

stedenbouw ruimtelijke + + ordening ontwikkelingsmanagement

risicoanalyse planschade
Planontwikkeling
Willem Dreeslaan Utrecht
in opdracht van Adriaan van Erk Bouw BV

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

27 januari 2015

projectnummer SR140053

Status: concept

Datum: 28 januari 2015

Contactpersoon Buro SRO: mr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR140053

Opdrachtgever: Adriaan van Erk Bouw BV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE	1
1.2	VERANTWOORDING	1
1.3	BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN	1
1.4	WAARDE EN WAARDEVERMINDERING	2
2	FORMEEL WETTELIJK KADER	3
2.1	ALGEMEEN	3
2.2	NORMALE MAATSCHAPPELIJKE RISICO	3
3	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	5
3.1	TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE	5
3.2	GERAADPLEEGDE STUKKEN	5
4	VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES	6
4.1	INLEIDING	6
4.2	UITGANGSPUNTEN BIJ PLANVERGELIJKING	6
4.3	VIGEREND PLANOLOGISCHE REGIME	7
4.4	TOEKOMSTIGE (NIEUWE) PLANOLOGISCHE REGIME	8
4.5	BEOORDELING PLANOLOGISCHE VERSLECHTERING	9
5	BEOORDELING VOORZIENBAARHEID	11
5.1	OBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID	11
5.2	SUBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID	11
6	OVERZICHT PLANSCHADE EN VOORZIENBAARHEID PER OBJECT	12
6.1	SAMENVATTING OBJECTEN DIE PLANSCHADE ONDERVINDEN	12

1 INLEIDING

1.1 OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE

Adriaan van Erk Bouw BV heeft aan Buro SRO gevraagd een risicoanalyse op te stellen in verband met de beoogde planontwikkeling aan de Willem Dreeslaan 14, 16 en 18 te Utrecht.

Lauwerecht Real Estate 1 wil in samenwerking met Adriaan van Erk Ontwikkeling het leegstaande pand aan de Willem Dreeslaan slopen, om vervolgens nieuwe starterswoningen te bouwen. Voornemen is op deze locatie 154 goedkope koopwoningen dan wel huurwoningen te bouwen.

1.2 VERANTWOORDING

In dit advies is op basis van de door opdrachtgever en gemeente ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 49 WRO en artikel 6.1 Wro.

Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeaanvragen worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de tegemoetkoming. Voorts kan de besluitvorming op een planschadeaanvraag en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden.

De risicoanalyse dient dan ook als een goede indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

1.3 BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming van planschade ex artikel 6.1 Wro is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende.

In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Deze objecten zijn opgenomen in paragraaf 3.1.

1.4 WAARDE EN WAARDEVERMINDERING

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Bij het vaststellen van de omvang van de waardevermindering gaat het in wezen om de resultante van de planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. In deze risicoanalyse hanteren wij, omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerendgoedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat, de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

2 FORMEEL WETTELIJK KADER

2.1 ALGEMEEN

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming toe kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Om de aanvrager te kunnen beschouwen als belanghebbende is van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar of gebruiker is van de betreffende onroerende zaak.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten kan een risicoanalyse de financiële gevolgen van mogelijke schadeclaims in beeld brengen. Die risicoanalyse kan dan een belangrijk instrument vormen voor de economische- en planologische haalbaarheid van het project en de besluitvorming.

2.2 NORMALE MAATSCHAPPELIJKE RISICO

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is door de wetgever het begrip normale maatschappelijke risico geïntroduceerd. Schade in de vorm van een inkomensderving blijft voor een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor eigen rekening.

Bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak blijft twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor eigen rekening tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels opgenomen in het bestemmingsplan.

2.2.1 **artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening**

Artikel 6.1 Wro luidt (voor zover hier relevant) als volgt:

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 nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop 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 d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

3 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

3.1 TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE

Bij de thans uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die direct of nagenoeg direct grenzen aan het nieuwe plangebied en hiermee mogelijk een confrontatie kunnen vormen. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbenden.

De volgende objecten zullen betrokken worden bij de analyse:

- Oudlaan 4 (kantoor)
- Oudlaan 9 (bedrijfsruimte)
- Willem Dreeslaan 55 (kantoor)
- Willem Dreeslaan 2 (kliniek)

3.2 GERAADPLEEGDE STUKKEN

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever en de gemeente ter beschikking gestelde informatie:

- Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o;
- Concept onderbouwing Willem Dreeslaan (december 2014);
- Luchtfoto's;
- Bouwplannen (november 2014).

4 VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

4.1 INLEIDING

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden / omwonenden.

Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden tussen de vigerende beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. en de nieuwe planologische situatie als gevolg van de nog te verlenen uitgebreide omgevingsvergunning.

4.2 UITGANGSPUNTEN BIJ PLANVERGELIJKING

Op grond van de nieuwe wet worden flexibiliteitsbepalingen niet meer maximaal ingevuld. De schade ontstaat pas op moment van wijziging of uitwerking.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

4.3 VIGEREND PLANOLOGISCHE REGIME

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft, zijn gelegen in het thans vigerende Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. (geconsolideerde versie van 4 december 2014) door de gemeenteraad van Utrecht.

Binnen deze verordening zijn de gronden van de ontwikkel locatie als de omliggende gronden bestemd voor bestaand gebruik. Bouwwerken en gebouwen mogen worden herbouwd op dezelfde plaats in de bestaande afmetingen.

In de regels wordt verwezen naar vlaknummers a t/m m waarbinnen verschillende typen bedrijvigheid is toegestaan. Maximaal is toegestaan is bedrijvigheid in de categorie B2. Niet duidelijk is waar de verschillende vlaknummers gesitueerd zijn. Voor bedrijvigheid is de categorie B2 geldt dat dit bedrijfsactiviteiten betreft die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden moeten zijn van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

Het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwdelen:

- een kantoorgebouw aan de Willem Dreeslaan, dat bestaat uit 3,5 bouwlagen ;
- een bedrijfshal aan de Van Karnebeekstraat, dat bestaat uit 1 bouwlaag.

4.4 TOEKOMSTIGE (NIEUWE) PLANOLOGISCHE REGIME

In de nieuwe planologische situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing bestaat uit 2 nieuwe woongebouwen van elk 4 bouwlagen met daartussen in een gemeenschappelijk binnenterrein op een dek. Aan de zijde van de Van Karnebeeklaan worden rug aan rug appartementen gerealiseerd. Aan de zijde van de Willem Dreeslaan worden appartementen gerealiseerd, die zowel uitkijken op de Willem Dreeslaan als op het dek. In totaal voorziet het plan in ongeveer 154 zelfstandige éénkamerwoningen van circa 30 m².

Het nieuwe gebouw beslaat eenzelfde grondvlak als de bestaande bebouwing. Hiermee worden de bestaande rooilijnen van de huidige bebouwing gerespecteerd.

De onderstaande afbeelding geeft een goed beeld van de nieuwe bebouwing.



4.5 BEOORDELING PLANOLOGISCHE VERSLECHTERING

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan in een nadeliger positie zullen komen te verkeren en wel zodanig dat de nadelige gevolgen daarvan niet (geheel) voor hun rekening dienen te blijven.

In deze analyse worden de in paragraaf 3.1 genoemde schadegevoelige objecten betrokken.

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer dat de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanspraak:

1. Ligging c.q. situeringswaarde
2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren
3. Uitzichtbeperking
4. Aantasting woongenot/ privacy
5. Verminderde dag- en zonlichttoetreding
6. Bedrijfs- of omzetschade

Op grond van de nieuwe wet worden flexibiliteitsbepalingen niet meer maximaal ingevuld. De schade ontstaat pas op moment van wijziging of uitwerking. Met het planvergelijk wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals deze opgenomen is in het vigerende plan niet meer maximaal ingevuld (waar dit onder de oude wet nog wel gangbaar was).

Ligging c.q. situeringswaarde

Voor alle beschouwde objecten geldt dat de ligging en/of situeringswaarde in hoofdzaak wordt bepaald door de functionaliteit van de panden. Door de planvorming neemt deze functionaliteit niet af. Immers de maximaal toegestane bedrijfsmatige activiteiten laten zich prima verhouden met de beoogde woningbouw. De verruiming van de bouwhoogte aan de zijde van de Willem Dreeslaan met een halve bouwlaag is niet of nauwelijks van invloed op de situeringswaarde. De verhoging van de bouwhoogte met 3 lagen aan de zijde van de Van Karnebeeklaan is wel van invloed op de situeringswaarde. Echter het aanliggende bebouw is georiënteerd op Oudlaan. De eventueel optredende planologische verslechtering als gevolg van een verminderde situeringswaarde overstijgt daarmee niet het normaal maatschappelijk risico.

Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Het plan voorziet in woningbouw. Dit kent een andere parkeerbehoefte dan de huidige functie. De huidige invulling is 2.530 m² kantoor (norm 1,10 per 100 m²) en 1.325 m² arbeidsintensieve, bezoekersextensieve bedrijven (1,20 per 100 m²). De huidige parkeervraag is op basis van de parkeernormen van de gemeente Utrecht. 44 parkeerplaatsen.

Over de parkeervraag van de nieuwe functie (154 studio's van gemiddeld 30 m²) loopt nog een overleg met het bevoegd gezag. Indien de nieuwe functie een grotere parkeervraag kent dan de oude functie, wat de verwachting is, zal hiervoor extra parkeergelegenheid gecreëerd moeten worden. Het schetsplan voorziet in extra parkeerplaatsen. Op maaiveld worden in-pandig parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Daarnaast kunnen in het openbaar gebied extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Wanneer er normatief geen verslechtering

optreedt van de parkeerdruk. Zal er ook geen planologische verslechtering ontstaan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in de regel bewonersparkeren op andere tijden plaatsvindt dan parkeren t.b.v. werk en werkzaamheden. Per saldo zal er voor de omliggende bedrijven en kantoren een verbetering ontstaan van de parkeersituatie.

Wat betreft fietsparkeernormen geldt het bouwbesluit. Daarin staat opgenomen dat voor woningen kleiner dan 50m², 1,5m² per wooneenheid beschikbaar moet zijn in een gemeenschappelijke ruimte. Indien in het ontwerp rekening gehouden wordt met voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein zal er geen planologische verslechtering optreden welke het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Uitzicht

Voor de bebouwing aan de Van Karnebeeklaan treedt er een beperkte vermindering op van het uitzicht. In de huidige situatie kijkt men uit op bedrijfsbebouwing van één bouwlaag met een hoogte van circa 6 meter. De schadegevoelige bebouwing kent eenzelfde hoogte en kijkt daarmee niet over de bestaande bebouwing heen. In de nieuwe situatie wordt er bebouwing van circa 12 meter opgericht. De bestaande rooilijnen worden gerespecteerd. Per saldo is er geen verslechtering van het uitzicht.

Aantasting woongenot/privacybeperking

Voor alle beschouwde schadegevoelige objecten geldt dat de mate van privacy niet van invloed is op de waarde van de opstallen. Een planologische verslechtering als gevolg van een verslechtering van de privacy wordt dan ook niet voorzien.

Verminderde zon- en daglichttoetreding

Voor de bebouwing aan de Van Karnebeeklaan en de bebouwing aan de Oudlaan geldt dat er een vermindering van zon- en daglichttoetreding ontstaat. Een planologische verslechtering als gevolg van een verminderde zon- en daglichttoetreding is echter niet te verwachten. De mate van verslechtering zal gezien de onderliggende afstand beperkt zijn. Daarnaast is het zo dat de mate van zon- en daglichttoetreding voor de beschouwde objecten gezien hun functie minder van invloed is op de waardebepaling.

Bedrijfs- of omzetschade

De nieuw te realiseren woningen zijn niet van invloed op de maximale gebruiksmogelijkheden van de omliggende beschouwde objecten. Bij deze beoordeling is uitgegaan van de maximale toegestane bedrijfsactiviteiten in categorie B2. Activiteiten in deze categorie verhouden zich prima met de beoogde woonfunctie. Een planologische verslechtering als gevolg van bedrijfs- of omzetschade wordt niet voorzien.

5 BEOORDELING VOORZIENBAARHEID

Volgens vaste jurisprudentie komt voor vergoeding alleen die planschade in aanmerking die 'redelijkerwijs' niet voor eigen rekening behoort te blijven. Uit de rechtspraak blijkt dat – onder meer – de voorzienbaarheid van wijzigingen in het planologische regime bepalend is voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

Zo wordt de voorzienbaarheid van de schade beoordeeld aan de hand van de vraag of er voor een redelijk denkende en handelend koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed over te gaan.

Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van de schade ook omstandigheden meewegen die gelegen zijn in de omgeving. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat het gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving leent voor bijvoorbeeld woningbouw gebruik. Ook bij aankoop van een woning of gronden kan worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente, bijvoorbeeld een structuurplan of structuurschets, of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

5.1 OBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID

Relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid ten aanzien van actieve risicoaanvaarding zijn volgens vaste jurisprudentie doorgaans op schrift gestelde gemeentelijke (beleid)stukken waaruit al de nieuwe planologische ontwikkeling kan blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

5.2 SUBJECTIEVE VOORZIENBAARHEID

Een onderzoek naar de subjectieve voorzienbaarheid is niet uitgevoerd. Indien een verzoek voor planschade wordt ingediend dient nagegaan te worden of verzoeker voor het peilmoment al eigenaar was van het betreffende schadegevoelige object.

6 OVERZICHT PLANSCHADE EN VOORZIENBAARHEID PER OBJECT

6.1 SAMENVATTING OBJECTEN DIE PLANSCHADE ONDERVINDEN

Voor geen van de beschouwde objecten wordt een planologische verslechtering voorzien welke leidt tot planschade dan wel schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Mr. J.J. van Nuland
28 januari 2015