

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T6449
Datum : 11 juni 2010

Opdrachtgever:
Dhr. O. de Goede
Voorstraat 18
3512 AN Utrecht

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....6
- 5. Planschademanagement.....7**
- 6. Conclusie..... 7**

1. Aanleiding tot het advies.

Door de heer O. de Goede te Utrecht is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de herontwikkeling van de locatie Oudwijkerdwarsstraat 74-76 te Utrecht.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

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

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mail adres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. 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 aan u 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 het nieuwe recht is een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door de heer O. de Goede, zijnde de opdrachtgever.

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.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN
AFDELING 6.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE
Artikel 6.1

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 of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29 of 3.40;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede of vierde lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b; 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, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

- Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:
- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
 - b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van zijn mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300,--, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.

4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststellen, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treden van burgemeester en wethouders.

2. Indien Onze Minister, dan wel Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister, met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststelt, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre Onze Minister onderscheidenlijk Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treedt van burgemeester en wethouders.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de komende (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het thans geldende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o.". Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 februari 2010. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Gemengd-2(dh)".

De op de kaart voor "**gemengd-2(dh)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven; bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de eerste bouwlaag; maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag; zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag; cultuur en ontspanning, uitsluitend op de eerste bouwlaag; ter plaatse van de aanduiding "detailhandel": detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat afhaalzaken niet zijn toegestaan. In casu komt de aanduiding "detailhandel" ter plaatse op de plankaart voor.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Hoofdbouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Het aantal bouwlagen van hoofdbouwen mag niet meer bedragen dan het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven

aantal bouwlagen. In casu zijn gebouwen in maximaal 1 of 3 bouwlagen toegestaan. Blijkens de begripsbepalingen bedraagt de maximale hoogte van een bouwlaag maximaal 3.50 meter. De bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient gehandhaafd te blijven.

De bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0.25 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen. Per hoofdgebouw mag maximaal 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van maximaal 45 m². Bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.2. sub a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen achter de voorgevelrooilijn, en maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het toekomstige planologische regime.

Het toekomstige planologische regime betreft een nieuw bestemmingsplan dat de realisering van 20 woningen op het perceel Oudwijkerdwardsstraat 74-76 planologisch mogelijk moet maken. Van dit nieuwe bestemmingsplan zijn nog geen (concept)voorschriften opgesteld. In het kader van dit advies zal ik als uitgangspunt nemen het voorliggende bouwplan.

De plannen voorzien in de realisering van 20 woningen op het perceel Oudwijkerdwardsstraat 74-76. Het perceel wordt begrensd door de Oudwijkerdwardsstraat, Bloesemstraat en het terrein van het Spoorwegmuseum. Het perceel is circa 1470 m² groot. Het betreft het realiseren van kleine woningen bestemd voor kleine huishoudens en starters. De bebouwing aan de Oudwijkerdwardsstraat zal worden verbouwd en geschikt worden gemaakt voor 11 appartementen. Het nieuwe gebouw wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen en wordt maximaal circa 10.50 meter hoog. De bebouwing op het achterterrein wordt voor een deel gesloopt en verbouwd tot 9 appartementen. De nieuwe bebouwing op het achterterrein heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3.50 en 5 meter. De woningen op het achterterrein zijn bereikbaar via de poort aan de Bloesemstraat. Op het achterterrein worden maximaal circa 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Vergelijking.

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 nadere positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende 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. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aanzekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Op de betreffende gronden vigeert in het huidige planologische regime de bestemming "gemengd-2(dh)". Uitgaande van een maximale invulling van het vigerende plan op voor iedere

potentiële verzoeker de meest ongunstige wijze is binnen deze bestemming binnen het bouwvlak aan de zijde van de Oudwijkerdwardsstraat de oprichting van een gebouw of gebouwen mogelijk in maximaal 3 bouwlagen. Een bouwlaag mag maximaal 3.50 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte bedraagt derhalve 10.50 meter. In het westelijk gelegen bouwvlak zijn gebouwen in maximaal 1 bouwlaag mogelijk. Buiten de aangegeven bouwvlakken zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk. De maximale hoogtes bedragen respectievelijk 3, 3.25 en 3 meter. Erf- of perceelsafscheidingsen mogen maximaal 1 of 2 meter hoog zijn.

In de nieuwe situatie komt aan de zijde van de Oudwijkerdwardsstraat een gebouw van circa 10.50 meter hoog en circa 200 m² groot. Dit gebouw valt vrijwel geheel binnen het bouwvlak waarbinnen 3 bouwlagen mogelijk zijn. Aan de zuidwestzijde valt circa 20 m² van het nieuwe gebouw binnen het bouwvlak waarbinnen 1 bouwlaag mogelijk is.

Op het achterterrein komen 2 appartementengebouwen. Het noordelijk gelegen gebouw grenst aan woonpercelen Eikstraat 13 t/m 29. Het gebouw wordt circa 3.50 meter hoog en krijgt een bouwoppervlak van circa 250 m². Het zuidelijk gelegen gebouw wordt deels 5.50 meter en deels 3.50 meter hoog. Het deel van 3.50 meter hoog grenst aan de woonpercelen Oudwijkerdwardsstraat 66 t/m 72. Het deel van 5.50 meter hoog grenst niet aan schadegevoelige bebouwing.

Het appartementengebouw aan de Oudwijkerdwardsstraat overschrijdt aan de zuidwestzijde voor een klein deel de maximale mogelijkheden van het vigerende plan. Daar staat tegenover dat op het achterterrein de bebouwingsmogelijkheden afnemen. Per saldo treedt bebouwingsmogelijkheden voor omliggende woningen geen planologisch nadeel op.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. In casu vindt een functiewijziging plaats. De functies maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en wonen worden beperkt tot de woonfunctie, met dien verstande dat binnen het bouwvlak grenzend aan de Oudwijkerdwardsstraat voorzieningen mogelijk blijven die passen binnen de vigerende bestemming Gemengd-2(dh) . De ruimtelijke uitstraling van de huidige bestemming Gemengd-2(dh) is aanzienlijker dan de ruimtelijke uitstraling van de toekomstige bestemming. Uitgaande van een maximale invulling van de bestemming hadden ter plekke op de begane grondlaag meerdere bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen kunnen komen. Dergelijke functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Ook wordt gewezen op andere geluidsoverlast van de functies. Ook kan de privacy op tenminste een vergelijkbare wijze als onder het toekomstige planologische regime worden aangetast. Onder het geldende planologisch regime geldt in algemeenschap, uitgaande van een maximale invulling, een intensiever gebruiksregime. Al met al had een dergelijke functie een aanzienlijke uitstraling op de omgeving kunnen hebben. Qua gebruiksmogelijkheden treedt voor omliggende woningen per saldo enig planologisch voordeel op.

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

Uit de vergelijking van de bebouwings- en de gebruiksmogelijkheden volgt dat er geen sprake is van planologisch nadeel. Een redelijk denkend en handelend koopgedigde zal naar mijn mening zijn koopbereidheid en zijn biedprijs als gevolg van de planologische wijziging niet laten beïnvloeden. Om die reden behoeft de vraag of er sprake van schade is niet meer beantwoord te worden. Ook komt om die reden de vergoedbaarheid van de schade niet meer aan de orde.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat globale plannen in het algemeen schadegevoeliger zijn dan gedetailleerde plannen. Van het nieuwe plan zijn nog geen voorschriften opgesteld. In verband met vorenstaande is het noodzakelijk dat het concept-voorontwerp bestemmingsplan wordt getoetst op schadegevoeligheid.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen schade optreden.

Oranjewoud, 11 juni 2011

Mr. T.A.P. Langhout
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT