

**PLANSCHADERISICOANALYSE FIETSBRUG
GEMEENTE UTRECHT**

GEMEENTE UTRECHT

29 maart 2013
:0.1 - Definitief
B01044.000118.0100



Inhoud

| | | |
|----------|--|----|
| 1 | Inleiding | 2 |
| 2 | Wettelijke grondslag | 3 |
| 2.1 | Tegemoetkoming in de schade | 3 |
| 2.2 | Grondslagen | 3 |
| 2.3 | Normaal maatschappelijk risico | 4 |
| 2.4 | Belanghebbenden | 4 |
| 3 | Beschrijving plangebied | 5 |
| 3.1 | Plangebied | 5 |
| 3.2 | Omliggende onroerende zaken | 6 |
| 4 | Planologische vergelijking | 7 |
| 4.1 | Uitgangspunten | 7 |
| 4.2 | Oude planologie | 7 |
| 4.3 | Nieuwe planologie | 8 |
| 4.4 | Planologische vergelijking | 9 |
| 5 | Schaderaming ex artikel 6.1 en verder Wro | 12 |
| 5.1 | Inleiding | 12 |
| 5.2 | Uitgangspunten | 12 |
| 5.3 | Waarde daling | 13 |
| 6 | Conclusie | 15 |

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Doel opdracht

Het doel van de opdracht is het analyseren of de voorgenomen planologische maatregel van de gemeente Utrecht, waarmee het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het Victor Hugoplantsoen wordt herzien, een planologisch nadelige situatie oplevert en het, indien aan de orde, ramen van de eventuele totale te ontmoetingen in de schade. Voor het plangebied is het Integraal Programma van Eisen d.d. juni 2012 vastgesteld.

Ter hoogte van het Victor Hugoplantsoen wordt de planontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij een fietsbrug over het Amsterdam Rijnkanaal wordt gerealiseerd en de fietsroute ter plaatse aanlandt. Tevens wordt een school met gymzaal ingepast en worden maximaal 15 woningen mogelijk gemaakt.

Opdrachtgever

Opdrachtgever is de gemeente Utrecht, afdeling stadsontwikkeling, projectmanagentbureau, Postbus 8046, 3503 RK Utrecht. Contactpersoon is mevrouw A. Ridderikhoff.

Gegevens

Deze analyse is gebaseerd op de navolgende gegevens:

- Integraal Programma van Eisen, juni 2012
- ontwerp randvoorwaarden fietsbrug
- Vigerend bestemmingsplan Oog in Al, vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 13 oktober 2005

HOOFDSTUK

2 Wettelijke grondslag

2.1

TEGEMOETKOMING IN DE SCHADE

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van de Wro kan de gene die schade lijdt door een oorzaak genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro (bijvoorbeeld als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan) op grond van artikel 6.1 lid 1 Wro een aanvraag om tegemoetkoming in de schade in dienen. Een dergelijk verzoek dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarvan de gemeenteraad dan wel het college het betreffende planologische besluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag slechts een tegemoetkoming in de schade toe, voor zover de schade redelijke rijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in de schade niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het (bestemmings-) plan of besluit waarop de aanvraag betrekking heeft, worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, evenals een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de bepalingen als genoemd in artikel 6.1.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De gene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch na delige positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, moeten de mogelijkheden onder de oude planologie maximaal worden ingevuld en vervolgens worden vergeleken met de maximale mogelijkheden welke de nieuwe planologie biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2

GRONDSLAGEN

De grondslagen voor tegemoetkoming in de schade zijn gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De WRO noemde als grondslagen onder meer het bestemmingsplan en de vrijstelling ex artikel 19 WRO. Een vrijstelling ex artikel 15 WRO vormde geen aparte ingang voor planschade.

De (nieuwe) Wro noemt behalve het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De afwijkingen van een bestemmingsplan op grond van de Wabo zijn eveneens een aparte grondslag voor planschade.

Zoals wij hiervoor vermeldden, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om planschadevergoeding op grond van artikel 49 Wro moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de vrijstellingen ex artikel 15 meegenomen worden. De Wro noemt de afwijkingen van het bestemmingsplan ex artikel 2.1. eerste lid, onderdeel c, Wabo als aparte ingang voor planschade. Wij gaan er van uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

2.3 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risicoregeling.¹

2.4 BELANGHEBBENDEN

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht. Op grond van een dergelijke overeenkomst komt de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is vervolgens belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

¹ De eigen risicoregeling geldt niet voor alle gevallen. De regeling gold tot 1 september 2010 niet voor aanvragen die betrekking hebben op schade die is ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

HOOFDSTUK

3 Beschrijving plangebied

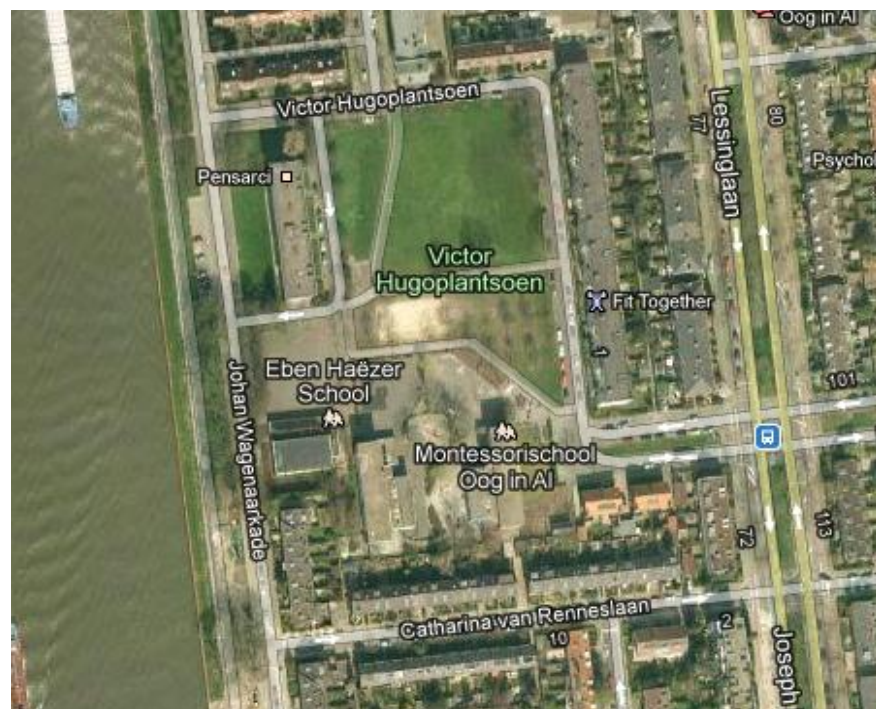
3.1

PLANGEBIED

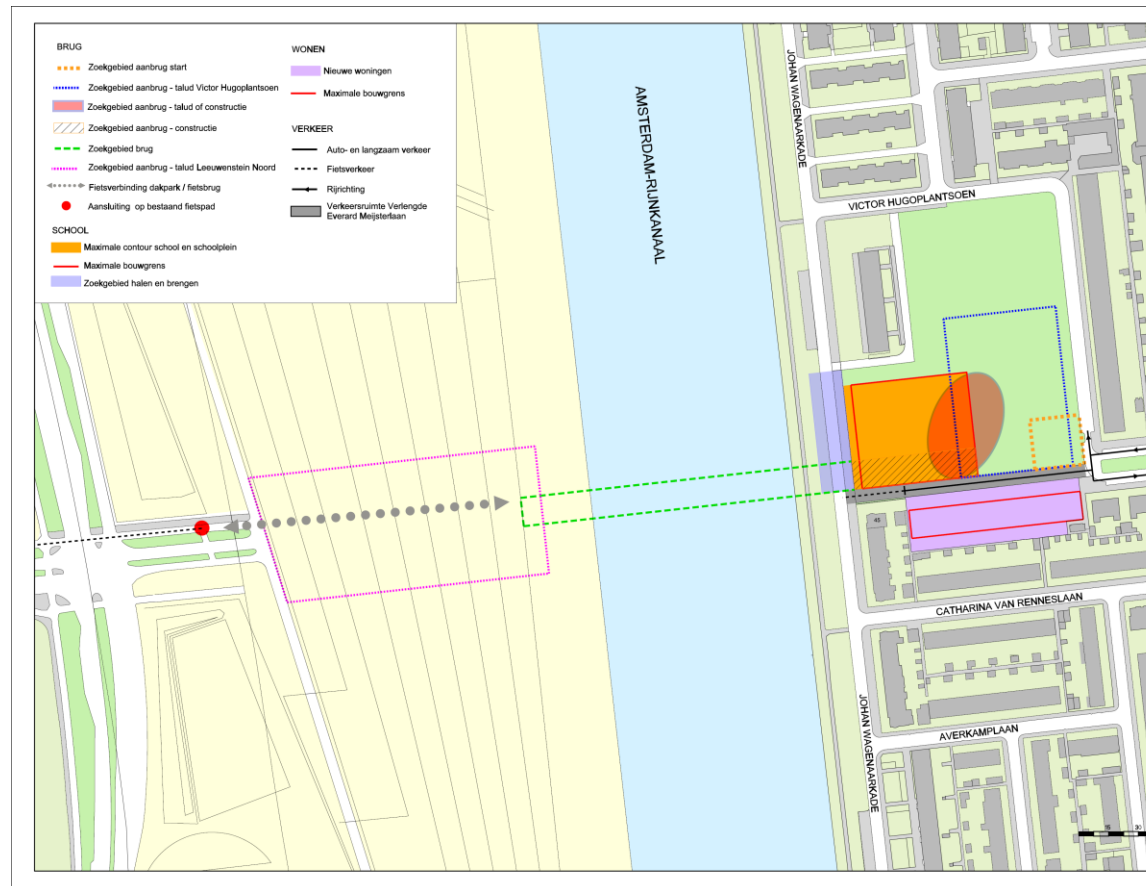
Het plangebied is gelegen in het westen van Utrecht, in de wijk Oog in Al. Het gebied wordt begrensd door de Catharina van Renneslaan aan de zuidzijde, door het Amsterdam Rijnkanaal aan de westzijde, door het Victor Hugoplantsoen aan de noordzijde en door de Lessinglaan en het Victor Hugoplantsoen aan de oostzijde.

In het plangebied worden een school en gymzaal met bijbehorende voorzieningen, maximaal 15 woningen en de aanlanding van de fietsbrug gerealiseerd.

De westelijke bouwcontour van de toekomstige ontwikkeling ligt in het verlengde van de grens openbaar-privé in de Johan Wagenaarkade. Daarbij geldt een minimale bebouwingsafstand van 25 meter uit de rand van het Amsterdam Rijnkanaal. De noordelijke bouwcontour ligt op 15 meter van de naastgelegen flat aan de Johan Wagenaarkade. De oostelijke bouwcontour ligt op 38 meter van de bestaande flat aan het Victor Hugo plantsoen.



Figuur 1. Kaart plangebied



Figuur 2: Toekomstige situatie op basis van randvoorwaarden ontwerp fietsbrug

3.2

OMLIGGENDE ONROERENDE ZAKEN

De in de invloedssfeer van het plan gelegen onroerende zaken zijn in dit geval allemaal woningen in de directe omgeving van het Victor Hugo Plantsoen.

Specifiek te noemen:

- woningen Johan Wagenaarkade 39 tot en met 45
- appartementen Johan Wagenaarkade 25 tot en met 30III
- woningen Victor Hugo Plantsoen 46 tot en met 52
- appartementen Dickenslaan 60 tot en met 60III
- woningen Victor Hugo Plantsoen 15 tot en met 20
- appartementen Victor Hugo Plantsoen 1 tot en met 14BIII
- woningen Everard Meijsterlaan 60 tot en met 66
- woningen Catharina van Renneslaan 9 tot en met 43

Er is in het kader van deze risicoanalyse niet onderzocht of de in het plangebied gelegen woningen verhuurd zijn. Wij gaan er in deze risicoanalyse van uit dat de woningen in gebruik zijn bij de eigenaren.

HOOFDSTUK

4 Planologische vergelijking

4.1

UITGANGSPUNTEN

Voor onderhavige risicoanalyse hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Wij gaan uit van de huidige wetgeving, zoals neergelegd in de Wro;
- Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Oog in Al, vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 13 oktober 2005;
- De feitelijke situatie past binnen het huidige bestemmingsplan en de op basis daarvan genomen besluiten;
- Voor het plangebied wordt één nieuw bestemmingsplan opgesteld, vooruitlopend zijn we uitgegaan van het Integraal Programma van Eisen, juni 2012 en randvoorwaarden ontwerp fietsbrug (zie figuur 2).

4.2

OUDE PLANOLOGIE

De oude planologie wordt gevormd door het bestemmingsplan Oog in Al, vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 13 oktober 2005.

De fietsbrug en de aanlanding zal plaatsvinden binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M). Tevens zijn van belang de bestemmingen Groenvoorziening, openbaar groen (G), Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv) en Woondoeleinden (W).

Op basis van artikel 10 van het bestemmingsplan Oog in Al, Maatschappelijke doeleinden (M), zijn de gronden op de kaart aangewezen voor de deze bestemming bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen,
- met daaraan ongeschikt de handel en horeca ten dienste van de deze voorzieningen,
- bij de deze doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water onder andere ten behoeve van de wateraanvoeren/afvoeren en de waterberging.

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan (artikel 1 begripsbepalingen, sub 37):

“voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters.”

Op de plankaart is aangegeven dat de maximale bouwhoogte binnen de bouwvlakken binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden 15 meter bedraagt. Op basis van de bouwvoorschriften mogen de bouwvlakken geheel worden bebouwd.

Binnen de bestemming Groenvoorziening, openbaar groen (G) zijn uitsluitend erfafscheidingen van maximaal 1 m toegelaten.

4.3

NIEUWE PLANOLOGIE

Ten aanzien van de nieuwe planologie wordt, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, uitgegaan van het Integraal Programma van Eisen, juni 2012 en randvoorwaarden ontwerp fietsbrug (zie figuur 2).

Op basis van het Integraal Programma van Eisen, juni 2012 is aangegeven:

- de contour waarbinnen maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan,
- de contour waarbinnen maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan.

Op basis van de randvoorwaarden ontwerp fietsbrug (zie figuur 2) is een maximale bouwgrens aangegeven waarbinnen de scholen de woningen gerealiseerd dienen te worden.

School

De bouwhoogte van de school dient twee bouwlagen (9 meter) te bedragen. Weliswaar is in het Integraal Programma van Eisen, juni 2012 aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met een derde bouwlaag van in totaal 13,5 meter, het bestemmingsplan houdt rekening met een maximale bouwhoogte van 9 m. De oppervlakte van de verharde buitenruimte van de school draagt (minimaal) 600 m².

De school zal deels onder de aanlanding worden gerealiseerd. Hiervoor is op de Randvoorwaardenkaart, afwijking c aangegeven: school onder aanlanding. Op basis van de randvoorwaarden ontwerp fietsbrug (zie figuur 2) is een maximale bouwgrens aangegeven waarbinnen de scholen de woningen gerealiseerd dienen te worden.

Gymzaal

De gymzaal heeft een totale footprint van 455 m² bvo, een netto oppervlakte van 12 m x 21 m, en de netto vrije hoogte bedraagt 5 meter.

Woningen

Het aantal woningen draagt maximaal 15. De bouwhoogte draagt maximaal 3 lagen (9 meter). Ten aanzien van de woningen is op basis van de randvoorwaarden ontwerp fietsbrug (zie figuur 2) een maximale bouwgrens aangegeven waarbinnen woningen gerealiseerd dienen te worden.

Fietsbruggen aanlanding

De exacte ligging en hoogte van de fietsbrug en aanlanding zijn niet uitgewerkt in het Integraal programma van Eisen, juni 2012, maar op basis van de randvoorwaarden ontwerp fietsbrug (zie figuur 2) is een maximale bouwgrens aangegeven de school met daarboven de aanlanding van het fietspad. Tussen de scholen aanlanding fietspad bevindt zich een verkeersruimte, zijnde de verlening van de Everard Meijsterlaan waaraan ook de nieuwe te bouwen woningen komen te liggen. Niet is uitgesloten dat op de Johan Wagenaarka de 'landhoofden' worden geïnstalleerd als dragers voor de fietsbrug. De ze 'landhoofden' zullen het uitzicht zeker beïnvloeden.

De breedte van het fietspad is gesteld op 7 meter. (zie randvoorwaardenkaart zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van het Integraal Programma van Eisen).

4.4

PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Het voornemen om een fietsbrug te realiseren met daar aansluitend een school, gymzaal en maximaal 15 woningen zal worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Om te beoordelen of er sprake is van een planologische wijziging voor de in de directe omgeving gelegen woningen worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden onder het huidige bestemmingsplan vergeleken met de mogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan.

Bouwmogelijkheden

Op grond van de oude planologie zijn binnen de drie bouwvlakken van maatschappelijke doeleinden bouwmogelijkheden tot een maximum bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Onder de nieuwe planologie zijn bouwmogelijkheden toegestaan met betrekking tot de te realiseren school (9 meter), de aanlanding van het fietsbrug met balustrade die boven de school wordt gerealiseerd, en de woningen grenzend aan de percelen Catharina van Renneslaan (maximale bouwhoogte 9 meter).

Dat betekent dat de bouwhoogtes gelijk zijn dan wel binnen de huidige planologische mogelijkheden worden gerealiseerd waarbij dient te worden geconstateerd dat de bouwmogelijkheden op een aantal plaatsen afwijkt van de bestaande bouwmogelijkheden.

Zo worden de nieuw te realiseren woningen parallel aan de woningen Catharina van Renneslaan 15 t/m 43 gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak, terwijl onder de oude planologie de bouwvlakken dwars op de richting van de woningen waren gelegen. Hierdoor wijzigt de situering van de bouwmassa in de omgeving van de omliggende woningen en appartementen. Dat geldt ook voor de situering van de school en gymzaal waardoor de afstand van de omliggende woningen en appartementen tot de aangegeven bouwvlakken wijzigt. Hierdoor is soms de afstand tot de nieuw te realiseren bouwmassa groter, soms kleiner waar dan weer te genover staat dat de bouwhoogte lager wordt dan onder de oude planologie mogelijk was. Ook hebben deze wijzigingen in situering effect op het vrije uitzicht vanuit omliggende woningen en appartementen. Dit effect bestaat uit de gewijzigde situering van de bouwmassa (dichterbij of verderaf), inperking van de bouwhoogte, etc.

Wij concluderen een planologisch nadeel ten aanzien van de bouwmogelijkheden voor een aantal van de hiervoor genoemde woningen/appartementen.

Gebruik

Onder de oude planologie wordt de omgeving vooral bepaald door het gebruik dat planologisch is vastgelegd in de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Feitelijk is de bestemming Maatschappelijke doeleinden ingevuld met scholen, planologisch gezien waren aanzienlijk intensievere functies ter plaatse mogelijk met grote impact op de omgeving. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan

In de begripsbepalingen is aangegeven dat ter plaatse (artikel 1 begripsbepalingen, sub 37): *“voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters.”* mogelijk zijn, bijvoorbeeld te denken aan een jeugdhonk, daklozenopvang dan wel een drugsverslaafdenopvang.

Nu de bestemming Maatschappelijke doeleinden voor een aanzienlijk deel wordt gewijzigd in verkeer- en verblijfsdoeleinden en wonen, kan worden geconcludeerd dat dit een planologisch voordeel omvat voor de directe omgeving. Ter plaatse van de te handhaven bestemming Maatschappelijke doeleinden adviseren wij de begripsbepaling in te perken tot de functie onderwijs. Voor de beoordeling gaan wij voorsnog uit van de begripsbepaling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oog in Al.

Nu sprake is van een doorgaande verkeersverbinding kan sprake zijn van een toename van het fietsverkeer. De huidige functies binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden hebben mogelijk wel een gemeentelijke functie (meer dan alleen voor de buurt zelf), met het tot stand brengen van een doorgaande verbinding vanuit Leidse Rijn naar het centrum van Utrecht zal de gebruiksintensiteit zeker toenemen. Dit zal vooral de woningen aan de Everard Meijsterlaan en de nieuwe te bouwen woningen treffen².

Wij concluderen een planologisch nadeel voor de appartementen Johan Wagenaarkade aangezien de bestemming Groen gedeeltelijk wordt gewijzigd in Maatschappelijke voorziening. Het planologisch nadeel geldt ook, in mindere mate gezien de afstand voor de appartementen Victor Hugoplantsoen 2 t/m 5III.

Voor de woningen aan de Johan Wagenaarkade geldt dat de realisatie van de brug (en bijbehorende landhoofden) zorgen voor een beperking van het uitzicht, lichttoetreding, privacy en bezonning. Dit geldt vooral voor de dichtstbijzijnde woningen.

Verrekening van planologische voor- en nadelen

Indien sprake is van zowel planologisch nadeel als voordeel kan, indien dit door hetzelfde besluit wordt veroorzaakt, op basis van jurisprudentie worden gesaldeerd. Dit doet zich in onderhavige situatie voor.

In de directe omgeving van de woningen Catharina van Renneslaan wordt de bestemming Maatschappelijke doeleinden gewijzigd en wordt de directe omgeving bestemd tot wonen. Dit betreft een planologisch voordeliger situatie. Bij de schaderaming dient dus rekening te worden gehouden met zowel de voor- als nadelen van het plan.

² Hoewel het Integraal Programma van Eisen uitgaan van het weren van brommers op deze route, is dit geen planologisch relevant aspect, maar betreft dit een verkeersbesluit. In de beoordeling wordt uitgegaan van zowel fiets als bromfietsverkeer.

Maatschappelijk risico

In de nieuwe Wro is een regeling voor maatschappelijk risico opgenomen. Het maatschappelijk risico zal bij een uiteindelijke planschadeverzoek in de beoordeling moeten worden betrokken. Op dit moment is nog niet volledig uitgekristalliseerd hoe met de regeling voor maatschappelijk risico in planschade dient te worden omgegaan, waarbij de 2% als minimum wordt gehanteerd. In de schadebepaling houden wij rekening met het maatschappelijk risico van 2%.

Wij concluderen per saldo een planologisch nadeel voor de woningen/appartementen Johan Wagenaarkade 42 t/m 45, Catharina van Renneslaan 15 t/m 19, 27 t/m 35 en 43, Johan Wagenaarkade 29 tot en met 30 III en Victor Hugoplantsoen 2 tot en met 5 III en Everard Meijsterlaan 60 t/m 66.

Hoewel sprake is van een planologisch nadeel betekent dit nog niet dat hierdoor planschade ontstaat. Zoals aangegeven blijft de eerste 2% voor eigen rekening van de eigenaren van de woningen en appartementen.

HOOFDSTUK

5

Schaderaming ex artikel
6.1 en verder Wro

5.1

INLEIDING

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waarde daling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (de riving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is de ze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol

- De courantheid van de onroerende zaken.
- De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
- De bereikbaarheid.
- De gebruiks- en bouwmogelijkheden.
- Het karakter van de omgeving.
- Bestaande luchtkwaliteit en geluids- en stankoverlast.
- Specifiek te noemen: de appartementen/woningen aan de Johan Wagenaarlaan ontleen hun waarde aan het uitzicht over het Amsterdam Rijnkanaal.

5.2

UITGANGSPUNTEN

Wij hebben de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ons onderzoek heeft zich gericht op het beoordelen van een planologisch gewijzigde situatie voor de in de omgeving van de fietsbrug e.a..
- Voor de bepaling van de schade ex artikel 6.1 en verder Wro hanteren wij als wij adviseren over aan aanvraag om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 en verder Wro als peildatum de inwerkingtreding van de planologische maatregel die de schade veroorzaakt. In deze analyse adviseren wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van een planologische maatregel. Wij hanteren daarom een fictieve peildatum, te maart 2013.

Bij het gebruik van deze risicoanalyse bij het sluiten van (grondexploitatie) overeenkomsten en/of het opstellen van exploitatieplannen adviseren wij hiermee rekening te houden. Gelet op ontwikkelingen van na het opstellen van deze risicoanalyse kunnen actualisering nodig zijn.

- Wij houden rekening met de eigen risico regeling van 2%.
- Wij hebben niet onderzocht in hoeverre de schade voor eigenaren van (omliggende) onroerende zaken voorzienbaar, te voorkomen of te beperken is, of om andere redenen voor rekening van de eigenaren behoort te blijven, anders dan de onder 3. genoemde eigen risico regeling.
- Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse planschade niet onderzocht of omliggende objecten verhuurd zijn. Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de objecten in gebruik zijn bij de eigenaren.
- De waarde- en waardedalingen zijn door ons indicatief zijn vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van (omliggende) onroerende zaken kunnen alleen na opname worden vastgesteld.

5.3

WAARDEDALING

Zoals uit voorgaande blijkt, menen wij dat de nieuwe planologie een planologisch gewijzigde situatie oplevert voor de percelen gelegen direct om het plangebied van de beoogde fietsbrug met aanlanding, scholen gymzaalen en de maximaal 15 woningen aan het Victor Hugoplantsoen.

Zoals uit hoofdstuk 2 (Wettelijke grondslag) blijkt, voorziet de Wro in bepalingen op grond waarvan binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft.

Maatschappelijk risico (2% -regeling)

Nu sprake is van een planologische wijziging in de directe omgeving van de beoordeelde woningen, komt op grond van artikel 6.2 Wro de schade binnen het maatschappelijk risico voor rekening van aanvrager. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeuid als de eigen risico regeling (2% schade). In geval van een eventuele schade blijft daarmee 2% van de schade voor eigen rekening.

Verrekening van planologische voor- en nadelen

Indien sprake is van zowel planologisch nadeel als voordeel kan, indien dit door hetzelfde besluit wordt veroorzaakt, op basis van jurisprudentie worden gesaldeerd. Dit doet zich in onderhavige situatie voor. Dit planologisch voordeel mag verrekend worden met het planologisch nadeel nu dit door hetzelfde besluit wordt veroorzaakt. Het planologisch voordeel betreft met name het wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in wonen waardoor de intensiteit van het gebruik wordt beperkt.

Wij ramen de totale schade die ontstaat door de nieuwe planologie, in totaal op circa €70.000 per peildatum maart 2013, onder verwijzing naar de in dit advies verwoorde redegeving.

Dit bedrag is:

- Inclusief aftrek van de eigen risico regeling van 2%.
- Exclusief eventueel te vergoeden rente.
- Exclusief de vergoeding van de kosten van deskundige bijstand.
- Exclusief de kosten van de adviseur, die over een ingediende aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro advies zal dienen uit te brengen.
- Exclusief het recht dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.4 Wro heffen.

HOOFDSTUK

6 Conclusie

De risicoanalyse planschade leidt onze inziens tot de slotsom dat de eigenaren van de woningen en appartementen gelegen rondom het plangebied door de voorgenomen planologische wijziging voor de Locatie in een planologische nadeliger situatie komen te verkeren, die leidt tot schade als bedoeld in artikel 6.1 en verder. Wij schatten de totale schade, in totaal op circa € 70.000,-- per peildatum maart 2013, onder verwijzing naar de in dit advies verwoorde redegeving.

Voor de omgeving van het plangebied is in principe sprake van een planologische verbetering.

Dit bedrag is:

- Inclusief aftrek van de eigen risico regeling van 2%.
- Exclusief eventueel te vergoeden rente.
- Exclusief de vergoeding van de kosten van deskundige bijstand.
- Exclusief de kosten van de adviseur, die over een ingediende aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro advies zal dienen uit te brengen.
- Exclusief het recht dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.4 Wro hebben.

Rotterdam, maart 2013

Mr. ir. Ing. J.P. van Damme RT