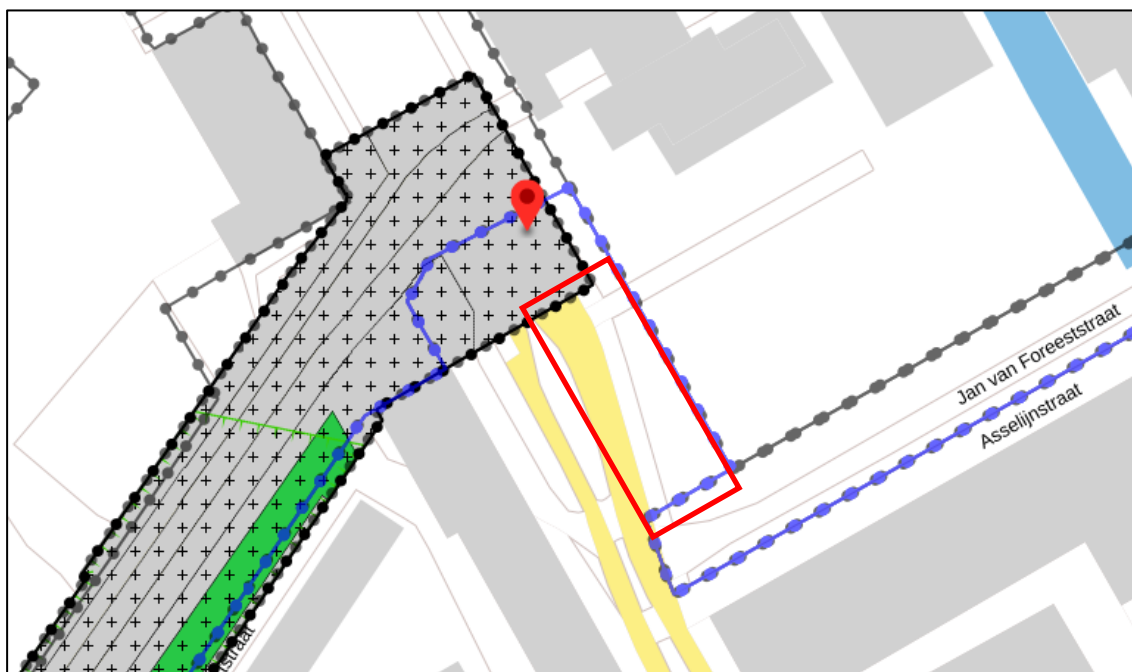
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages. Geen gebouwen zijn toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidsscherm), mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1m hoog mogen zijn. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4m.

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor rijweg met maximaal 2 rijstroken, fiets- en voetpaden, waterbeheer en waterberging, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstwerken. De hoogte van de brug mag niet meer dan 5m bedragen, de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.1.3 Bestemmingsplan "HOV-baan Dichterswijk"

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert voor een klein gedeelte het bestemmingsplan "HOV-baan, Dichterswijk". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 26 april 2018 en onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan "HOV-baan, Dichterswijk", het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de realisatie van het woongebouw de bestemmingen 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie'.

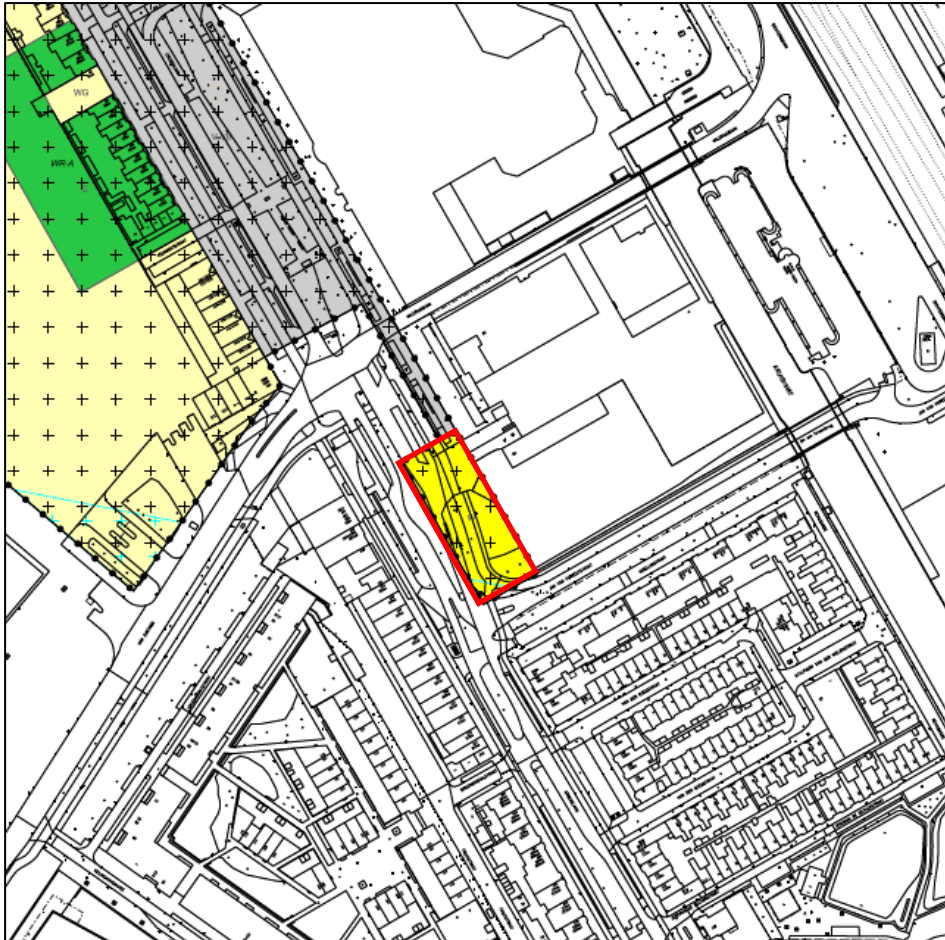
De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Bijlage 3 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, halteplaatsen, waterbeheer en waterberging, water en kruisingen met water, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6m² per gebouw, met een maximale bouwhoogte van 4m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6m bedragen.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.2 “Nieuwe” planologie

De gemeente Utrecht is voornemens een woongebouw ‘De Foreest’ te realiseren aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht. Maximaal 60 woningen worden in het gebouw gerealiseerd, waarvan minimaal 50% ten behoeve van sociale huur. Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, krijgt het gebouw een maximale bouwhoogte van 15m en aan de zijde van de Van Zijstweg een maximale bouwhoogte van 30m, de tussenliggende bebouwing loopt geleidelijk op van 15m naar 30m. Voor de realisatie van het project De Foreest wordt door de gemeente Utrecht een bestemmingsplan “Beurskwartier 1” opgesteld. De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan met de bijbehorende regels dienen als uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



Fragment van de verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan “Beurskwartier 1”, waarbij de projectlocatie rood omkaderd is.

Op de verbeelding, geldt op de locatie van de ontwikkeling van het woongebouw straks de enkelbestemming ‘Wonen’. Onderstaand zijn de bij deze bestemming behorende regels opgenomen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor:

1. maximaal 60 woningen, waarvan minimaal 50% in de categorie sociale woningbouw en de overige woningen in de categorie middel dure huurwoningen, met de daarbij horende voorzieningen;

2. in het noordelijke deel kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m².

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. Activiteiten die bij de centrumfunctie passen zijn:
 - a. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen: het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur en andere publieksfuncties;
 - b. horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten;
 - c. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
 - d. medische en paramedische diensten, kinderopvang.

6.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. woningen of andere geluidsgevoelige functies voldoen aan de wettelijke eisen over de geluidsbelasting van de gevel;
 - b. aan de kant van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, heeft een gebouw een hoogte van maximaal 15 meter; aan de kant van de Van Zijstweg, de noordkant, is een hoogte van maximaal 30 meter toegestaan en de tussenliggende bebouwing mag geleidelijk oplopen van 15 meter naar 30 meter.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een vergunning als aannemelijk is dat de vergunning leidt tot overschrijding van een aantal woningen, tot een lager percentage woningen in de categorie sociale huur, of tot overschrijding van de oppervlakte van de centrumfunctie die in lid 6.1 staat.

6.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges, afhaalzaken en belhuizen.

4.3.1 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebepaling

Op de projectlocatie aan de Jan van Foreeststraat waar het woongebouw zal worden gerealiseerd, geldt onder de werking van de “oude” planologie voor het grootste gedeelte dat gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen. Van de luchtfoto en bezichtiging ter plaatse is duidelijk geworden dat ter plaatse geen gebouwen aanwezig zijn. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3m en de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4m. Dit geldt niet voor geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De openbare ruimte mag worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging), geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en railverkeer, reclame-uitingen en kunstwerken.

De voor Groen aangewezen gronden vanwege het bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”, zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages. Geen gebouwen zijn toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidsscherm), mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1m hoog mogen zijn. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4m.

De gronden bestemd voor Verkeer zijn vanwege het bestemmingsplan “HOV-baan, Dichterswijk” zijn bestemd voor rijwegen, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, halteplaatsen, waterbeheer en waterberging, water en kruisingen met water, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6m² per gebouw, met een maximale bouwhoogte van 4m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6m bedragen.

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden vanwege alle bestemmingsplannen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

In de nieuwe situatie wordt op de planlocatie een woongebouw gerealiseerd met maximaal 60 woningen. De toegestane functie ter plaatse is wonen. Tevens zijn tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen toegestaan. In het noordelijke deel van de planlocatie kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350m². Alleen daar wordt het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur en andere publieksfuncties, horeca, lichte bedrijfsactiviteiten en medische en paramedische diensten en kinderopvang toegestaan. Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, krijgt het gebouw een maximale bouwhoogte van 15m en aan de zijde van de Van Zijstweg een maximale bouwhoogte van 30m, de tussenliggende bebouwing loopt geleidelijk op van 15m naar 30m.

In het kader van de planvergelijking overwegen deskundigen het volgende.

De **bebouwingsmogelijkheden** ter plaatse wijzigen ingrijpend. Thans zijn geen gebouwen mogelijk, slechts bouwwerken, geen gebouwen zijn de met een maximale bouwhoogte van 3m en speelvoorzieningen met een bouwhoogte van 4m. In de nieuwe situatie wordt een woongebouw met een bouwhoogte van 15m oplopend tot een hoogte van maximaal 30m gerealiseerd. Voor omwonenden zal dan ook een planologische verzwaring optreden.

Er dient naar de mening van deskundigen daarbij (vooral) gesproken te worden van mogelijk extra belemmering van uitzicht en mogelijk extra aantasting van privacy, met name door zicht op en inkijk vanuit de nieuwe woningen. Per saldo zijn deskundigen van mening dat er op het gebied van de **bebouwingsmogelijkheden** gesproken moet worden van een verzwaring van de planologische situatie door het nieuwbouwplan. Hierbij moet er wel rekening mee worden gehouden dat de projectlocatie aan de Jan van Foreeststraat in het centrumgebied van Utrecht is gelegen. Omdat er in deze omgeving reeds vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, dat ook het karakter van de omgeving hierdoor al behoorlijk bepaalt, maakt dat belemmering of aantasting van(wege) uitzicht, privacy, zonlichttoetreding en geluid al niet volledig afwezig is en daarmee dat het voorgenomen nieuwe bouwplan 'louter' verdergaande beperkingen of verslechtingen zal (kunnen) betekenen.

Ook de **gebruiksmogelijkheden** wijzigen naar de mening van deskundigen in grote mate. Thans zijn de betreffende gronden grotendeels bestemd voor rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging), geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en railverkeer, reclame-uitingen en kunstwerken. Omwonenden hebben daarom thans, in ieder geval in planologisch opzicht, wel al een bepaalde mate van hinder te duchten op het gebied van bijvoorbeeld geluid, geur, licht en verkeers- en parkeerdrukten. In de nieuwe situatie zal evenwel een woongebouw met maximaal 60 woningen op de projectlocatie worden gerealiseerd, terwijl naast het wonen straks bovendien, aan de noordzijde, ook verschillende andere functies daarbij toegestaan zijn zoals winkels, diensten en andere publieksfuncties, horeca, lichte bedrijfsactiviteiten, medische en paramedische diensten, kinderopvang. Tevens zullen tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden en ontsluitingswegen onderdeel uitmaken van de nieuwe situatie. Deskundigen zijn aangaande de gebruiksmogelijkheden van mening dat door het aantal nieuwe woningen en de mogelijk verschillende andere functies de gebruiksiteintensiteit toeneemt, hetgeen naar hun mening een planologische verzwaring betekent, vooral op het gebied van privacy, drukte, geluid en licht. Aangaande deze hinderfactoren houden deskundigen er rekening mee, ten aanzien van het gebruik, huidig en toekomstig, dat de nieuwbouw plaatsvindt in het centrumgebied van Utrecht en in zo'n omgeving zijn reeds vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen aanwezig die (evenzo) al vormen van belasting vanwege bijvoorbeeld geluid, geur, licht, (parkeer- en verkeer)drukten veroorzaken en daarmee het karakter van het gebied al in onmiskenbare zin definiëren. Deskundigen zijn daarom van mening dat er per saldo op het vlak van de **gebruiksmogelijkheden** sprake is van enige planologische verzwaring.

Resumerend zijn deskundigen van mening dat in beginsel gesproken moet worden van een planologische verzwaring voor de omgeving en dan eerst en vooral op het gebied van de bebouwingsmogelijkheden. Of dit zou kunnen leiden tot schade die als planschade voor vergoeding in aanmerking dient te komen in indirecte zin, wordt hierna nader uitgeschreven voor de in hoofdstuk 2 genoemde objecten.

De objecten aan Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e

Deze objecten zijn gelegen ten westen van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 25m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van 55m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ruim 85m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 25m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt

gerealiseerd. Tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 30m bedragen, bestaande uit ongeveer 9 bouwlagen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten oosten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen op bepaalde momenten gedurende het jaar mogelijk sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer-parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan en de relatief korte afstand tot voornoemde objecten, meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de 11 objecten aan de Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e schatten deskundigen gemiddeld ook op ongeveer € 325.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 22.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 325.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 16.250,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten ter hoogte van **€ 6.250,-** per object. In totaal betekent dit voor deze 11 objecten een bedrag van **€ 68.750,-**.

De objecten aan Croeselaan 189, 191, 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs

Deze objecten zijn gelegen ten westen van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 25m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 55m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 100m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Croeselaan 189, 191, 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 25m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor oplopen van 15m tot ongeveer 25m. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in

deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten oosten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen op bepaalde momenten gedurende het jaar mogelijk sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Croeselaan 189, 191, 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Croeselaan 189 en 191 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 500.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 35.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 500.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 25.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 10.000,-** per object. In totaal betekent dit voor deze twee objecten een bedrag van **€ 20.000,-**.

De waarde van de objecten aan de Croeselaan 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 400.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 25.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 400.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 20.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 5.000,-** per object. In totaal betekent dit voor deze vijf objecten een bedrag van **€ 25.000,-**.

De objecten aan Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs

Deze objecten zijn gelegen ten zuidwesten, schuin tegenover, de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 30m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 60m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 125m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg met aan de overkant van de straat, ten zuidoosten van deze objecten, woningen en winkels. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 30m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Schuin tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Gezien de hoogte van de bebouwing en de situering ervan, zal voor voornoemde

objecten naar de mening van deskundigen slechts in geringe mate sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noordoosten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie schuin tegenover de objecten aan de Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de situering en afstand niet meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 400.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 12.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 400.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 20.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen voor voornoemde objecten geen risico's op planschade bestaan.

De objecten aan Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 20m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 40m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 125m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs zijn tevens direct gelegen aan een relatief rustige weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 20m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noorden is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts nauwelijks sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 25.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 6.250,-** per object. In totaal betekent dit voor deze vier objecten een bedrag van **€ 25.000,-**.

De objecten aan Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 25m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 35m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 115m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa zijn tevens direct gelegen aan een relatief rustige weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 25m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Schuin tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en enige verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noorden is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts nauwelijks sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt,

planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot enige vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 12.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan.

De objecten aan Asselijnstraat 9 tot en met 29 (totaal 27 adressen)

Deze objecten zijn gelegen ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 30m oplopend tot ruim 100m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 35m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 115m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Asselijnstraat 9 tot en met 29 zijn tevens direct gelegen aan een relatief rustige weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 30m oplopend tot ruim 100m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Schuin tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten nauwelijks sprake zijn van uitzichtverslechtering en mogelijke enige verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noordwesten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen geen sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts nauwelijks sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Asselijnstraat 9 tot en met 29 in enige mate. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot geringe vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Asselijnstraat 9 tot en met 11 (totaal 4 adressen) schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 7.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan.

Voor de objecten aan de Asselijnstraat 13 tot en met 29 (23 adressen) verwachten deskundigen gezien de afstand tot de nieuwbouw en de reeds planologisch mogelijke (kantoor) bebouwing met een bouwhoogte van 10m op kortere afstand van deze objecten geen risico's op planschade.

5. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komen deskundigen tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar hun mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro voor de aan de Croeselaan en Asselijnstraat gelegen woningen bestaan ter hoogte van **€ 138.750,-**. Opdrachtgever wordt geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risicoanalyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 23 april 2020.

Namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen,
mede namens M.E.A.J. Brands-van Gils



K.F.J.P. de Bont

Bijlagen:

1. Enkele foto's
2. Regels bij het bestemmingsplan "2^e Asselijnstraat, Dichterswijk"
3. Regels bij het bestemmingsplan "HOV-baan Dichterswijk"
4. Onderlegger Waardebepaling bij Planschaderisicoanalyse



PLANSCHADERISICOANALYSE

REALISATIE VAN HET WOONGEBOUW DE FOREEST AAN DE JAN VAN FOREESTSTRAAT TE UTRECHT

STATUS: DEFINITIEF

23 april 2020

INHOUD

1. Inleiding

- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure
- Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin
- Regels aangaande waardebeoordeling (NRVT)

2. Betrokken onroerende zaken

3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening

- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

4. Planologische vergelijking

- 4.1 “Oude” planologie
- 4.2 “Nieuwe” planologie
- 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebeoordeling

5. Conclusie

Bijlage

1. INLEIDING

Opdrachtgever

Ruimte Ontwikkelorganisatie van de gemeente Utrecht, postbus 16200, 3500 CE te Utrecht.

Deskundigen

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT en mevrouw M.E.A.J. Brands-van Gils, beiden als planschadeadviseurs verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen.

Opdracht

In het kader van een zogenoemde planschaderisicoanalyse onderzoeken wat eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zou kunnen zijn ingevolge de plannen tot de realisatie van het woongebouw De Foreest aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht.

Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van via de opdrachtgever ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risicoanalyse zal in het vervolg de gemeente Utrecht als **de gemeente** worden aangeduid, de Wet ruimtelijke ordening als **Wro** en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als **Wabo**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:

- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "HOV-baan Dichterswijk" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "2^e Asselijnstraat, Dichterswijk" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels behorende bij de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan "Beurskwartier 1", van de gemeente Utrecht van 21 februari 2020.

Procedure

Op 2 april 2020 zijn de projectlocatie en de omgeving door deskundigen bezichtigd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straten en met een globale opname van de omgeving.

Per e-mail van 7 april 2020 is dit advies in concept ter reactie aan partijen voorgelegd.

Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin

Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en op inzichten van deskundigen op het gebied van planschade zoals bedoeld in de Wro. Vanwege de fase waarin de "nieuwe" planologie thans nog verkeert, is het niet uit te sluiten dat wanneer de onderhavige nieuwe planologie definitief is geworden en voorts bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade en dan ook met het horen van een belanghebbende en een volledige plaats- en objectopname, een dan optredende planschadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Bovendien zal het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade een besluit dienen te nemen en het college heeft daarbij een eigen beslissingsbevoegdheid en -plicht, die onder omstandigheden, ook na bezwaar, kan leiden tot afwijking van het geadviseerde. Daarna zou vervolgens een rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk (nog weer) een ander oordeel kunnen geven.

Deze risicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk planschadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging en er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever aan verbonden worden. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

Regels aangaande waardebepaling (NRVT)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is Register-Taxateur van onroerende zaken en als zodanig ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305. Hij verricht met dit advies een professionele taxatiedienst zoals die door het NRVT wordt voorgestaan blijkens het Reglement Definities NRVT 2018, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties (pagina 9 van dat reglement), te vinden op www.nrvt.nl. De heer De Bont verwijst in die zin naar artikel 6.13, lid 1, sub c onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin wordt vermeld een raming van de andere kosten in verband met een gebiedsexploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen. Hij leidt daaruit, in combinatie met wat is gesteld in het Reglement Definities NRVT 2018 over Wettelijke Taxaties en planschade, af dat de onderhavige werkzaamheden zich laten kwalificeren als een Wettelijke Taxatie.

In het Reglement Definities valt te lezen dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of jurisprudentie - in casu dus op het gebied van planschaderisicoanalyses - hem daartoe dwingt en dwingen. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. In dit geval wijst de heer De Bont erop dat met de onderhavige planschaderisicoanalyse, naast in het algemeen de reeds genoemde mogelijke afwijkingen, de best practice vanwege planschaderisicoanalyses onvermijdelijk en expliciet met zich brengt dat er met geveltaxaties wordt gewerkt, er beperkt onderzoek naar waarde(n) plaatsvindt en dat daardoor een beperkte nauwkeurigheid voor die waarde(n) sowieso aan de orde is. Dit geldt dan ook voor waardevermindering.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Deze zijn eveneens te vinden op www.nrvt.nl.

Ingeval van tegenstrijdigheden voorts tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds met het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke Kamerreglement anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk, in rangorde bóven de reglementen van het NRVT. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de heer De Bont als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of althans niet allemaal per definitie. Dat neemt echter niet weg dat hij zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan.

Tevens merken deskundigen op dat door de huidige buitengewone marktomstandigheden vanwege het coronavirus er toenemende onzekerheid ontstaan is met betrekking tot de inschatting van de waarde van de mogelijke risico-objecten. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Het project betreft de realisatie van het woongebouw De Foreest aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht met maximaal 60 woningen. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan "Beurskwartier 1" opgesteld. Deskundigen zijn van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, de navolgende objecten vanwege de invloedssfeer van het nieuwe plan in deze analyse betrokken dienen te worden:

- de objecten aan Croeselaan 181 tot en met 209;
- de objecten aan Asselijnstraat 1 tot en met 29.

De objecten op de begane grond aan Asselijnstraat 1, Croeselaan 183, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207 en 209 hebben de functies winkel, bedrijf of gezondheidscentrum. Voor deze objecten geldt dat zij voor wat betreft hun aard en functie niet gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In onderhavig geval is er geen aanleiding om aan te nemen dat de realisatie van het nieuwe woongebouw aan de Jan van Foreeststraat voornoemde objecten in hun exploitatiemogelijkheden of functies zal beperken. Deskundigen verwachten voor voornoemde objecten dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Opdrachtgever heeft aangegeven de mogelijke risico's op planschade voor het gebouw van de Rabobank zelf nader te onderzoeken. Dit object wordt derhalve niet meegenomen in deze analyse.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dat wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat deskundigen menen dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het plan.

3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 6.1 Wro is het volgende omschreven.

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.

Criteria

Voor het beoordelen van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt (in het algemeen) een aantal criteria die hierna eerst aan de orde zullen worden gesteld.

3.1 Belanghebbende

Het begrip “belanghebbende” is bij de rechter diverse malen getoetst. Naar de mening van deskundigen dient in beginsel als belanghebbende bij planschadebeoordeling eenieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal daarom dan reeds als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Doorgaans zal daarbij echter diegene worden beschouwd, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd. In de Wro wordt dienaangaande, in lid 1 van artikel 6.1 gerefereerd aan “degene die schade lijdt of zal lijden”. In deze analyse zal de term “belanghebbende” worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt als gevolg van de te wijzigen planologie.

Ook een contractspartner (een “initiatiefnemer” of “derde-belanghebbende”) van de gemeente dient als belanghebbende te worden gezien bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en als er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. De regeling daartoe is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, exploitanten of gebruikers van objecten (in de omgeving van) het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum per wanneer eventuele schade bepaald dient te worden. Tijdens het opstellen van deze risicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving en rechtspraak op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten 2 april 2020. Dit is de datum waarop de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in deze analyse mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade, verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt, ook ondanks het uitgangspunt dat te zijner tijd de definitieve nieuwe planologie één op één zal aansluiten op de in deze risicoanalyse geanalyseerde beeldvorming daarvoor.

3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan om van planschade te kunnen spreken. In dit geval achten deskundigen het causale verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd, nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes is de hoofdregel en het lijdt alleen dan uitzondering, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is daarbij in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro mogen de in een bestemmingsplan begrepen flexibiliteitsbepalingen, althans volgens de letterlijke tekst van de wet, niet worden meegenomen bij de maximale invulling van dat plan. Het gaat hierbij om wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, bevoegdheden nadere eisen te stellen, bevoegdheden om grenscorrecties door te voeren en binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, in samenhang gezien met de Wabo al dan niet te realiseren via een omgevingsvergunning. Pas als van deze flexibiliteitsbepalingen gebruik wordt gemaakt, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslagen.

3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

3.6 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dan dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade. De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan overigens ook aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

3.7 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade

Artikel 6.1, lid 4 Wro bepaalt dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.8 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor rekening van een aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak zelf betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken en dat betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% bij wet niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt óp of aan de eigendom van een aanvrager zelf, de zogenoemde directe planschade.

Met artikel 6.2, lid 1 Wro is tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro en dienaangaande stelt de wetgever dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee, dat naast de forfaitaire drempel voor eigen risico van 2% ook een verdergaande aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico geïndiceerd kan zijn. Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag, moet of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. In deze casus beoordelen deskundigen het normaal maatschappelijk risico, voor zover die ziet op indirecte schade althans, als volgt.

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is door de Afdeling, al kort na de invoering van de Wro, eerst en vooral van belang geacht het antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een benadeelde rekening had behoren te houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag ook al bestond geen concreet zicht op de omvang en de mate waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Ook uit recente(re) jurisprudentie van de Afdeling, verwezen wordt bijvoorbeeld naar ABRs van 5-9-2012 (201113115, www.raadvastate.nl), van 15-5-2013 (201111969/1/A2, www.raadvanstate.nl), van 10-7-2013 (Horst aan de Maas), van 17 september 2014 (2014201300787/3/A2, www.raadvanstate.nl), van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4686), van 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:617), van 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:858), van 1 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2015:2071) en van 1 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1436), volgt voorts dat primair moet worden onderzocht of, en zo ja in hoeverre door een aanvrager gestelde schade als een normale ontwikkeling is te beschouwen en (daarmee) in de lijn der verwachting ligt en krachtens artikel 6.2, lid 1 Wro dan geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven.

De vorenstaande vraag laat zich, volgens de Afdeling in voornoemde rechtspraak en ook in de praktijk, bijvoorbeeld aan de hand van (met name) de onderstaande deelvragen beantwoorden.

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee aanvragers in abstracto rekening hadden te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en het moment van realisering?
2. Past de ontwikkeling in het door de overheid gevoerde planologische beleid?
3. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Bij de vorenstaande vragen, spelen ook de afstand tot de nieuwe ontwikkeling en de waarneembaarheid daarvan en de omvang van de schade een rol, hoewel niet zozeer als zelfstandig beoordelingscriterium.

In onderhavige casus menen deskundigen dat als volgt moet worden geredeneerd.

Ad 1. De gronden waarop het woongebouw mogelijk wordt gemaakt, liggen midden in het centrum van een grootstedelijk gebied, in het centrum van Utrecht immers en is in zijn geheel door (woon)bebouwing omgeven. De inbreiding in een centrum van een stad of dorp, is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Omwonenden hadden om die reden dus reeds rekening te houden met zo een ontwikkeling en in die zin ligt de ontwikkeling dan ook in de lijn der verwachting.

Ad 2. De ontwikkeling past in het door de overheid gevoerde planologische beleid. Gezien de recente ontwikkeling van het woongebied Wonderwoods, gelegen nabij het nieuwe plan Beurskwartier 1, en overigens ook de beleidsvoornemens tot het realiseren van woonfuncties in het centrum van Utrecht zoals die zijn neergelegd in bijvoorbeeld het Structuurplan Stationsgebied uit december 2006 en de Toekomstvisie Utrecht Centrum: 'a Healthy Urban Boost' uit maart 2015, menen deskundigen dat de ontwikkeling in het gevoerde planologische beleid van de gemeente Utrecht voor het centrum van de stad Utrecht past.

Ad 3. De ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

De ontwikkeling op zichzelf voorts, ligt voor diverse objecten op korte afstand en de omvang van schade voor diverse objecten komt deskundigen in het algemeen als relatief beperkt voor.

Het vorenstaande resumerend, zal er naar de mening van deskundigen toe moeten leiden dat een vorm van normaal maatschappelijk risico van toepassing dient te zijn, hoger dan het drempelpercentage van 2%. Deskundigen schatten in dat in casu een percentage van 5% gehanteerd zou moeten worden. Ook de gemeente heeft aangegeven zich in toepassing van dit percentage in deze analyse te kunnen vinden.

3.9 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel op juiste wijze bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij doorgaans geacht (actief) het risico op een dergelijke ontwikkeling te hebben aanvaard en dan blijft eventuele schade ten zijnen laste. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of redelijkerwijs behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een structuurvisie, een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan of een ander door de gemeente publiekelijk gemaakt en voldoende concreet (beleids)voornemen kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico op eventuele planschade actief heeft aanvaard.

3.10 Wettelijke rente en kosten voor deskundigen bijstand

In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundigen bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien onherroepelijkheid reeds bestaat.

4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

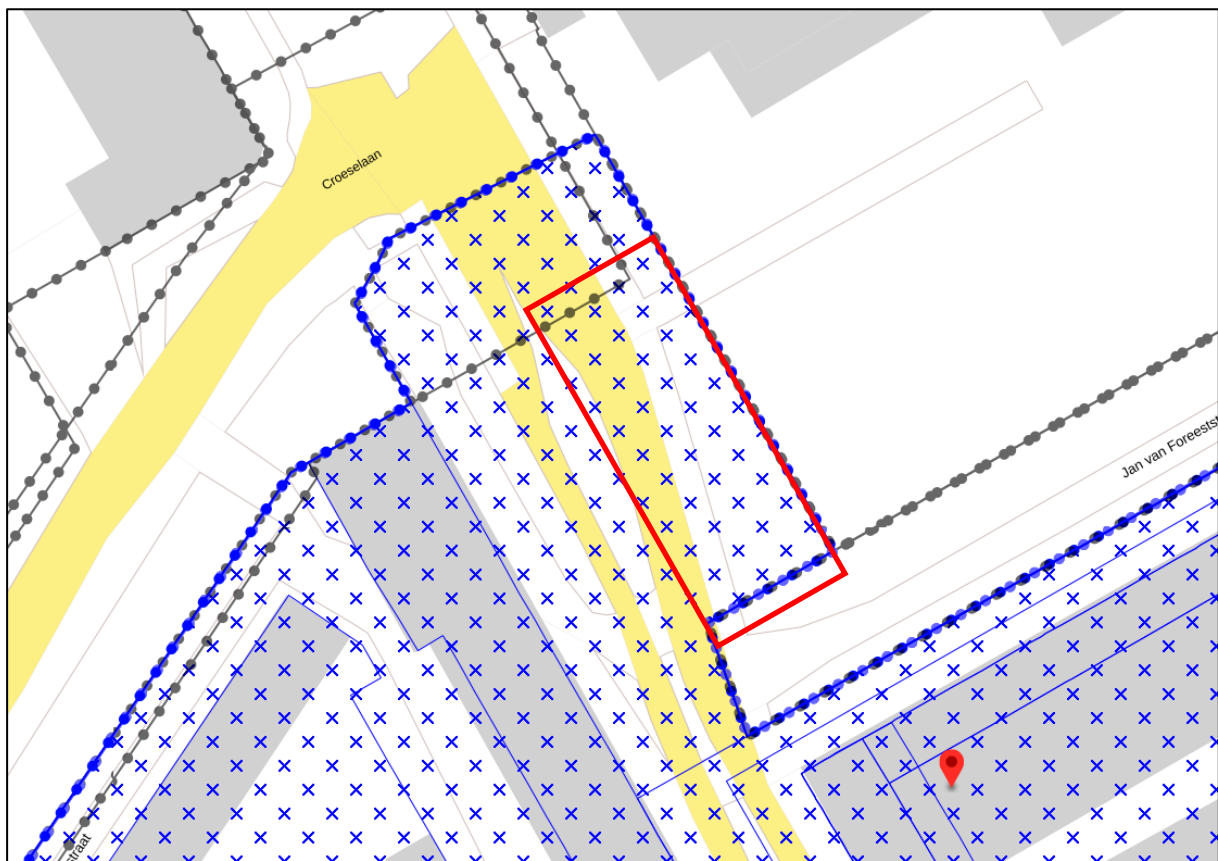
Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van de beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” en de bestemmingsplannen “HOV-baan Dichterswijk” en “2e Asselijnstraat, Dichterswijk” enerzijds en het ontwerp bestemmingsplan “Beurskwartier 1” anderzijds.

4.1 “Oude” planologie

Onderstaand worden de vigerende beheers verordening en de twee vigerende bestemmingsplannen nader uiteengezet.

4.1.1 Beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans nog grotendeels beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”. Deze beheers verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2017 en daarna onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van de beheers verordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”, het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.

Opdrachtgever heeft aangegeven de beheers verordening als volgt te interpreteren. ‘Bij de beheers verordening is uitgegaan van bestaand gebruik in ruime zin. Dat wil zeggen dat we de onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan hebben overgenomen en in een besluitsubvlak voor bouwen of gebruik hebben verwerkt. Het betekent niet dat de oude bestemmingen nog gelden. De inhoud van de beheers verordening is dus bepalend.’

In artikel 3 van de beheers verordening zijn de gebruiks- en bouwregels vermeld, voor de planlocatie zijn de relevante regels opgenomen..

Artikel 3 Gebruiks- en bouwregels

3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- de in het verordening gebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

3.2.4 Bouwen in de openbare ruimte

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het toegestaan om in openbaar gebied bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.5 en van de volgende voorwaarden:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3m;
- in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4m;
- het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

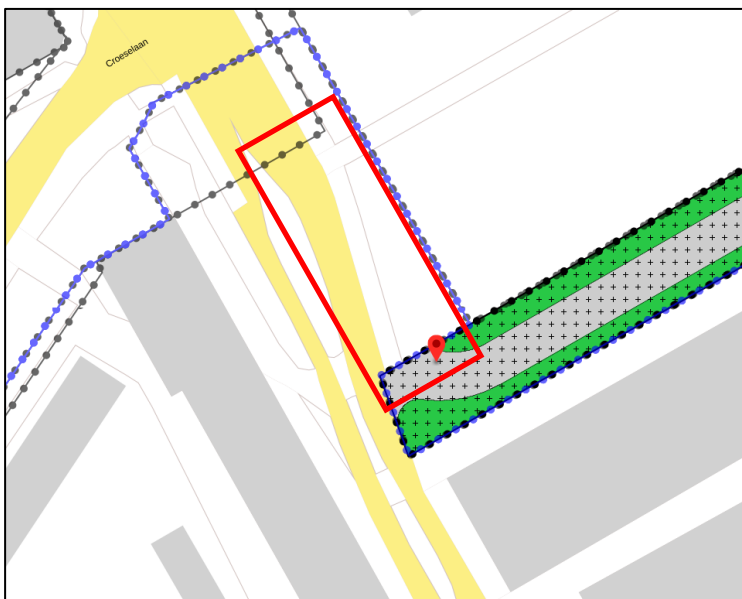
3.3.5 Openbare ruimte en structureel groen

De openbare ruimte mag worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging), geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en railverkeer, reclame-uitingen, kunstwerken;

- de openbare ruimte mag niet zodanig gewijzigd worden dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder;
- de gebieden die behoren tot de openbare ruimte maar gebruikt worden en ingericht zijn als structureel groen zoals aangegeven in bijlage 4 bij deze regels, mogen niet worden gebruikt voor rijwegen of parkeerplaatsen, zoals bedoeld onder a.

4.1.2 Bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans voor een klein gedeelte het bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 24 januari 2012 en op 13 maart 2013 onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”, het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de realisatie van het woongebouw voor een klein gedeelte de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie'. De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Bijlage 2 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

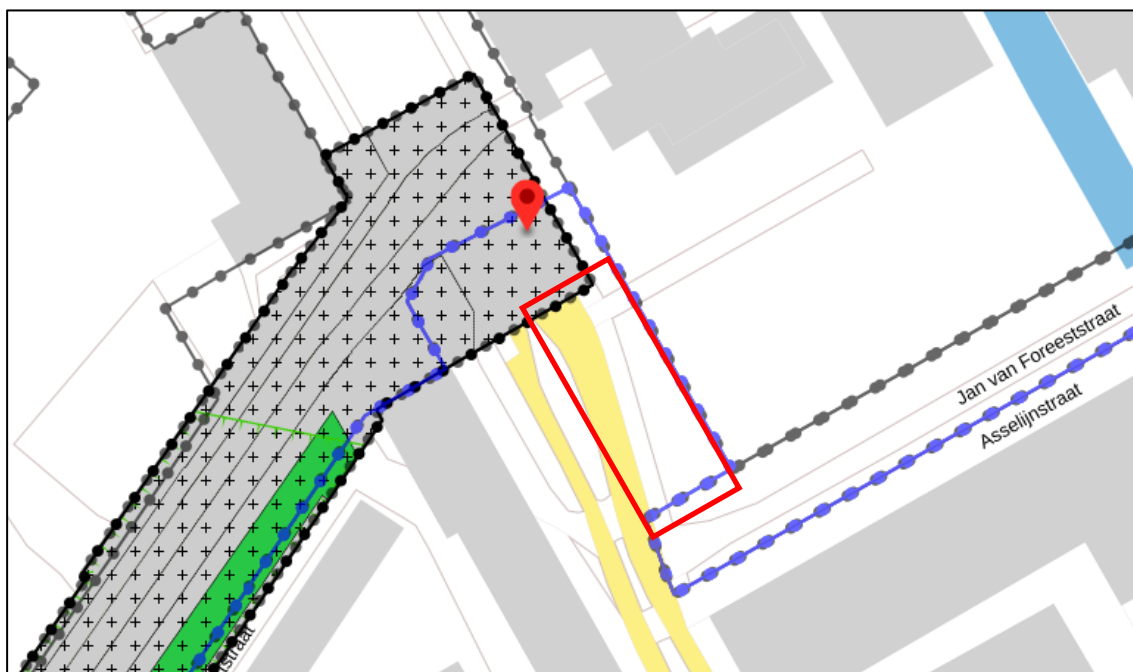
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages. Geen gebouwen zijn toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidsscherm), mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1m hoog mogen zijn. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4m.

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor rijweg met maximaal 2 rijstroken, fiets- en voetpaden, waterbeheer en waterberging, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstwerken. De hoogte van de brug mag niet meer dan 5m bedragen, de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.1.3 Bestemmingsplan "HOV-baan Dichterswijk"

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert voor een klein gedeelte het bestemmingsplan "HOV-baan, Dichterswijk". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 26 april 2018 en onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan "HOV-baan, Dichterswijk", het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de realisatie van het woongebouw de bestemmingen 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie'.

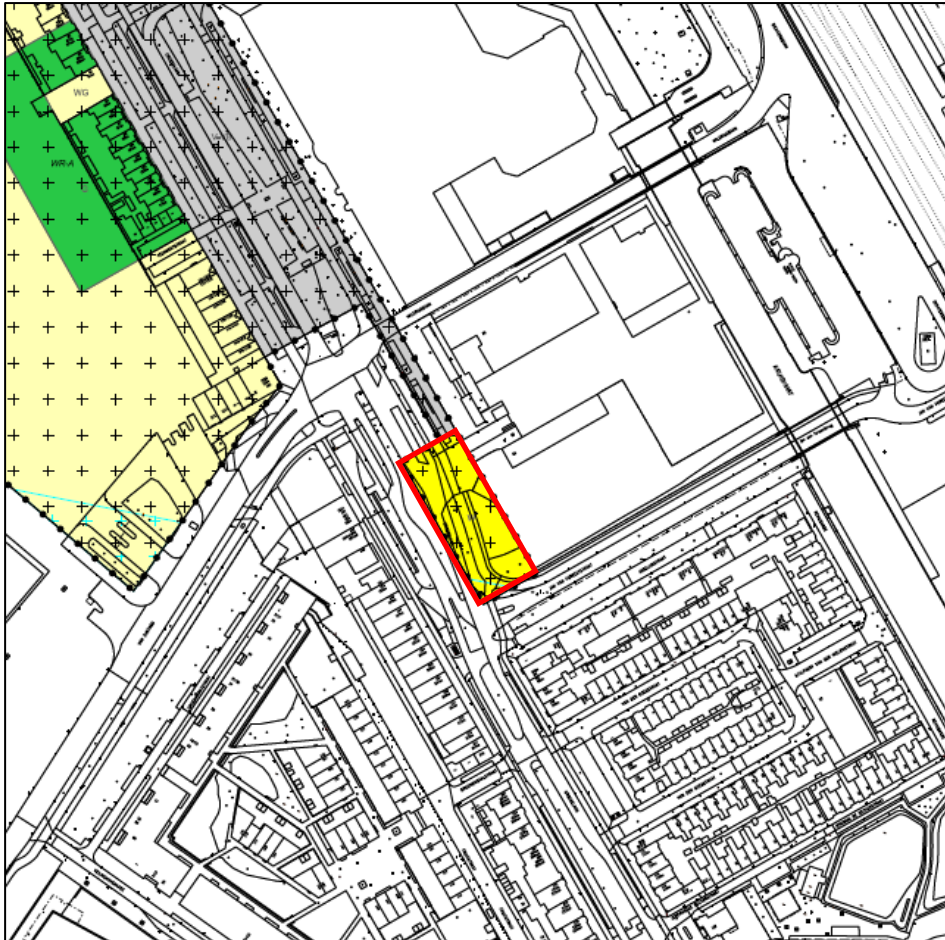
De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Bijlage 3 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, halteplaatsen, waterbeheer en waterberging, water en kruisingen met water, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6m² per gebouw, met een maximale bouwhoogte van 4m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6m bedragen.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.2 “Nieuwe” planologie

De gemeente Utrecht is voornemens een woongebouw ‘De Foreest’ te realiseren aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht. Maximaal 60 woningen worden in het gebouw gerealiseerd, waarvan minimaal 50% ten behoeve van sociale huur. Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, krijgt het gebouw een maximale bouwhoogte van 15m en aan de zijde van de Van Zijstweg een maximale bouwhoogte van 30m, de tussenliggende bebouwing loopt geleidelijk op van 15m naar 30m. Voor de realisatie van het project De Foreest wordt door de gemeente Utrecht een bestemmingsplan “Beurskwartier 1” opgesteld. De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan met de bijbehorende regels dienen als uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



Fragment van de verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan “Beurskwartier 1”, waarbij de projectlocatie rood omkaderd is.

Op de verbeelding, geldt op de locatie van de ontwikkeling van het woongebouw straks de enkelbestemming ‘Wonen’. Onderstaand zijn de bij deze bestemming behorende regels opgenomen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor:

1. maximaal 60 woningen, waarvan minimaal 50% in de categorie sociale woningbouw en de overige woningen in de categorie middel dure huurwoningen, met de daarbij horende voorzieningen;

2. in het noordelijke deel kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m².

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. Activiteiten die bij de centrumfunctie passen zijn:
 - a. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen: het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur en andere publieksfuncties;
 - b. horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten;
 - c. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
 - d. medische en paramedische diensten, kinderopvang.

6.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. woningen of andere geluidsgevoelige functies voldoen aan de wettelijke eisen over de geluidsbelasting van de gevel;
 - b. aan de kant van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, heeft een gebouw een hoogte van maximaal 15 meter; aan de kant van de Van Zijstweg, de noordkant, is een hoogte van maximaal 30 meter toegestaan en de tussenliggende bebouwing mag geleidelijk oplopen van 15 meter naar 30 meter.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een vergunning als aannemelijk is dat de vergunning leidt tot overschrijding van een aantal woningen, tot een lager percentage woningen in de categorie sociale huur, of tot overschrijding van de oppervlakte van de centrumfunctie die in lid 6.1 staat.

6.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges, afhaalzaken en belhuizen.

4.3.1 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebepaling

Op de projectlocatie aan de Jan van Foreeststraat waar het woongebouw zal worden gerealiseerd, geldt onder de werking van de “oude” planologie voor het grootste gedeelte dat gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen. Van de luchtfoto en bezichtiging ter plaatse is duidelijk geworden dat ter plaatse geen gebouwen aanwezig zijn. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3m en de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4m. Dit geldt niet voor geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De openbare ruimte mag worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging), geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en railverkeer, reclame-uitingen en kunstwerken.

De voor Groen aangewezen gronden vanwege het bestemmingsplan “2e Asselijnstraat, Dichterswijk”, zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages. Geen gebouwen zijn toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidsscherm), mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1m hoog mogen zijn. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4m.

De gronden bestemd voor Verkeer zijn vanwege het bestemmingsplan “HOV-baan, Dichterswijk” zijn bestemd voor rijwegen, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, halteplaatsen, waterbeheer en waterberging, water en kruisingen met water, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6m² per gebouw, met een maximale bouwhoogte van 4m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6m bedragen.

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden vanwege alle bestemmingsplannen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

In de nieuwe situatie wordt op de planlocatie een woongebouw gerealiseerd met maximaal 60 woningen. De toegestane functie ter plaatse is wonen. Tevens zijn tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen toegestaan. In het noordelijke deel van de planlocatie kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350m². Alleen daar wordt het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur en andere publieksfuncties, horeca, lichte bedrijfsactiviteiten en medische en paramedische diensten en kinderopvang toegestaan. Aan de zijde van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, krijgt het gebouw een maximale bouwhoogte van 15m en aan de zijde van de Van Zijstweg een maximale bouwhoogte van 30m, de tussenliggende bebouwing loopt geleidelijk op van 15m naar 30m.

In het kader van de planvergelijking overwegen deskundigen het volgende.

De **bebouwingsmogelijkheden** ter plaatse wijzigen ingrijpend. Thans zijn geen gebouwen mogelijk, slechts bouwwerken, geen gebouwen zijn de met een maximale bouwhoogte van 3m en speelvoorzieningen met een bouwhoogte van 4m. In de nieuwe situatie wordt een woongebouw met een bouwhoogte van 15m oplopend tot een hoogte van maximaal 30m gerealiseerd. Voor omwonenden zal dan ook een planologische verzwaring optreden.

Er dient naar de mening van deskundigen daarbij (vooral) gesproken te worden van mogelijk extra belemmering van uitzicht en mogelijk extra aantasting van privacy, met name door zicht op en inkijk vanuit de nieuwe woningen. Per saldo zijn deskundigen van mening dat er op het gebied van de **bebouwingsmogelijkheden** gesproken moet worden van een verzwaring van de planologische situatie door het nieuwbouwplan. Hierbij moet er wel rekening mee worden gehouden dat de projectlocatie aan de Jan van Foreeststraat in het centrumgebied van Utrecht is gelegen. Omdat er in deze omgeving reeds vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, dat ook het karakter van de omgeving hierdoor al behoorlijk bepaalt, maakt dat belemmering of aantasting van(wege) uitzicht, privacy, zonlichttoetreding en geluid al niet volledig afwezig is en daarmee dat het voorgenomen nieuwe bouwplan 'louter' verdergaande beperkingen of verslechtingen zal (kunnen) betekenen.

Ook de **gebruiksmogelijkheden** wijzigen naar de mening van deskundigen in grote mate. Thans zijn de betreffende gronden grotendeels bestemd voor rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging), geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water en railverkeer, reclame-uitingen en kunstwerken. Omwonenden hebben daarom thans, in ieder geval in planologisch opzicht, wel al een bepaalde mate van hinder te duchten op het gebied van bijvoorbeeld geluid, geur, licht en verkeers- en parkeerdrukten. In de nieuwe situatie zal evenwel een woongebouw met maximaal 60 woningen op de projectlocatie worden gerealiseerd, terwijl naast het wonen straks bovendien, aan de noordzijde, ook verschillende andere functies daarbij toegestaan zijn zoals winkels, diensten en andere publieksfuncties, horeca, lichte bedrijfsactiviteiten, medische en paramedische diensten, kinderopvang. Tevens zullen tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden en ontsluitingswegen onderdeel uitmaken van de nieuwe situatie. Deskundigen zijn aangaande de gebruiksmogelijkheden van mening dat door het aantal nieuwe woningen en de mogelijk verschillende andere functies de gebruiksiintensiteit toeneemt, hetgeen naar hun mening een planologische verzwaring betekent, vooral op het gebied van privacy, drukte, geluid en licht. Aangaande deze hinderfactoren houden deskundigen er rekening mee, ten aanzien van het gebruik, huidig en toekomstig, dat de nieuwbouw plaatsvindt in het centrumgebied van Utrecht en in zo'n omgeving zijn reeds vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen aanwezig die (evenzo) al vormen van belasting vanwege bijvoorbeeld geluid, geur, licht, (parkeer- en verkeer)drukten veroorzaken en daarmee het karakter van het gebied al in onmiskenbare zin definiëren. Deskundigen zijn daarom van mening dat er per saldo op het vlak van de **gebruiksmogelijkheden** sprake is van enige planologische verzwaring.

Resumerend zijn deskundigen van mening dat in beginsel gesproken moet worden van een planologische verzwaring voor de omgeving en dan eerst en vooral op het gebied van de bebouwingsmogelijkheden. Of dit zou kunnen leiden tot schade die als planschade voor vergoeding in aanmerking dient te komen in indirecte zin, wordt hierna nader uitgeschreven voor de in hoofdstuk 2 genoemde objecten.

De objecten aan Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e

Deze objecten zijn gelegen ten westen van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 25m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van 55m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ruim 85m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 25m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt

gerealiseerd. Tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 30m bedragen, bestaande uit ongeveer 9 bouwlagen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten oosten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen op bepaalde momenten gedurende het jaar mogelijk sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer-parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan en de relatief korte afstand tot voornoemde objecten, meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de 11 objecten aan de Croeselaan 181a, 183, 185, 185bs, 187, 187a, 187b, 187bs, 187c, 187d en 187e schatten deskundigen gemiddeld ook op ongeveer € 325.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 22.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 325.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 16.250,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten ter hoogte van **€ 6.250,-** per object. In totaal betekent dit voor deze 11 objecten een bedrag van **€ 68.750,-**.

De objecten aan Croeselaan 189, 191, 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs

Deze objecten zijn gelegen ten westen van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 25m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 55m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 100m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Croeselaan 189, 191, 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 25m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor oplopen van 15m tot ongeveer 25m. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in

deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten oosten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen op bepaalde momenten gedurende het jaar mogelijk sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Croeselaan 189, 191, 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Croeselaan 189 en 191 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 500.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 35.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 500.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 25.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 10.000,-** per object. In totaal betekent dit voor deze twee objecten een bedrag van **€ 20.000,-**.

De waarde van de objecten aan de Croeselaan 193bs, 195bs, 197bs, 199bs en 201bs schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 400.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 25.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 400.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 20.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 5.000,-** per object. In totaal betekent dit voor deze vijf objecten een bedrag van **€ 25.000,-**.

De objecten aan Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs

Deze objecten zijn gelegen ten zuidwesten, schuin tegenover, de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 30m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 60m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 125m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg met aan de overkant van de straat, ten zuidoosten van deze objecten, woningen en winkels. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 30m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Schuin tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Gezien de hoogte van de bebouwing en de situering ervan, zal voor voornoemde

objecten naar de mening van deskundigen slechts in geringe mate sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noordoosten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie schuin tegenover de objecten aan de Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de situering en afstand niet meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Croeselaan 203bs, 205bs en 207bs schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 400.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 12.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 400.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 20.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen voor voornoemde objecten geen risico's op planschade bestaan.

De objecten aan Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 20m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 40m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 125m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs zijn tevens direct gelegen aan een relatief rustige weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 20m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noorden is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts nauwelijks sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke recht vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Asselijnstraat 1bs, 1bsa, 3 en 3bs schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 25.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 6.250,-** per object. In totaal betekent dit voor deze vier objecten een bedrag van **€ 25.000,-**.

De objecten aan Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 25m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 35m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 115m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa zijn tevens direct gelegen aan een relatief rustige weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 25m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Schuin tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en enige verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noorden is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts nauwelijks sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt,

planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot enige vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Asselijnstraat 5, 5bs, 5bsa, 7bs en 7bsa schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 12.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan.

De objecten aan Asselijnstraat 9 tot en met 29 (totaal 27 adressen)

Deze objecten zijn gelegen ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot het nieuwe woongebouw ongeveer 30m oplopend tot ruim 100m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans planologisch op een afstand van ongeveer 35m (kantoor)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10m en op een afstand van ongeveer 115m gebouwen met een bouwhoogte van 38m. De objecten aan de Asselijnstraat 9 tot en met 29 zijn tevens direct gelegen aan een relatief rustige weg. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op een afstand van ongeveer 30m oplopend tot ruim 100m, een woongebouw met maximaal 60 woningen en een bouwhoogte oplopend van 15m (zuidzijde) tot 30m wordt gerealiseerd. Schuin tegenover voornoemde objecten zal de bouwhoogte daardoor ongeveer 15m bedragen. Door de bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten nauwelijks sprake zijn van uitzichtverslechtering en mogelijke enige verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Omdat het nieuwe woongebouw ten noordwesten is gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen geen sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding. Met name door de reeds aanwezige weg, zal er naar de mening van deskundigen voorts nauwelijks sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke vóór de woningen.

Met de komst van het nieuwe woongebouw wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Asselijnstraat 9 tot en met 29 in enige mate. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van rijwegen, fiets- en wandelpaden, groen en parkeervoorzieningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot geringe vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de objecten aan de Asselijnstraat 9 tot en met 11 (totaal 4 adressen) schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 7.500,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan.

Voor de objecten aan de Asselijnstraat 13 tot en met 29 (23 adressen) verwachten deskundigen gezien de afstand tot de nieuwbouw en de reeds planologisch mogelijke (kantoor) bebouwing met een bouwhoogte van 10m op kortere afstand van deze objecten geen risico's op planschade.

5. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komen deskundigen tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar hun mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro voor de aan de Croeselaan en Asselijnstraat gelegen woningen bestaan ter hoogte van **€ 138.750,-**. Opdrachtgever wordt geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risicoanalyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 23 april 2020.

Namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen,
mede namens M.E.A.J. Brands-van Gils



K.F.J.P. de Bont

Bijlagen:

1. Enkele foto's
2. Regels bij het bestemmingsplan "2^e Asselijnstraat, Dichterswijk"
3. Regels bij het bestemmingsplan "HOV-baan Dichterswijk"
4. Onderlegger Waardebepaling bij Planschaderisicoanalyse

Bijlage 2 Regels bestemmingsplan “2^e Asselijnstraat, Dichterswijk”

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- fiets-en voetpaden;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidsscherm), mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;

De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;

het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- rijweg met maximaal 2 rijstroken;
- fiets- en voetpaden;
- water en kruisingen met water ter plaatse van de aanduiding 'water';
- waterbeheer en waterberging;
- geluidwerende voorzieningen;
- de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstwerken.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de hoogte van de brug mag niet meer dan 5 meter bedragen;

de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

het gestelde onder c. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.2.2 Specifieke gebruiksregel

het gebruik van de in lid 4.1 mogelijk gemaakte rijweg ten behoeve van een tijdelijke ontsluiting voor busverkeer is uitsluitend toegestaan indien een geluidsscherm wordt opgericht conform Akoestisch onderzoek Asselijnstraat Utrecht, d.d. 14 december 2011 met kenmerk 075699918:A - B02013.000180.0100;

het bepaalde in lid a dient vóór reguliere ingebruikname te worden aangetoond door middel van een schriftelijke opleveringsrapportage aan het college van burgemeester en wethouders.

4.3 Gebruiksverbod

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken ten behoeve van busverkeer.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

5.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Bijlage 3 Regels bij bestemmingsplan “HOV-baan, Dichterswijk”

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- rijwegen, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook, in- uitvoegstroken daarbij niet begrepen;
 - fiets- en voetpaden;
 - parkeervoorzieningen;
 - halteplaatsen;
 - waterbeheer en waterberging;
 - water en kruisingen met water;
- de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken. reclame-uitingen en kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

De bouwhoogte van vlaggenmasten mag in afwijking de regel onder a, niet meer dan 6 meter bedragen.

De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

7.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Bijlage 4 Onderlegger Waardebepaling bij Planschaderisicoanalyse

Project: Gemeente Utrecht
Realisatie woongebouw De Foreest aan de Jan van Foreeststraat te Utrecht

Onderlegger Waardebepaling

1.1 Instructies van de opdrachtgever

Opdrachtgever heeft geen instructies gegeven aangaande de opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in de rapportage.

1.2 Doel van de rapportage, de taxatiestandaard, de wijze van opname en het taxatieobject

Het **doel** van de rapportage is om opdrachtgever inzicht te verschaffen in risico's op planschade vanwege het voorgestane nieuwe plan. Opdrachtnemer verricht de opdracht in overeenstemming met versie van de IVS (2017), die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council www.ivsc.org (de **taxatiestandaard**).

De **opname** van de betreffende vastgoedobjecten heeft plaatsgevonden via een bezichtiging vanaf de straatzijde, via een zogenoemde gevelopname derhalve. Opdrachtgever is erop gewezen dat waardebeoordelingen op basis daarvan onmogelijk met eenzelfde nauwkeurigheid kunnen plaatsvinden als die waarvoor het betreffende vastgoedobject volledig is geïnspecteerd, gesproken is met de belanghebbenden en er bijvoorbeeld (ook) een onderzoek naar bedrijfsvoering heeft kunnen plaatsvinden.

Het **taxatieobject** of **vastgoedobject** zijn de in de risicoanalyse genoemde objecten.

1.3 Peildatum voor de waardebeoordeling

De **waardepeildatum** in kwestie is de datum waarop de risicoanalyse is ondertekend. Tenzij daar expliciet melding van wordt gemaakt, nemen de adviseurs als uitgangspunt dat de omschreven omstandigheden per de peildatum hetzelfde of vergelijkbaar waren als per de datum van de bezichtiging.

2. Marktinformatie

Vóór de media-briefing van de WHO op 11 maart 2020, waarin de uitbraak van het coronavirus als een pandemie werd getypeerd, ging Nederlands' grootste woningfinancier - Rabobank - in het "Kwartaalbericht woningmarkt" van 19 februari 2020 uit van de volgende verwachtingen voor de woningmarkt, waarbij in het kader van de opdracht is aangesloten.

- Het aantal woningverkoop is in de tweede helft van afgelopen jaar opgeveerd, waardoor in heel 2019 nét iets meer huizen zijn verkocht dan in 2018.
- Voor 2020 en 2021 wordt uitgegaan van een daling van het aantal verkopen naar circa 210.000 en 200.000 woningen.
- De huizenprijzen zijn in 2019 met 6,9 procent stegen, minder hard dan de 9,0 procent in 2018.
- Verwacht wordt dat de prijzen in 2020 met 5,5 procent zullen stijgen, gevolgd door 2,5 procent in 2021.
- Het aanbod blijft krap blijft, terwijl het aantal huishoudens nog groeit en de lage hypotheekrente kopers extra biedkracht geeft.
- Beleidswijzigingen op de woningmarkt en een sneller afzwakkende economie kunnen de vorenstaande verwachtingen doorkruisen.

Invloed door de Corona-crisis

Een crisis van grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden, zo geeft NRVt in een extra nieuwsbrief in van 24 maart 2020 aan. Dit zal zich nu naar alle waarschijnlijkheid ook gaan voordoen, aldus het NRVt. De effecten zullen zich per sector waarschijnlijk op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat daarom thans met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van vóór de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn en de toekomst daarbij erg ongewis. In het themabericht "De coronacrisis en de huizenmarkt: vraag en antwoord" van 1 april 2020 constateert Rabobank het volgende, waarbij in het kader van de opdracht is aangesloten.

- Vóór de coronacrisis ging Rabobank uit van een daling van het aantal woningverkoppen en een stijging van de woningprijzen met 5,5%. Deze verwachtingen waren gebaseerd op de macro-economische prognoses van eind 2019/begin 2020 welke thans zijn achterhaald.
- De crisis brengt onzekerheid met zich over werk en inkomen, waardoor potentiële kopers terughoudender kunnen worden. Dit leidt tot minder verkopen en minder opwaartse prijsdruk.
- Vanwege de sterk vertraagde werking van de woningmarkt worden eventuele prijsdalingen op zijn vroegst vanaf de zomer verwacht.
- De betaalbaarheid van woningen voor starters verbetert niet als gevolg van de coronacrisis omdat deze, naarmate de coronacrisis langer aanhoudt, gepaard gaat met verlies van werk en inkomen.
- Het woningtekort blijft in stand.

3. Overwegingen voor de bepaling van waarde

3.1 Algemeen over waarde

De waardebepaling in de rapportage betreft het schatten van waarde. Daartoe is aansluiting gezocht bij de door de afgelopen decennia heen ontwikkelde systematiek en de thans bestaande taxatiepraktijk en regelgeving dienaangaande.

3.2 Uitgangspunten voor waardebepaling

De waarde dient te worden bepaald bij een veronderstelde transactie van het betreffende vastgoed op een bepaald moment in tijd, de **waardepeildatum**. Als **waardebegrip** is daarbij aangehaakt bij het begrip van 'marktwaaarde' zoals dat momenteel wordt voorgestaan in de praktijk en wetenschap van het taxeren en zoals dit begrip ook wordt gebruikt door het NRVt. Dit waardebegrip is als volgt gedefinieerd door het NRVt (Reglement Definities NRVt, geldend met ingang van 1 januari 2020).

Marktwaaarde:

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

Transparantie in redenering en de hierna nog te noemen (en eerder in de rapportage al genoemde) contouren, uit economisch, sociaal, feitelijk of juridisch oogpunt, zijn bij het bepalen van waarde voorts ook belangrijk en mede bepalend voor een zo goed mogelijke schatting van de gezochte waarde. Bij de waardebepaling in deze rapportage is het vorenstaande in ogenschouw gehouden en om vorenstaande redenen zijn daarbij de volgende **contouren** aangehouden.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid en billijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode voor het betreffende vastgoedobject zou passend zijn voor de soort onroerende zaak en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaak zou bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Alvorens tot waarden over te gaan, wordt het betreffende vastgoedobject geanalyseerd in termen van wat wordt genoemd de optimale aanwending.
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de waardering, functioneren naar behoren.
- Het object is onverhuurd, althans wordt bij verkoop als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en niet waarde-bepalend verontreinigd.
- Er is geen sprake van vastgoed waarvoor een aanwijzing of een voornemen daartoe bestaat in het kader van de Onteigeningswet of in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- Er is geen sprake van vastgoed waarvoor een (aanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van objecten geldt als beschermd monument, tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe of tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen is correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** betreft het meest waarschijnlijke gebruik van een vastgoedobject dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de waarde in het kader van de optimale aanwending worden beschouwd als de hoogste van óf de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) óf de waarde uitgaande van de aan het vastgoed verbonden mogelijkheden die afwijken van dat bestaande gebruik, de zogenoemde alternatieve aanwending. Dit volgt het principe uit de taxatieleer van de Highest And Best Use (HABU). Deze alternatieve aanwending kan overigens ook zijn gelegen in toekomstige mogelijkheden, daar waar het gaat over vastgoed in (her) ontwikkelingsgebied.

De bij optimale aanwending beschouwde gebruiksmogelijkheden voor de betreffende vastgoedobjecten zijn gelegen in de mogelijkheden tot voortzetting van het huidige gebruik ten behoeve van het wonen. Dit huidige gebruik wordt als het meest optimale gebruik beschouwd.

3.3 **Waarderingsmethodieken**

Diverse waarderingsmethoden, ook wel taxatiemethoden genoemd, bieden de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen en (daarbij) toe te lichten waarom een bepaald waardeoordeel is gevormd. De geschatte waarde is het resultaat van analyses van het toepasselijke feiten- en veronderstellingencomplex, verzamelde waarde- en prijsinformatie uit de markt voor onroerende zaken en de toepassing van één of meerdere waarderingsmethoden, wat als totaal als 'het taxatieproces' kan worden omschreven. Dit is een dynamisch proces van vooral iteratie voor veronderstelling, toetsing en keuze. In dit proces en bij het schatten van waarde, moet wel voortdurend bedacht worden dat waarde zich niet eenvoudig laat vangen in formules. De markt voor vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Dit maakt het bepalen van waarde dan ook ten minste lastig, waarbij ervaring zal moeten worden ingezet om markt- en objectkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de gehanteerde taxatiemethode(n) en het betreffende vastgoedobject.

In casu is gebruik gemaakt van een methode van vergelijken van gevonden transacties en vraagprijzen die zijn vermaakt tot referenties. Er is daarnaast nog (marginaal) getoetst op WOZ-waarde.

3.4 **Comparatieve methode**

De in casu toegepaste comparatieve methode betreft een vergelijking van in de vastgoedmarkt gerealiseerde transacties en vraagprijzen met het betreffende vastgoedobject. Het betreft daarbij een vergelijking op kenmerken zoals bijvoorbeeld de inhoud van een woning, de oppervlakte grond bij een woning, de staat van onderhoud, afwerking en inrichting, de ligging, de bouwstijl, de bouwperiode en architectuur, juridische en omgevingsfactoren (ook vanuit milieukundig oogpunt), het moment van prijsstelling naar de voor de waardering te hanteren peildatum, (on)mogelijkheden vanuit wet- en regelgeving en zo nog meer. Ten behoeve van de waardering van de vastgoedobjecten die in de planschaderisicoanalyse zijn betrokken, zijn onder meer de volgende transacties en vraagprijzen geanalyseerd.

Transacties:

- Bolksbeekstraat 24A, 3521 CS Utrecht. Transactieprijs € 325.000,-, leveringsdatum: 6-2-2020. Bouwjaar 1926, woonoppervlakte 62 m², aantal kamers 3, tweede woonlaag.
- Bolksbeekstraat 24, 3521 CS Utrecht Transactieprijs € 340.000,-, leveringsdatum: 29-11-2019. Bouwjaar 1931, woonoppervlakte 74 m², aantal kamers 3, eerste woonlaag.
- Anna Maria van Schurmanstraat 2, 3521 XC Utrecht. Transactieprijs € 403.000,-, leveringsdatum: 26-3-2020. Bouwjaar 1926, woonoppervlakte 83 m², aantal kamers 4, eerste woonlaag.

Vraagprijzen:

- Croeselaan 190, 3521 CJ Utrecht. Vraagprijs € 530.000,- kosten koper. Bouwjaar 1906, woonoppervlakte 117 m², perceeloppervlakte 91m², aantal kamers 5, 3 woonlagen.
- Croeselaan 359, 3521 BV Utrecht. Vraagprijs € 325.000,- kosten koper. Bouwjaar 1938, woonoppervlakte 76m², perceeloppervlakte 0m², aantal kamers 3, begane grond.
- Croeselaan 285, 3521 BS Utrecht. Vraagprijs € 335.000,- kosten koper. Bouwjaar 1930,

woonoppervlakte 71m², perceeloppervlakte 0m², aantal kamers 3, begane grond.
- Croeselaan 264a 3521 CL Utrecht. Vraagprijs € 235.000,- kosten koper. Bouwjaar 1920,
woonoppervlakte 40m², perceeloppervlakte 0m², aantal kamers 3, tweede woonlaag.

3.5 **Conclusie ten aanzien van de gebruikte informatie en waarderingsmethodiek: de waarde**

In de conclusiefase wordt aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses en informatie tot finale waardering gekomen. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere markt- en objectanalyse haar specifieke invloed heeft en is overwogen. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen en de resultaten uit de verzoening zijn gebruikt in de planschaderisicoanalyse.

3.6 **Schattingsonzekerheid**

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene waarderings-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever is erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.