

Risicoanalyse planschade
in het kader van het
Ontwerp bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg'

15 mei 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Doel	1
1.3	Overweging en uitgangspunten	1
1.4	Verantwoording	1
2.	Plangebied en omgeving	3
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.3	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	5
3.	Vigerend bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'	8
4.	Nieuwe planologische regeling	9
4.1	Ontwerp bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg'	9
4.2	Planologische vergelijking	9
5.	Ruimtelijke effecten	10
5.1	Beperking uitzicht	10
5.2	Beperking privacy	11
5.3	Schaduwwerking	11
5.4	Toename en overlast van verkeersbewegingen	12
5.5	Overige hinder en milieuaspecten	12
5.6	Aantasting karakter van de omgeving	13
5.7	Beperking bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden	13
6.	Planschadebeoordeling	14
6.1	Normaal maatschappelijk risico	14
6.2	Planologisch nadeel, maar ook planologisch voordeel is relevant	14
6.3	Vergelijking met het eerdere bestemmingsplan	15
7.	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Voor de ontwikkeling van circa 250 starterswoningen in combinatie met circa 1.700 m² verkoop vloeroppervlak (vvo) aan commerciële voorzieningen en (creatieve) bedrijvigheid is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht om het voornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Ontwikkelaar Jebber heeft in dit kader opdracht gegeven voor de uitvoering van voorliggende risicoanalyse planschade.

1.2 Doel

De voorliggende risicoanalyse planschade is bedoeld om inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld op 25 oktober 2012) en het ontwerp bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg' (d.d. 2 november 2012).
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de situatie zoals maximaal mogelijk zal zijn wanneer het nieuwe ontwerp bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht en in deze vorm van kracht wordt.

1.4 Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De planvorming voor het plangebied bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse planschade rekening mee is gehouden;
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief;
3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
4. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de herontwikkeling van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze

schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het college van B&W in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor de gemeente Utrecht en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2 Plangebied en omgeving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Onderstaand is het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg' weergegeven, gelegen aan de rand van het centrum van Utrecht binnen het zogenoemde gebied Rotsoord, het meest noordelijke deel van de wijk Hoograven. De locatie kenmerkt zich door de ligging langs de Vaartsche Rijn en door enkele karakteristieke gebouwen en functies in de directe omgeving, zoals de Pastoefabriek, de watertoren, Tivoli De Helling en de kinderboerderij.



Afbeelding: plangebied bestemmingsplan "De Trip"

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Rotsoord kenmerkt zich, zoals de gehele Vaartsche Rijnstrook, door variatie in bebouwing, in maat en schaal, in bouwhoogte en in functies. Bebouwing en open ruimtes wisselen elkaar op ongeordende wijze af.

Door het sterke lineaire karakter van de Vaartsche Rijn is het gebied nog enigszins als eenheid te herkennen. De kavels op Rotsoord zijn ongelijk van afmeting en staan loodrecht op de Vaartsche Rijn. Het noordoostelijke deel van Rotsoord, waar het onderhavige plangebied ligt, richt zich meer op de Briljantlaan. Het zuidoostelijke deel van Rotsoord bestaat voornamelijk uit openbaar groen en de kinderboerderij en is meer naar binnen gericht.



De bouwhoogte varieert over het algemeen van 1 tot 3 lagen, rondom het plangebied bij Pastoe, brandweer en politie van 4 tot 5 lagen en de watertoren komt met een hoogte van circa 35 meter overal bovenuit.



Rotsoord is een van de laatste binnenstedelijke bedrijventerreinen in Utrecht.

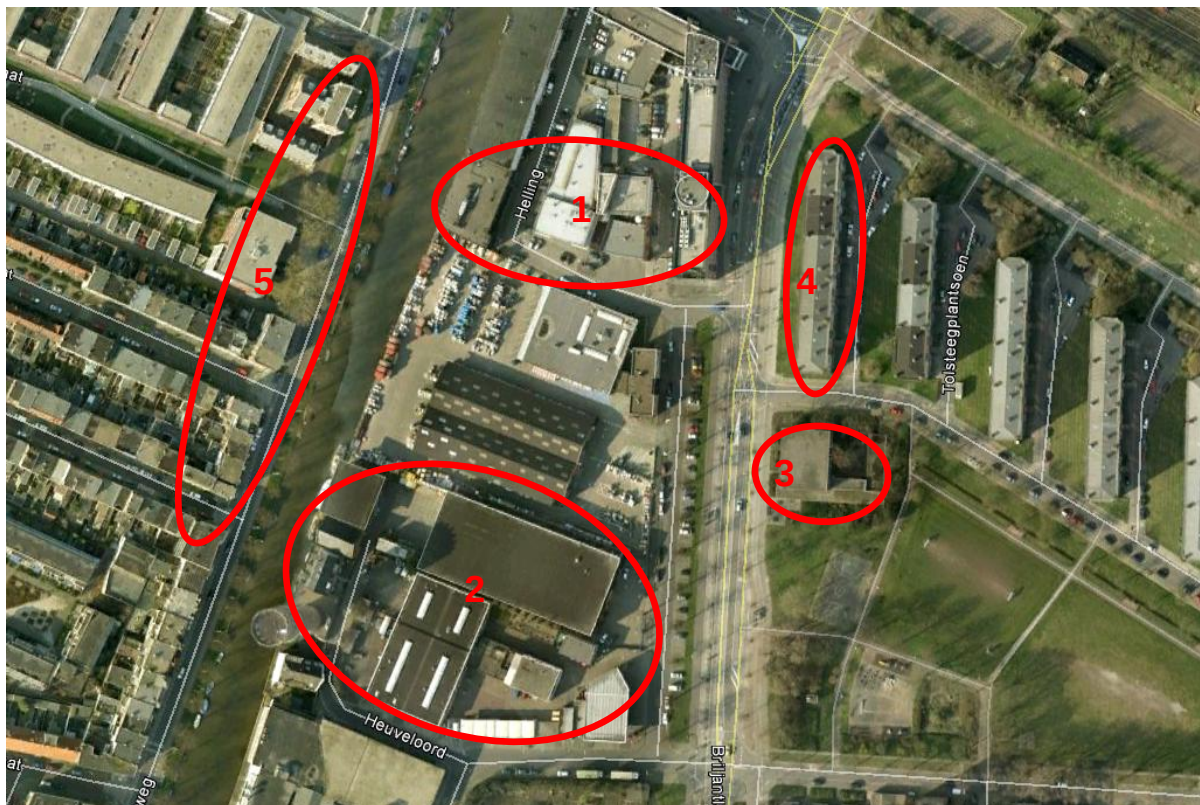
Tot de zomer van 2010 werd de locatie het laatst gebruikt voor opslag, showroom en bijbehorend kantoor door De Boo Bouwmaterialenhandel.
Inmiddels is de bestaande bebouwing gesloopt en is het plangebied onbebouwd.

2.3 Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Definitie planschadegevoelige objecten

Aan de hand van de omvang en inhoud van het bestemmingsplan zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig is. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en de ligging van de ontsluitingswegen van het project. Ook verkeers- en schaduweffecten kunnen gevolgen hebben voor deze objecten. Voor bedrijfsobjecten is met name een eventuele beperking van de bedrijfsvoering en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden door nieuwe woningen van belang.

In principe zijn alle objecten in de directe omgeving van het plangebied gevoelig voor planschade. In volgende afbeelding zijn de relevante objecten weergegeven en met nummers voorzien.



Afbeelding: Ligging potentieel planschadegevoelige objecten (rood omcirkeld)

Locatie 1:

Politie, Brandweer, Boll (autoverkoop) en Tivoli (poppodium).

Locatie 2:

Glasgroep Spliet & De Waal (glasgroothandel), Bevela (verfgroothandel) en woningen aan de Heuveloord 19/25 en 120.

Locatie 3:

Rehoboth Kerk

Locatie 4:

Woningen aan het Tolsteegplantsoen 1 t/m 8

In volgende afbeeldingen zijn de planschadegevoelige objecten weergegeven.

Locatie 5:

Woningen aan de Jutfaseweg 10 t/m 34



Afbeeldingen: Tivoli (links) en Autoverkoop Boll (rechts)



Afbeelding: Brandweer en Politie



Afbeeldingen: Woningen aan het Tolsteegplantsoen (links) en Rhoboth Kerk (rechts)



Afbeeldingen: Woningen aan de Heuveloord (links) en Glasgroep (rechts)



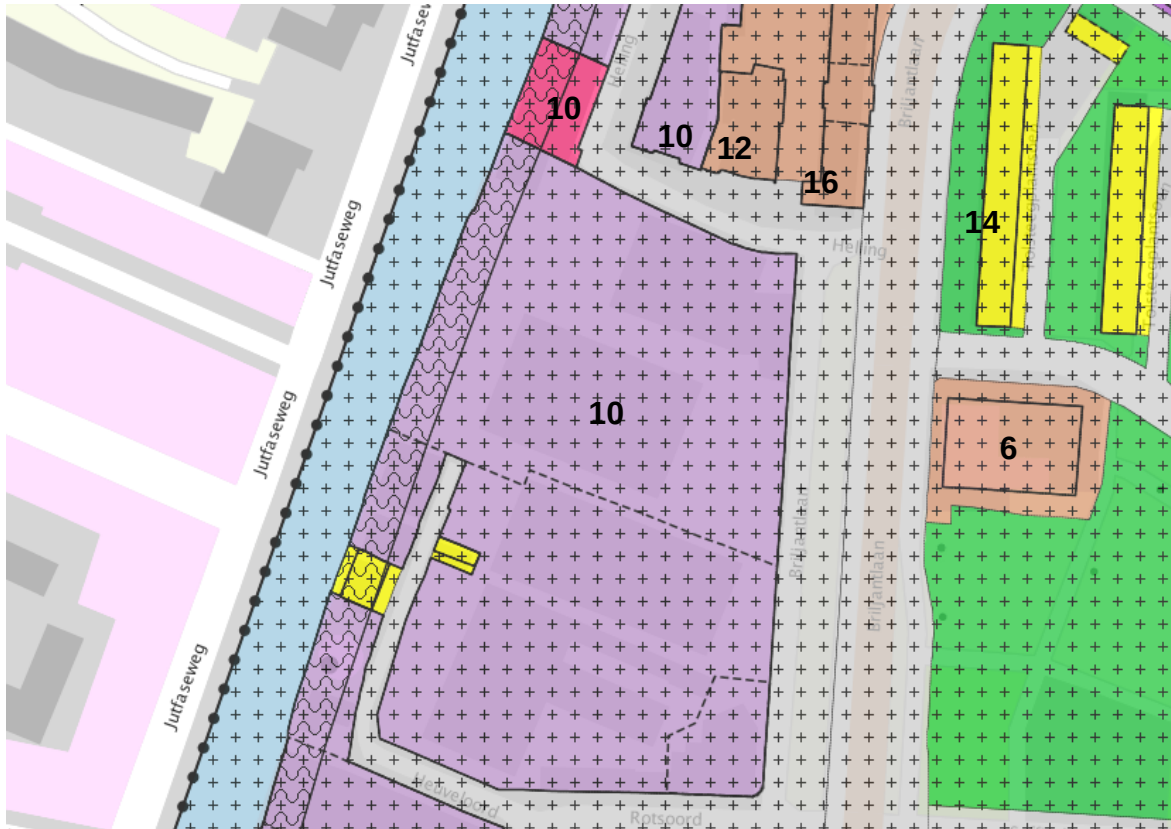
Afbeelding: Verfgroothandel Bevela



Afbeeldingen: Objecten aan de Jutfaseweg

3 Vigerend bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel nog het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2012, maar is nog niet onherroepelijk.



Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' met bouwhoogtes

De huidige bestemming van de locatie is "Bedrijventerrein". Hier zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3 zoals genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan. Op de locatie is ook detailhandel in volumineuze goederen toegestaan, ondergeschikt aan en samenhangend met de bedrijfsactiviteiten met een maximum van 1.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Kantoren zijn alleen als ondergeschikte bedrijfsactiviteit toegestaan, waarbij geldt dat de kantoorvloeroppervlakte die – met uitzondering van bestaande situaties - meer bedraagt dan 30% van de bvo en meer dan 2.000 m² per bedrijf is, niet is toegestaan. Voor bestaande situaties geldt dat het maximum percentage 50% bedraagt tot een maximum van 2.000 m². Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Daarnaast zijn de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

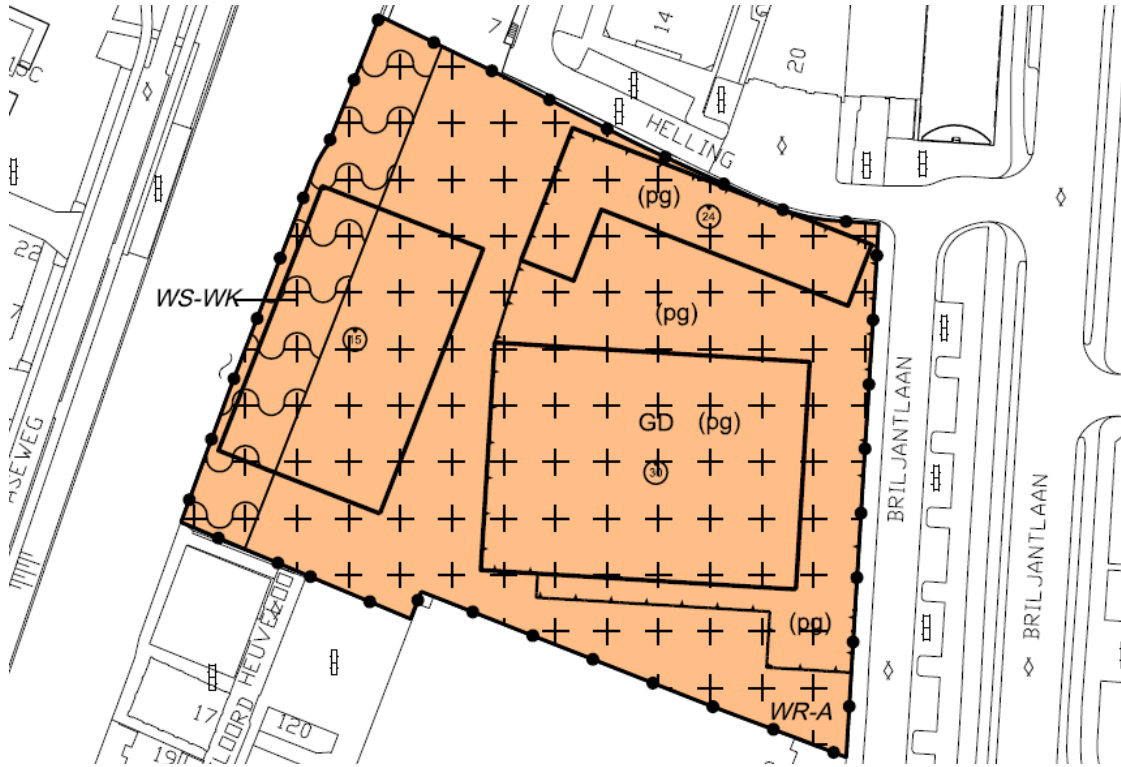
Bestemmingsplan Hoograven - Tolsteeg

Het hiervoor geldende bestemmingsplan Hoograven / Tolsteeg is vastgesteld op 2 februari 1979 en onherroepelijk sinds 29 april 1980. De bestemming van de locatie was in dat bestemmingsplan Industrie I, zijnde industriële, ambachtelijke, groothandels- en vervoersbedrijven. Het bebouwingspercentage bedroeg 60% en de maximale goothoogte bedroeg 10 meter. Een maximale bouwhoogte of dakhelling werd niet geregeld. Voor de bepaling van de maximale bouwhoogte is de bouwverordening van Utrecht van toepassing. Artikel 2.5.24 bepaald de grootste toegelaten hoogte van bouwwerken. Deze bedraagt tussen de voor- en achtergevelrooilijn maximaal 24 meter. De bouwhoogte wordt dus in het recentelijk vastgestelde maar nog niet onherroepelijke bestemmingsplan aanzienlijk beperkt.

4 Nieuwe planologische regeling

4.1 Ontwerp bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg' d.d. 2 november 2012

Betreffende gronden vallen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd'.



Afbeelding: Uitsnede plankaart voorontwerp bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg' d.d. 2 november 2012

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca in de eerste bouwlaag en woningen in de hoger gelegen bouwlagen. Bedrijven zijn maximaal van categorie B1 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven 'functiemenging' toegestaan. Horeca is alleen van categorieën B, C en D van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan. Supermarkten zijn niet toegestaan. Het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) van niet-woonfuncties is in totaal beperkt tot 2.250 m², waarbij de maximale omvang van een horecavestiging 400 m² (bvo), het maximum bruto vloeroppervlak van nevensgeschikte detailhandel aan één horecavestiging niet meer dan 75 m², het maximum bruto vloeroppervlak van kantoren niet meer dan 400 m² en van een bestaande textielbewerkings- en groothandelsbedrijf 250 m² (bvo) mag bedragen. Bed & breakfast en aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven zijn onder bepaalde voorwaarden in woningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming horende verkeers-, speel- en groenvoorzieningen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. De maximale bouwhoogte varieert van 15 tot 30 meter.

4.2 Planologische vergelijking

In plaats van een bestemming als bedrijventerrein voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een gemende bestemming met diverse stedelijke functies. Het gaat hierbij om de woonfunctie, horeca, dienstverlening, detailhandel en zelfstandige kantoren. Bedrijven zijn maximaal van categorie B1 toegestaan. De nieuwe planologische regeling voorziet hiermee niet in een zwaarder programma, maar wél in een ander programma.

Het bebouwingspercentage neemt in de nieuwe situatie af. In eerdere regeling mag maximaal 60% van de bestemming bebouwd worden. De nieuwe regeling laat bebouwing slechts binnen de aangewezen bouwvlakken toe, waardoor het bebouwingspercentage van de bestemming beperkt

wordt tot maximaal 45%. De bouwhoogte neemt echter met 5 tot 20 meter toe. Vergeleken met het eerdere bestemmingsplan Hoograven – Tolsteeg valt de bouwhoogteoverschrijding veel geringer uit.

5 Ruimtelijke effecten

Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er voor de in paragraaf 2.3 beschreven objecten effecten ontstaan die kunnen leiden tot planschade. De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht;
2. beperking privacy;
3. schaduwwerking;
4. toename en overlast van verkeersbewegingen;
5. overige hinder en milieuaspecten;
6. aantasting karakter van de omgeving;
7. beperking bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

In het navolgende wordt nader op de ruimtelijke effecten ingegaan. Voor de planschadegevoelige objecten die als wonen worden gebruikt zijn de ruimtelijke effecten onder 1 t/m 6 relevant. De ruimtelijke effecten onder 1 en 3 t/m 7 zijn van belang voor de planschadegevoelige objecten die bedrijfsmatig worden gebruikt.

5.1 Beperking uitzicht

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De nieuwe regeling voorziet in een toename van de bouwhoogtes waardoor een beperking van het uitzicht zou kunnen ontstaan. Voor de objecten ten zuiden van de locatie geldt dat echter niet. Deze objecten hebben geen directe zicht op de locatie. De ramen aan de zijkant van Bevela hebben vanwege hun situering (hoog ten opzichte van de vloer) en materialiseren (melkglas) geen uitzichtfunctie.



Afbeelding: Gevelaanzicht Bevela

Voor de objecten aan de overkant van de Briljantlaan (woningen met het adres Tolsteegplantsoen) geldt dat de toenemende hoogte van de nieuwbouw grotendeels door de grote afstand van 50 tot 60 meter gemitigeerd wordt. De kwaliteit van het uitzicht zal daarnaast verbeteren: bedrijfsgebouwen en opslaghallen worden vervangen door architectonisch hoogwaardige bebouwing met woningen en andere stedelijke functies. Dat geldt ook voor de woningen aan de overkant van Vaartsche Rijn (Jutfaseweg).

Voor de objecten aan de noordkant van het plangebied is echter wél sprake van een beperking van het uitzicht. Langs de Helling neemt de bouwhoogte met 14 meter toe. Ter hoogte van Tivoli neemt het uitzicht echter toe, omdat hier in de nieuwe regeling geen gebouwen zijn toegestaan. Daarnaast gaat het bij de objecten niet om woningen, zodat het uitzicht van minder groot belang is. Wél van belang is de zichtbaarheid van de objecten vanuit de omgeving. Deze neemt echter door de hogere bouwhoogte niet af. De in de huidige situatie toegelaten bebouwing is al hoger dan de meeste planschadegevoelige objecten en deze zouden hierdoor reeds in de huidige situatie afgedekt worden.

Conclusie

Planschade vanwege een beperking van het uitzicht is niet aan de orde.

5.2 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwwolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling

De afstand van de planlocatie tot de woningen aan het Tolsteegplantsoen en aan de Jutfaseweg is met 50-60 respectievelijk 40 meter zodanig groot dat er, ondanks de hogere bouwhoogte en de nieuwe functies, geen sprake is van een beperking van de privacy. De situatie is niet bijzonder voor een binnenstedelijke situatie, zoals dat hier het geval is. Als er sprake is van enige beperking van de privacy, dan is dat in de huidige situatie door het politiekantoor aan de overkant al het geval. Voor de woningen aan de Heuveloord geldt dat deze geen beperking van de privacy ondervinden. Tussen de planlocatie en de woningen bevindt zich het bedrijfspand van een glasgroothandel. Er is dan ook geen sprake van directe zicht vanuit het plangebied op betreffende woningen, waardoor de privacy extra aangetast zou kunnen worden.

Conclusie

Een beperking van de privacy door het nieuwe bestemmingsplan is niet aan de orde. Er zal daarom geen sprake zijn van planschade door een aantasting van de privacy.

5.3 Schaduwwerking

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

In hierna wordt per locatie beoordeeld wat het effect van de ontwikkeling op de bezonning is.

Locatie 1

Voor de objecten ten noorden van de nieuwbouw is in de zomer geen sprake van een negatief effect op de bezonning. In september/maart en december is dat gedurende de hele dag wél het geval. Het effect op de bezonning weegt hier minder zwaar omdat het niet om woonobjecten gaat. Bovendien betreft het panden van de gemeente en van de ontwikkelaar zelf.

Locatie 2

Voor de objecten ten zuiden van het plangebied is geen verslechtering van de bezonning aan de orde, wegens de ligging ten zuiden van de nieuwbouw.

Locatie 3

In de zomer zijn er geen relevante bezonningseffecten op de oostelijk van het plangebied gesitueerde gebouwen. Om 20.00 uur is er weliswaar schaduw op het kerkgebouw, maar gezien de aard van het gebruik is dat geen significante planologische verslechtering.

In de december is er meer/nieuwe schaduw op de kerk vanaf 16.00 uur en in maart/september vanaf 18.00 uur het geval.

Locatie 4

Op de woningen aan het Tolsteegplantsoen is in maart/september een groter schaduweffect ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan. Waar in de huidige situatie om 18.00 uur alleen de eerste bouwlaag schaduw ondervindt, vallen in de nieuwe situatie alle bouwlagen in de schaduw van de nieuwbouw. Het betreft de gevel waar de woonkamers en lange balkons zijn gesitueerd.

Ook in december wordt om 16.00 uur op een deel van het woonblok meer schaduw geworpen.

Locatie 5

Voor de woningen aan de Jutfaseweg geldt dat de ontwikkelingen in de zomer geen effect hebben op de bezonning.

In maart/september geldt dat de nummers 22 t/m 27 rond 08.00 uur meer in de schaduw komen te liggen. Het gaat hierbij om de 6 woningen op de verdiepingen. Om 10.00 uur is er al lang geen schaduw meer op deze gevel. Nr. 29 komt om 08.00 uur juist minder in de schaduw te liggen.

In december verbetert de situatie rond 10.00 uur voor de adressen 22 t/m 26.

Op de onderste lagen van het appartementengebouw op nummer 11 t/m 15 valt meer schaduw, maar daarbij dient te worden aangetekend dat voor deze woningen bomen staan. Deze zijn in de winter weliswaar kaal, maar het betreft forse bomen met een brede kruin, zodat enig schaduweffect van de bomen reëel is.

Conclusie

In de zomer zijn geen tot planschade leidende negatieve effecten ten gevolge van schaduwwerking aan de orde.

Aan de Jutfaseweg wordt een aantal woningen in maart/september 's morgens door nieuwe schaduw geraakt, in december treft deze enkele andere woningen aan de Jutfaseweg.

De woningen op de hogere bouwlagen aan het Tolsteegplantsoen ondervinden in maart/september en december 's avonds nieuwe schaduw ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

De schaduweffecten leiden dan ook tot enige planschade voor de ze objecten.

5.4 Toename en overlast van verkeersbewegingen

Beoordeling

Het nieuwe bestemmingsplan behelst een programma dat leidt tot minder (zwaar) verkeer dan het geldende bestemmingsplan (bedrijven en detailhandel in volumineuze goederen). Daarnaast wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat ook de parkeerdruk door het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte programma niet significant toe zal nemen.

Conclusie

Planschade vanwege een toename van verkeer en/of parkeerdruk is niet aan de orde.

5.5 Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen.

Beoordeling

Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bestemming ter plaatse 'Bedrijventerrein' met de vestigingsmogelijkheid van bedrijven in categorie 3 in de directe omgeving van woningen, wat een potentieel hinderlijke bestemming is. De vervanging van deze bestemming door woningen leidt tot vermindering van hinder.

Het nieuwe bestemmingsplan staat ook de vestiging van een horecavoorziening met een totaal maximum oppervlak van 1.125 m² en een maximum vestigingsgrootte van 400 m² toe. Dat is potentieel hinderlijk gebruik voor wat betreft geluid. De te verwachten hinder daarvan is anders, maar niet groter dan van de toegelaten bedrijfsvestigingen. Er zijn bedrijfsvestigingen toegestaan met een richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid, terwijl voor horeca een richtafstand van 50 meter gangbaar is.

Conclusie

Dit aspect heeft geen planschade tot gevolg, maar enige verbetering van de planologische situatie.

5.6 Aantasting karakter van de omgeving

Beoordeling

Bij het plangebied gaat het om een binnenstedelijke locatie, omringd door diverse functies en gebouwen van diverse omvang. De nu voorziene gemengde bestemming met wonen en enige bedrijvigheid, horeca, detailhandel past hier goed in. De hogere bouwhoogtes zijn goed in de omgeving te integreren. De bebouwing in de directe omgeving is divers en de bouwhoogtes variëren van 6 meter tot circa 18 meter. Er is geen sprake van aantasting van het karakter van de omgeving.

Conclusie

Dit aspect heeft geen planschade tot gevolg.

5.7 Beperking bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden

Bij dit onderwerp gaat het erom of bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering doordat er nieuwe woningen in de nabijheid komen.

Beoordeling

Een eventuele beperking zal hier vooral ontstaan vanwege de geluidsemissies van betreffende bedrijven of inrichtingen op de nieuwe woningen. De navolgende beoordeling is gebaseerd op de notitie van LBP SIGHT van 19 maart 2013 inzake de beoordeling of de woningbouw verenigbaar is met de geluidsemissie van de bedrijven in de omgeving van het plan.

Het gaat in de beoordeling om de brandweerkazerne, het poppodium Tivoli, de autohandel Boll, glasgroothandel Glasgroep Spliet & de Waal en de verfgroothandel Bevela. Voor een deel worden genoemde bedrijven en inrichtingen reeds beperkt door de bestaande woningen in de omgeving (Jutfaseweg, Tolsteegplantsoen en Heuveloord).

Door ligging ten opzichte van het plangebied en de plaatsvindende activiteiten zijn de bedrijven Boll en Bevela niet relevant in de beoordeling. Een beperking van de bedrijfsvoering door de nieuwbouw is hier niet aan de orde.

Voor de brandweerkazerne, het poppodium en de glasgroothandel is planschade te verwachten indien geen maatregelen zouden worden getroffen door initiatiefnemer van de nieuwe woningen. Voor de brandweer heeft de gemeente aangegeven maatregelen te nemen om aan alle wettelijk bepaalde normen te voldoen.

Voor het poppodium en de glasgroothandel zullen de initiatiefnemer van de woningbouw en de gemeente maatregelen treffen om aan de normen te voldoen. Het gaat zowel om maatregelen aan de bronnen van geluidsemissie als aan de woningen zelf. Zo zullen er maatregelen voor de expeditie van het poppodium worden genomen om de geluidsoverlast te beperken. De problematiek van laad- en losactiviteiten en het installatiegeluid van Tivoli zal in een separaat traject met de gemeente opgelost (geborgd) worden.

Conclusie

Initiatiefnemers zorgen ervoor dat de nieuwbouw van woningen geen beperking vormt voor bedrijven / inrichtingen in de omgeving. Er zal daarom ook geen planschade voor betreffende bedrijven / inrichtingen ontstaan.

6 Planschadebeoordeling

6.1 Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval 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.

In de sfeer van nadeelcompensatie bestaat al jarenlange jurisprudentie over de vraag wat onder normaal maatschappelijk risico moet worden gevat. De jurisprudentie omtrent normaal maatschappelijk risico *in relatie tot planschade* is echter nog weinig ontwikkeld, aangezien de betreffende regeling in de Wet ruimtelijk ordening van vrij recente datum is en de meeste jurisprudentie ten aanzien van dit onderwerp nog betrekking heeft op gevallen die speelden rond de overgang van de oude naar de nieuwe wet. Er is dus nog geen algemeen bruikbaar toetsingskader om te bepalen wat, ten aanzien van planschade, onder normaal maatschappelijk risico kan worden verstaan.

Voor de in deze risicoanalyse beschouwde bouwplannen moet de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012 (201104750/1/A2; LJN: BV7254) van belang worden geacht. Daarin heeft de Afdeling uitspraak gedaan over de vraag of de schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort. De ABRS overwoog in die zaak als volgt:

De Afdeling ziet zich vervolgens gesteld voor de vraag of er sprake is van "binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade". De Afdeling overweegt dat deze vraag moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval en vervolgens: "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 die ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zich op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen." De Afdeling overweegt dat in de directe omgeving van de bouwlocatie uitsluitend sprake is van percelen met een woonbestemming, dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Daarnaast is de uitbreiding van de woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling en de planologische wijziging lag om die reden in de lijn der verwachtingen. De Afdeling komt dan ook tot de conclusie dat de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en daarmee komt de schade geheel voor rekening van de aanvrager.

De herontwikkeling van de De Boo-locatie voor woningbouw moet worden gezien als een ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Gezien de bouwhoogten in de omgeving (politiekantoor, serviceappartementen aan de Saffierlaan, woningbouw aan het Tolsteegplantsoen) is bebouwing tot een hoogte van 16-26 meter een normale maatschappelijke ontwikkeling. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een gebouw van 24 meter en een gebouw van 30 meter hoogte. De nieuwe bouwhoogte is daardoor groter dan wat onder 'in de lijn der verwachtingen' moet worden gevat.

6.2 Planologisch nadeel, maar ook planologisch voordeel is relevant

Een ruimtelijk besluit dat leidt tot nieuwe ontwikkelingen kan planologisch nadeel opleveren, maar ook planologisch voordeel. Uit onderstaande citaat uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat voor- en nadeel tegen elkaar kunnen worden afgezet.

ABRS, 2 maart 2005, 200406143/1

2.6 (...) Volgens het advies van de StAB van 30 juli 2003 is appellant zowel wat de gebruiks- als bouw mogelijkheden op het perceel betreft in een planologisch nadeliger situatie gekomen. Bij de beoordeling van de planologische situatie dient echter niet alleen gekeken te worden naar de maximale planologische mogelijkheden op het perceel, maar ook naar die in de directe omgeving. Verwezenlijking van laatstbedoelde maximale planologische mogelijkheden zou voor appellant een

zeer groot nadeel hebben opgeleverd. Het pand kon omringd worden door relatief hoge bebouwing die in beginsel voor allerlei activiteiten gebruikt kon worden. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de planologische mogelijkheden in de directe omgeving van het perceel in beginsel beperkt tot het bestaande gebruik c.q. de bestaande bebouwing. Het nieuwe bestemmingsplan levert voor appellant derhalve behalve nadeel ook voordeel op.

De voorgaande uitspraak heeft betrekking op bouwmogelijkheden. In dezelfde redenering is het vervallen van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de vestigingsmogelijkheid van bedrijven in categorie 3 in de directe omgeving van woningen te beoordelen als planologisch voordeel.

6.3 Vergelijking met het eerdere bestemmingsplan

Volgens vaste jurisprudentie dient ten behoeve van de planschade beoordeling een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime.

In de onderhavige situatie wordt het 'voordien geldende planologische regime' gevormd door het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld op 25 oktober 2012). Door de vaststelling van dit bestemmingsplan werd het bestemmingsplan 'Hoograven / Tolsteeg' (2 februari 1979) vervangen, met als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Door vaststelling van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' zijn op het De Boo-perceel bouwrechten komen te vervallen. Op grond van het bestemmingsplan 'Hoograven / Tolsteeg' kon tot 24 meter hoog worden gebouwd, in het nieuwe bestemmingsplan nog slechts 10 meter.

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' is vermeld dat er op het terrein van De Boo een planinitiatief voor de bouw van circa 250 starterswoningen en ruim 1.900 m² commerciële ruimte in voorbereiding was. In verband daarmee was al eerder, op 22 maart 2012, door de gemeenteraad een SPvE vastgesteld waarin de kaders voor de ontwikkeling van een woningbouwplan werden vastgelegd. De daarin opgenomen bouwhoogte bedraagt 4 tot 7 bouwlagen met een hoogteaccent tot 9 lagen. Volgens de in het SPvE opgenomen planning zou al in 2012 gestart worden met de bouw van de in het SPvE beschreven ontwikkeling.

De reductie van de bouwhoogte tot 10 meter in het bestemmingsplan 'Hoograven / Tolsteeg' kan dan ook geenszins worden gezien als een voor de planperiode van 10 jaar beoogde planregeling, maar slechts als tijdelijke.

Hoe zich dit vertaalt in een uiteindelijke bepaling van planschade is niet zeker, hierover is ons geen jurisprudentie bekend. Het ligt echter in de rede dat door deze opeenvolging van planregimes een belangrijke nuance moet worden aangebracht in de beoordeling van de planschade ten gevolge van de hogere bouwhoogte.

7 Conclusie

De verwachting is dat het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'De Trip, Tolsteeg' kan leiden tot enige planschade als gevolg van de hogere bouwhoogte en het effect daarvan op de bezonning van woningen aan het Tolsteegplantsoen.

Een aantal factoren leidt tot vermindering van de hoogte van het planschaderisico. Die vermindering bestaat uit de omstandigheden dat :

1. het nieuwe bestemmingsplan de bedrijfsbestemming doet vervallen en daarvoor een woonbestemming met enige detailhandel en horeca in de plaats stelt, wat per saldo tot een planologisch voordeel leidt,
2. een woningbouwplan van 16-26 meter hoogte kan worden gezien als een normale maatschappelijke ontwikkeling en
3. de beperking van de referentiebouwhoogte tot 10 meter nog maar zeer recent heeft plaatsgevonden door vaststelling van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg', terwijl toen al tot de ontwikkeling van het De Boo-terrein met een bouwhoogte tot 9 bouwlagen was besloten.

Het planologisch nadeel dat zich voordoet ten gevolge van extra schaduw wegens de hogere bouwhoogte is dermate gering, dat de planologische verbetering door het vervallen van de bedrijfsbestemming dit nadeel opheft. Het risico op planschade is daarom nihil.