

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8557
Datum : 24 februari 2021

Opdrachtgever:

IRVA
Oudwijkerveldstraat 1
3581 JG Utrecht

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding tot het advies.....	3
2.	Procedure; van toepassing zijnde recht.....	3
3.	Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.....	3
4.	Overwegingen van de adviseur.....	4
4.1.	Ontvankelijkheid.....	4
4.2.	Ten aanzien van de hoofdzaak.....	4
4.2.1.	Vergelijking van de planologische regimes.....	4
4.2.2.	Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....	11
5.	Planschademanagement.....	14
6.	Conclusie.....	14

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

1. Aanleiding tot het advies.

Door IRVA te Utrecht is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de herontwikkeling van het terrein van het Vechthuis aan de Jagerskade te Utrecht tot de bouw van drie appartementengebouwen (67 woningen) met een ondergrondse parkeergarage. Het partycentrum wordt opgeheven en afgebroken. Het pand Jagerskade 13/15 wordt bestemd voor kleinschalige horeca en de 'Kolfbaan' blijft bestaan. Achter het buurthuis wordt een nieuw bijgebouw gebouwd. Het onderhavige advies is een actualisatie van het op 4 december 2020 uitgebrachte advies. De actualisatie ziet alleen op de inpassing van de herontwikkeling in relatie tot de RWZI.

De adviseur die het advies uitbrengt is [REDACTED] RT, Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjestad.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn verricht op basis van planmaximalisatie en wijken om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjestad.

Telefoonnummer : 0513 - 65 [REDACTED]
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : [REDACTED]@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de [REDACTED] werkzaam bij opdrachtgever.

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten. Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2298](#). Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

Vigerende planologisch regimes.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de bestemmingen 'Horeca', 'Maatschappelijk', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Waterlopen' en de gebiedsaanduiding 'Geluidszone industrie'. De dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduiding zijn in casu niet relevant.

Het terrein, waarop de **horecabestemming** rust, heeft een oppervlak van circa 5000 m². Het bouwvlak heeft een omvang van circa 1400 m². Voor een gedeelte, circa 350 m², van het grote bouwvlak bedraagt de bouwhoogte 12 meter en voor het overige gedeelte 3.5 meter, waarbij de bestaande kapvorm of afdekking moet worden gehandhaafd. Verder bevindt zich op het perceel nog geen bouwvlak met een omvang van circa 25 m², waarbij een bouwhoogte van 7 meter is toegestaan.

Onder horeca in de categorie A valt een discotheek, bar-dancing, zalenverhuur/party centra (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen, i.t.t. zaalverhuur t.b.v. congressen en seminars). De activiteiten mogen uitsluitend op de begane grond plaatsvinden. Tevens is met de horeca samenhangende kantoorruimte toegestaan alsmede de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (fiets)parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

a. de bouwhoogte niet meer bedragen dan:

1. 6 meter voor palen en masten;
2. 1.40 meter voor erf- en perceelafscheidings;
3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

b. bouwwerken die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het plan en die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

De gronden met een **maatschappelijke bestemming** zijn, voor zover relevant, bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang en welzijn. Op de verbeelding is een gedeelte van de gronden aangeduid als 'parkeerterrein'. Verder zijn de gronden bestemd voor onder andere nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, speelvoorzieningen,

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

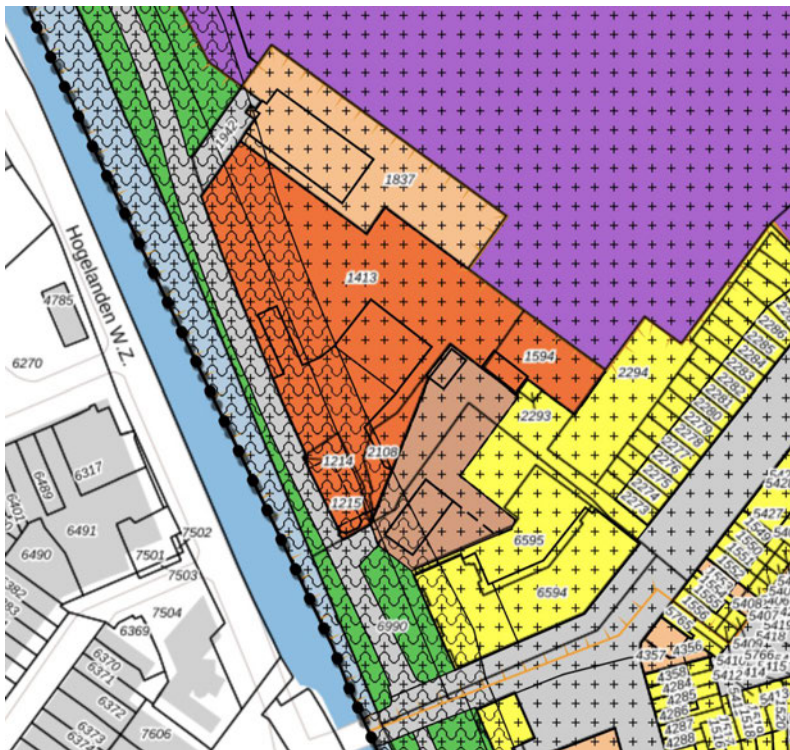
(school)pleinen, fietsparkeervoorzieningen, ondergrondse parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging. Voor zover van belang bevindt zich in het toekomstige projectgebied een bouwvlak met een omvang van circa 20 m², waarbij een hoogte van 3.5 meter is toegestaan.

Een gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Wonen'. Op grond hiervan zouden bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 3 meter kunnen worden gebouwd met een omvang van 100 m².

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

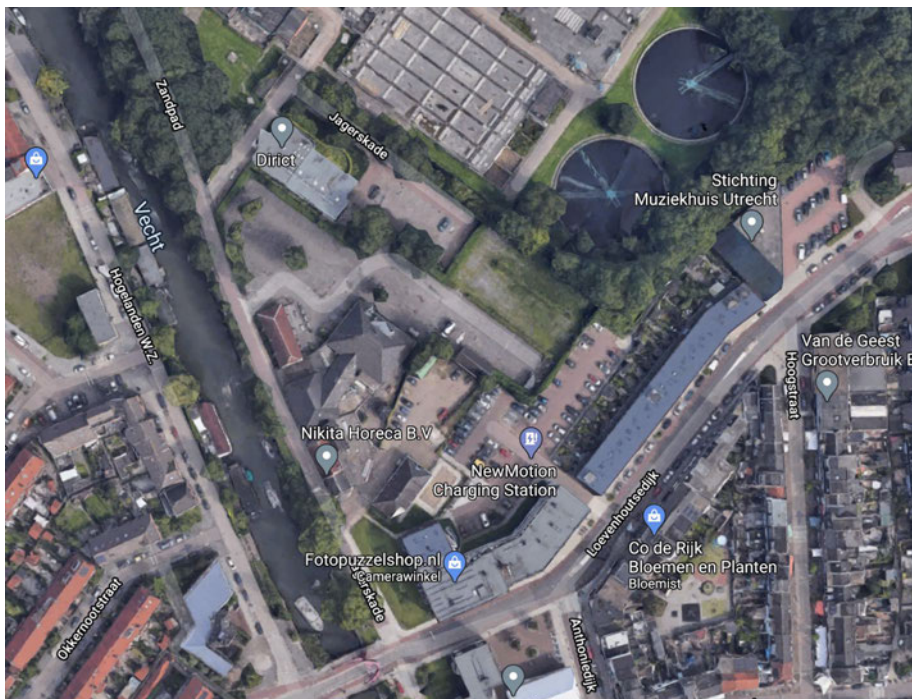
In de tweede plaats is het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 30 november 2017 vastgesteld. Dit plan is voor de verdere beoordeling niet relevant.

Uitsnede plankaart (vigerend).



Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

Luchtfoto.



Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een nieuw bestemmingsplan. Er is echter nog geen conceptversie van het nieuwe plan opgesteld. In het kader van dit advies zal ik derhalve uitgaan van het overgelegde schetsplan en de startnotitie 'Bouwenvelop' van de gemeente Utrecht, versiedatum april 2020.

Het bouwplan behelst de bouw van drie appartementengebouwen met een ondergrondse parkeergarage. Deze worden ten noorden van de bestaande monumentale gebouwen gebouwd. Aan de noordzijde bevindt zich een waterzuiveringsinstallatie.

In totaal zullen 67 appartementen worden gebouwd. Het westelijke gebouw heeft een bouwhoogte van circa 16 meter, het middelste gebouw heeft een bouwhoogte van circa 19 meter en het oostelijke gebouw een bouwhoogte van 13 meter. De ontsluiting vindt plaats op de Loevenhoutsedijk.

Het pand Jagerskade 13/15 wordt bestemd voor kleinschalige horeca. Het zalencentrum zal worden gesloopt. De 'Kolfbaan' behoudt haar bestaande functie. Achter het buurthuis wordt ter vervanging van het bestaande bijgebouw een nieuw bijbehorend bouwwerk gebouwd.

In relatie tot de RWZI is in de beoordeling betrokken een onderzoek van LBP SIGHT d.d. 21 februari 2021, met als kenmerk V074478aa.2121JHP.djs (versie 01_001). In die rapportage is in verband met de herinrichtings- en uitbreidingsmogelijkheden die de vigerende bestemming voor de RWZI biedt onderzocht het bedrijf uitgaande van een maximale planologische invulling niet zal worden beperkt.

Vergelijking.

Kenmerk: T-8557
 Datum: 24 februari 2021

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe beoogde planologische regime.

Situatietekening 'Bouwenvelop' van de gemeente Utrecht, versiedatum april 2020.



Gevelaanzicht d.d. 1 mei 2020.



Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

In het huidige planologische regime vigeren op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming 'horeca', 'maatschappelijk' en 'wonen'. Ter plaatse waar de drie appartementengebouwen zullen worden gebouwd bevinden zich drie bouwvlakken van een

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

geringe omvang, waarbij bouwhoogten van 3.5, 7 en 12 meter zijn toegestaan. Op de gronden met een woonbestemming zijn bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 3 meter toegestaan.

Bij de invulling van het huidige planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde op voor potentiële aanvragers de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet niet ter zake. Slechts wanneer deze invulling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient ervan te worden afgeweken.

Ingevolge het nieuwe planologische regime worden drie appartementengebouwen toegestaan. De bouwhoogte van het oostelijke gebouw (blok A) bedraagt circa 13 meter. Het middelste gebouw (blok B) krijgt een hoogte van circa 19 meter en die van het westelijke gebouw (blok C) circa 16 meter. De afstand van het oostelijke gebouw tot de woningen aan de Loevenhoutsedijk 325 t/m 335 bedraagt circa 40 meter en tot de perceelgrens 30 meter. De afstand tot het woongebouw aan de Loevenhoutsedijk bedraagt circa 40 meter.

In relatie tot de vigerende bestemmingen nemen de bouw mogelijkheden aanzienlijk toe. Het verticale uitzicht vanuit de aan de Loevenhoutsedijk staande woningen wordt verminderd, zij het dat op grond van de tussenliggende woonbestemming bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 3 meter zijn toegestaan.

Van een verminderde bezonning is geen sprake,

Per saldo treedt qua bebouwingsmogelijkheden voor een aantal woningen aan de Loevenhoutsedijk planologisch nadeel op vanwege verslechtering van het verticale uitzicht.

Het ten noordwesten van het plangebied aanwezige gebouw Jagerskade 17, waaraan de bestemming 'gemengd 2' is toegekend, is geen schadegevoelig gebouw en wordt verder buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van Jagerskade 4-6 (buurthuis) merk ik op, dat het woongebouw op de hoek van de Jagerskade/Loevenhoutsedijk dicht bij het buurthuis is gelegen dan de geprojecteerde appartementengebouwen.

Conclusie: Qua bebouwingsmogelijkheden treedt voor een aantal woningen aan de Loevenhoutsedijk een planologische verslechtering op als gevolg van een toegenomen aantasting van het uitzicht. De bezonningssituatie wijzigt niet ten nadele.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Onder het huidige planologische regime vigeren ter plaatse de bestemmingen 'horeca', 'maatschappelijk' en 'wonen'.

Van belang is dat de locatie en de omliggende bebouwing binnen een geluidszone vanwege de waterzuiveringsinstallatie zijn gelegen. Op grond van geur geldt bovendien nog een richtafstand van 200 meter. Ten aanzien van de waterzuivering merk ik op dat het hiervoor genoemde onderzoek van LBP SIGHT d.d. 21 februari 2021 volgt dat de woningbouw geen belemmering geeft voor de RWZI in relatie tot de onderzochte scenario's, met dien verstande dat in een scenario de Jagerskade niet maatgevend is voor de inpasbaarheid van het bouwvoornemen omdat de planologisch al aanwezige woonbestemmingen meer beperkend zijn. Een aantal woningen aan de Loevenhoutsedijk zijn dicht op de bestaande zuiveringsinstallatie gesitueerd dan de beoogde drie appartementengebouwen. Beperkingen voor het zuiveringsbedrijf vloeien al voort uit de bestaande woningen. Uit de stukken blijkt overigens ook dat de zuiveringsinstallatie in de toekomst zal worden verplaatst en dat deze locatie zal worden herontwikkeld.

Op grond van de horecabestemming geldt dat thans sprake is van 'zware' horeca, waarbij een

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

discotheek en partycentrum zijn toegestaan, waarbij vooral sprake is van geluidshinder vanwege muziek, menselijk stemgeluid, dichtslaande portieren en lawaai van auto's. Ook is sprake van geurhinder. Ook de bestaande waterzuiveringsinstallatie leidt in planologisch opzicht tot o.a. geluid- en geurhinder. Dit laatste geldt zowel voor de huidige als beoogde planologische situatie. Ik wijs hier evenwel op om aan te geven dat er ter plaatse in planologisch opzicht al veel geluid aanwezig is dat een maskerend effect heeft op de beoogde ontwikkeling. In de beoogde situatie wijzigt de ontsluitingssituatie ten nadele van de woningen aan de Loevenhoutsedijk. Daar tegenover staat het verdwijnen van het parkeren ten dienste van de horecabestemming in het plangebied.

In de nieuwe situatie zal er vanuit de woonblokken overlast gaan optreden die inherent is aan de woonfunctie. Voorts zullen 24/7 mensen in en om de nieuwe woning aanwezig kunnen zijn. De woonfunctie is te prevaleren boven de zware horecabestemming in relatie tot de schadefactor hinder (geur en geluid).

In relatie tot de schadefactor aantasting van de privacy geldt dat deze voor wat betreft de aan de Loevenhoutsedijk gesitueerde woningen ten opzichte van de huidige bestemming zal gaan toenemen.

De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda).

De afstand van het oostelijke gebouw tot de woningen aan de Loevenhoutsedijk 325 t/m 335 bedraagt circa 40 meter en tot de perceelgrens 30 meter. De afstand tot het woongebouw aan de Loevenhoutsedijk bedraagt circa 40 meter.

Per saldo treedt qua gebruiksmogelijkheden voor de woningen Loevenhoutsedijk beperkt planologisch nadeel op.

Conclusie:

Aantasting privacy.

In de beoogde situatie zal voor een aantal woningen aan de Loevenhoutsedijk de aantasting van de privacy gaan toenemen. Dit is planologisch nadelig.¹

Hinder

Daar staat tegenover dat de voor wat betreft de schadefactor hinder, in casu geur en geluid, als gevolg van het vervallen van de bestemming horeca bestemming planologisch voordeel optreedt. Dit is een planologisch voordeel.²

Ontsluiting.

In de beoogde situatie wijzigt de ontsluitingssituatie ten nadele van een aantal woningen aan de Loevenhoutsedijk. Daar tegenover staat het verdwijnen van het parkeren ten dienste van de horecabestemming in het plangebied. Per saldo is geen sprake van planologisch nadeel.

Voor alle overige woningen in de omgeving van het plangebied geldt dat, zo er al een planologische verslechtering optreedt deze binnen het forfaitaire (2 %) normale maatschappelijke risico blijft en derhalve niet voor vergoeding in aanmerking komt

¹ Voor- en nadelen dienen gesaldeerd te worden.

² Voor- en nadelen dienen gesaldeerd te worden.

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

Voordeelsverrekening.

Uit artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AO0820](#).

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat voor wat betreft overlast van de opeenvolgende planologische regimes geldt dat in het kader van de planologische vergelijking alleen die vormen van overlast mogen worden meegenomen die ontstaan bij een normaal gebruik overeenkomstig de opeenvolgende functies. Excessieve vormen van overlast kunnen om die reden niet meegenomen worden. Een en ander geldt ook voor een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming. Beoordeeld dient worden of de opeenvolgende functies objectief gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en qua gebruiksmogelijkheden voor een aantal omliggende woningen een planologische verslechtering zal optreden, dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een 'best case scenario' en een 'worst case scenario'. Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is. Deze benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade. Op de begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico zoals bepaald in artikel 6.2 Wro.

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

Cluster woningen Loevenhoutsedijk. De schade bedraagt circa € 137.000.

Appartementengebouw Loevenhoutsedijk. De schade bedraagt circa € 101.000.

De schadevergoedingen bedragen:

	worst case	best case
Cluster woningen Loevenhoutsedijk	€ 35.000,--	€ 0,--
Appartementengebouw Loevenhoutsedijk	€ 27.000,--	€ 0,--

Voor alle andere omliggende woningen geldt dat, dat zo er al sprake van schade is, het eventuele nadeel de forfaitaire drempel van 2% niet zal overschrijden. Het betreft de overige woningen aan de oneven zijde van de Loevenhoutsedijk.

Bij het 'worst case' scenario is de forfaitaire drempel van 3% in relatie tot het normaal maatschappelijk risico al in het schadebedrag verwerkt. In het 'best case' scenario is de hierna gemotiveerde drempel van 5% toegepast.

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In de onderhavige risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke woningen planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel zal optreden is bepaald aan de hand van de relevante schadefactoren, zoals bijvoorbeeld aantasting van de privacy, uitzicht en bezonningssituatie. Vervolgens wordt onderzocht voor welke woningen geldt dat het planologisch nadeel het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal overschrijden. In de betreffende risicoanalyse betreft dit hierboven genoemde woningen. Vervolgens is op basis van de Woz-waarde, transacties die in de omgeving van deze woningen hebben plaatsgevonden en andere digitale informatie, de waarde van deze woningen bepaald. Op deze waarden is het relevante schadepercentage losgelaten en is het bedrag van de schade en de schadevergoeding bepaald. Dit alles met inachtneming van een 'best case' en een 'worst case' scenario teneinde opdrachtgever een goede inschatting te geven met welke schade hij bij zijn begroting van de totale ontwikkelingskosten rekening dient te houden. Een afzonderlijk taxatierapport is er niet en is ook niet gebruikelijk.

Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt. Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.

Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. [201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

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

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend. In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling in stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling is een ontwikkeling die op veel plaatsen in Nederland voorkomt en deze kan als normaal maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld. Ik wijs voor wat betreft inbreiding op bijvoorbeeld de uitspraak AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#).

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.

De ontwikkeling past binnen het in de Ruimtelijke Strategie Utrecht voorgestane beleid.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De nieuwe appartementengebouwen sluiten qua aard, hoogte en oppervlakte goed aan op de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

Omvang schade.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. [201306607/1/A2](#) en 9 april 2014 in zaak nr. [201211639/1/A2](#) en 2 juli 2014 in zaak nr. [201307733/1/A2](#), waarin een drempel van 5% is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2% die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de uitspraak AbRS 21 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1653](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Beuningen, volgt dat indien aan alle omstandigheden van het geval is

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021

voldaan, de drempel in beginsel op 5 % dient te worden gesteld.

Conclusie.

In casu wordt aan de relevante voorwaarden voldaan en kan zonder meer een drempel van 5% worden toegepast. Evenwel het bestuursorgaan bepaalt de hoogte van de drempel en voorts is in aanmerking genomen dat tussen deskundigen kunnen waarderingsverschillen optreden. Om die reden is, gelet op de functie van een risicoanalyse - het geven van een inschatting van het risico op planschade voor opdrachtgever, ook een worst case scenario opgenomen. Mijns inziens kan evenwel zonder meer een drempel van 5 % worden toegepast. Het betreft een binnenstedelijke inbreiding/herontwikkeling met wooneenheden die past in het planologisch beleid en die qua aard en bouwmassa past in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en daarmee in de lijn der verwachtingen ligt.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding voor het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een 'worst case' scenario een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 62.000,--. Uitgaande van een 'best case' scenario zal geen voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de uiteindelijke schade wordt bepaald naar de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische mutatie en die per datum van het rechtskracht verkrijgen van die planologische mutatie, derhalve op een moment dat in de toekomst ligt. Om die reden is het schadebedrag aan indexering onderhevig. Er dient een koppeling te worden gelegd naar de waardeontwikkeling van de onroerende zaak waarop het verzoek betrekking heeft.

Voor de RWZI zullen uitgaande van de planologische mogelijkheden die de bestemming 'bedrijf' van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand biedt geen planologische beperkingen optreden.

Oranjewoud, 24 februari 2020

Kenmerk: T-8557
Datum: 24 februari 2021



Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtig Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.