

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Opaalweg, Amethystweg, Tolsteeg

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	5
2.1.	Planologische vergelijking	5
2.1.1.	Vigerende planologische regime	5
2.1.2.	Nieuwe planologische regime	6
2.2.	Peildatum.....	7
2.3.	Planologische wijzigingen	7
2.4.	Conclusie.....	8
3.	Toerekening.....	9
3.1.	Maatschappelijk risico	9
3.2.	Voorzienbaar	9
4.	Taxatie.....	11

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 19 juli 2017 heeft de gemeente Utrecht (hierna: opdrachtgever) Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor de ontwikkeling van een woontoren aan de Amethistweg / Opaalweg te Utrecht. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, 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. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen².

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de bouw van een 32 meter hoog gebouw bestemd voor 200 onzelfstandige studentenwoningen. Het plangebied ligt in de wijk Hoograven en is 9.600 m² groot. De grens van het plangebied wordt in het zuidwesten gevormd door de Amethistweg parallel aan de Opaalweg en in het zuidoosten door de Waterlinieweg. In het noorden grenst het gebied aan de begraafplaats 'Tolsteeg'.

Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. De afbeelding is afkomstig uit de toelichting behorende bij het in het ontwerp zijnde bestemmingsplan.

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² ECLI:NL:RVS:2013:CA2082



Figuur 1

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen. In de bijlage zijn foto's opgenomen van woningen in de omgeving.

2. Ruimtelijke beoordeling

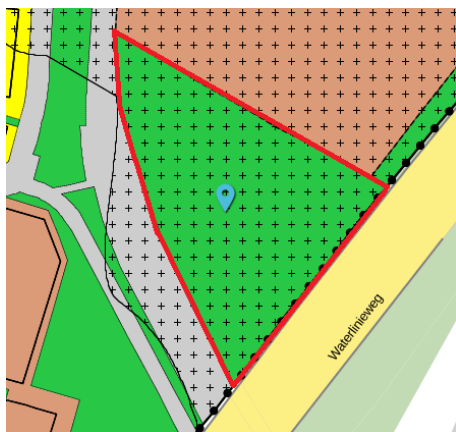
2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Watervogelbuurt, Hoograven Tolsteeg”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 25 oktober 2012.

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO. 0344.BPWATERHOOGTOLSTEE-0401). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.



Figuur 2: uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Groen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Deze laatste bestemming is voor onderhavige analyse verder niet relevant en laten we buiten beschouwing.

De gronden met deze bestemming “Groen” zijn bestemd voor:

- a) groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b) bergingen bij woonschepen;
- c) voet- en fietspaden;
- d) bermen en bermlopen;
- e) nutsvoorzieningen;
- f) speelplekken en speelvoorzieningen;
- g) ecologische verbindingen;
- h) water, waterbeheer en waterberging;
- i) recreatief gebruik;
- j) beeldende kunstobjecten;
- k) evenementen;
- l) onderhoudspaden en -stroken en -gebouwen ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- m) de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het ontwerpbestemmingsplan "Opaalweg, Amethystweg, Tolsteeg" opgesteld door opdrachtgever. Wij hebben de versie d.d. 10 juli 2017 beoordeeld.



Figuur 3

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- fiets- en voetpaden;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming;
- voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

De voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- water, waterbeheer en waterberging;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding overbouwning ('sba-ob') is een entree met luifel toegestaan met oppervlakte van maximaal 100 m², een bouwhoogte van 4 meter en een diepte van maximaal 2,5 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van 200 onzelfstandige studentenwoningen met een totale bruto oppervlakte van maximaal 730 m²;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen en nutsvoorzieningen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 32 m¹. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. In afwijking hiervan mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht)³ is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

Bouwen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft een toename van de bouwmassa en de bouwhoogte tot gevolg. Dit kan leiden tot een beperking van het uitzicht. Dit is afhankelijk van de afstand en oriëntatie van de omliggende woningen t.o.v. de woontoren. Naarmate de afstand tussen de woontoren en de omliggende woningen toeneemt, zal er geen sprake zijn van een concrete beperking van het uitzicht. De woontoren is weliswaar zichtbaar, maar 'blokkeert' het uitzicht niet. Er is naar onze mening eerder sprake van een verandering van het karakter van de omgeving welke een nadelig effect heeft op de waarde van de omliggende woningen.

Opdrachtgever heeft in het kader van de planvorming een windstudie en een bezonningsstudie laten uitvoeren. Uit de windstudie volgt dat ten gevolge van de nieuwbouw het windklimaat in de omgeving acceptabel blijft. Wij verwachten dan ook niet dat een redelijk denkend en handelend koper dit aspect mee zal nemen in de waardering van het woongenot. Uit de bezonningsstudie volgt dat alleen in de winter, in de ochtend de bebouwing langs de Opaalweg hinderschaduw zal ondervinden. Wij zijn van mening dat de invloed hiervan op het woongenot dermate gering is dat dit zich niet laat vertalen in een waardevermindering.

³ Dit betreft een niet-limitatieve opsomming. Per ontwikkeling wordt bekeken welke schadefactoren aan de orde zijn.

Gebruik

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan maken wij op dat de ontsluiting van de nieuwbouw op de Opaalweg loopt via de Opaalweg en de Slotlaan. Via de daarachter gelegen woonstraten leiden deze naar de W.A. Vultostraat en de Constant Erzeijstraat die de verkeerskundige drager vormen van Hoograven. De verkeersproductie voor een onzelfstandige studentenwoning ligt op ongeveer 0,8 rit per woning per dag⁴. Dat betekent bij 200 woningen een gemiddelde van 160 ritten per dag, 80 aankomsten en 80 vertrekken.

De huidige groenbestemming biedt ruimte om het terrein in te richten voor evenementen⁵. Het bestemmingsplan geeft geen uitsluitel over het maximaal aantal evenementen of aantal dagen waarop er een evenement georganiseerd mag worden. Wel is het zo dat het terrein niet permanent als evenemententerrein mag worden gebruikt. Het gebruik van het terrein als evenemententerrein brengt ook de nodige verkeersbewegingen met zich, zij het niet in die mate zoals nu aan de orde zal zijn bij de woonbestemming. De overlast voor de omgeving zal met name bestaan uit parkeerdruk in de omgeving (bewoners en niet-bewoners)⁶ en inschijnen van koplampen in de woning. Uit de toelichting maken wij op dat omwonenden de straten al te zwaar belast vinden. Blijkbaar is dit een probleem in de wijk in zijn geheel hetgeen dus niet specifiek voor de woningen direct rondom de nieuwe woontoren geldt. De mogelijke extra belasting van het wegennetwerk als gevolg van de woontoren leidt dan ook niet tot een vermindering van de waarde van de direct omliggende objecten.

Het wonen vindt plaats over meerdere bouwlagen. Er is sprake van een aantasting van de privacy als er sprake is van een situatie waarin waarnemer en waargenomen elkaar kunnen herkennen. Het is moeilijk te zeggen op welke afstand dit nu nog wel het geval is. Verwezen zij naar een uitspraak van de Afdeling van 16 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1286) waarin niet viel in te zien dat bij een afstand van meer dan 30 m¹ de privacy niet wordt aangetast. De nieuwe woontoren ligt op ongeveer 80 m¹ afstand van de dichtstbij gelegen woningen. Wij schatten in dat op deze afstand nog in beperkte mate sprake is van een wederzijds herkennen. De invloed op het woongenot zal gering zijn.

Zo ook wat betreft de mogelijke lichthinder. Met lichthinder bedoelen wij het branden van lampen in de verschillende woonruimtes waardoor de omgeving in de avonduren ook nog een visuele relatie heeft met de woontoren. Dit aspect valt naar onze mening onder het hiervoor al beschreven veranderende karakter van de omgeving.

2.4. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Watervogelbuurt, Hoograven Tolsteeg” en het ontwerpbestemmingsplan “Opaalweg, Amethystweg, Tolsteeg” zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan. De invloed op de waarde is gering.

⁴ Dit is een ruime norm. Volgens opdrachtgever is daarbij zeker rekening gehouden met bezorgdiensten.

⁵ Een evenement wordt in het bestemmingsplan omschreven als grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

⁶ Er is voorzien in ondergronds parkeren. Dit is alleen bestemd voor fietsen, niet voor auto's.

3. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal 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.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij zien geen reden om op voorhand een oordeel te vormen over de vraag of de schade (geheel) tot het maatschappelijk risico behoort. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt.

3.2. Voorzienbaar

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft⁷.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

⁷ ECLI:NL:RVS:2014:2950

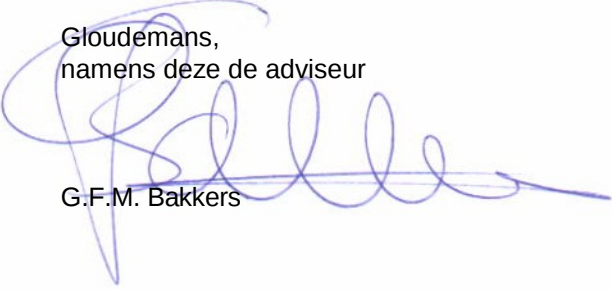
4. Taxatie

Wij zijn van mening dat de waardevermindering voor de omliggende woonobjecten in totaal **€ 40.000,00** bedraagt. Dit is het totaal dat voor een tegemoetkoming in aanmerking komt, na aftrek van het maatschappelijk risico (2%).

Aldus gedaan ter plaatse op 4 augustus 2017.

Gloudemans,
namens deze de adviseur

G.F.M. Bakkers



Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlage: Fotoreportage omgeving

BIJLAGE 1



01 Ridderlaan



02 App. Slotlaan



03 App. Slotlaan zijgevel



04 Opaalweg



05 Opaalweg



06 Planlocatie