



Risicoanalyse planschade

**Woningbouwontwikkeling Vicono-terrein
Rotsoord te Utrecht**

projectnummer 253543
definitief revisie 10
25 mei 2016

Risicoanalyse planschade

Woningbouwontwikkeling Viconat-terrein

Rotsoord te Utrecht

projectnummer 253543
definitief revisie 10
25 mei 2016

Auteurs

mr. N.A. Boerties

Opdrachtgever

Woonfront Rotsoord Utrecht
Postbus 266
5260 AG Vught

datum vrijgave	beschrijving revisie 10	goedkeuring	vrijgave
25-05-2016	definitief	C. Suurd	J. Claus

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundige	2
3	Overgelegde documenten	2
4	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
5	De locatie	3
6	Het vigerende planologische regime	4
7	Het nieuwe planologische regime	6
8	Planologische vergelijking	7
9	Eindoordeel	15

Risicoanalyse planschade

projectnummer 253543
25 mei 2016 revisie 10
Woonfront Rotsoord Utrecht



1 Opdracht

Opdrachtgever heeft op 26 november 2015 aan Antea Group de opdracht verleend om een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met de ontwikkeling van woningbouw op het Vicono-terrein te Rotsoord, Utrecht.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden mr. N.A. Boerties, senior adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, werkzaam binnen het team Vastgoed & Recht van Antea Group.

3 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt opgenomen:

- kopie bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg;
- Bouwvelop Woningbouwontwikkeling Vicono-terrein te Rotsoord, gemeente Utrecht van Croonenburo5;
- info van Kadata.nl, GoogleMaps en CycloMedia.

4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt 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, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, 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 c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er planologisch nadeel zou kunnen ontstaan, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich zou kunnen vertalen in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op mogelijk planologisch nadeel. Bij een risicoanalyse kan geen inkomensschade berekend worden. Mocht hiervan sprake zijn, dan zullen wij dit wel benoemen.

In het kader van een risicoanalyse planschade wordt overigens geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage zullen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming in schade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade.

5 De locatie

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijk industriegebied op de hoek van Rotsoord/Diamantweg te Utrecht, de zogenaamde Vicona-locatie. Op deze locatie was vroeger veevoederbedrijf Vicona gevestigd. Het monumentale bedrijfspand kwam in 1999 leeg te staan en is in 2007 gesloopt. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummers 3191, 3192 en 3323 en de oppervlakte bedraagt circa 31 a en 50 ca.

Het perceel is thans grotendeels onbebouwd behoudens de bestaande opslagboxen op het perceel Rotsoord 19-21.



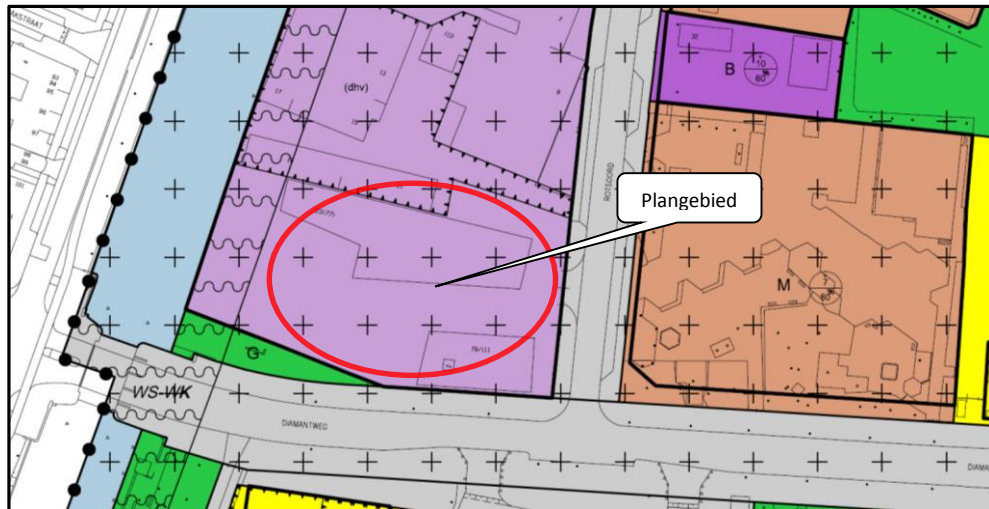
Afbeelding 1: globale ligging van het plangebied



Afbeelding 2: foto van het plangebied gezien vanaf de hoek Diamantweg/Rotsoord (bron: GoogleMaps)

6 Het vigerende planologische regime

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht bij besluit van 25 oktober 2012. Het bestemmingsplan is na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 oktober 2013 deels onherroepelijk geworden. Op basis van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'

Bedrijventerrein (artikel 5)

Doeleindenomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3 zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Tevens zijn de gronden bestemd voor aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan en de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Bouwvoorschriften

Bouwwerken ten dienste van de bestemming moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Blijkens de plankaart bestaat het gehele perceel uit een bouwvlak dat voor maximaal 60 % mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt ter plaatse 10 m. Artikel 5.2.1. onder e. bepaalt dat in afwijking van het voorgaande gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 5.2.2 bepaalt dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 6 m voor palen en masten, maximaal 2 m voor erf- en perceelafscheidings en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de maximale hoogte 3 m.

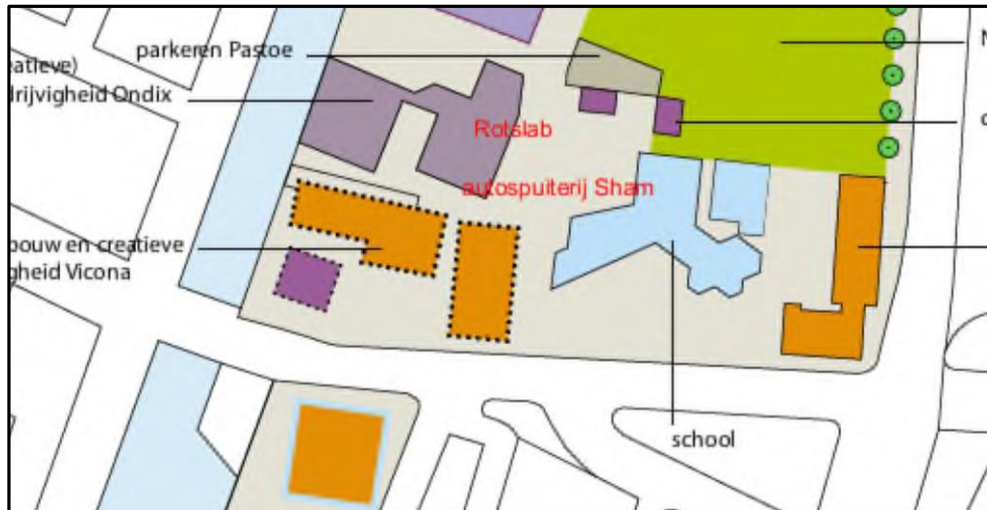
Waarde – Archeologie (artikel 24)

Doeleindenomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en verwachting.

7 Het nieuwe planologische regime

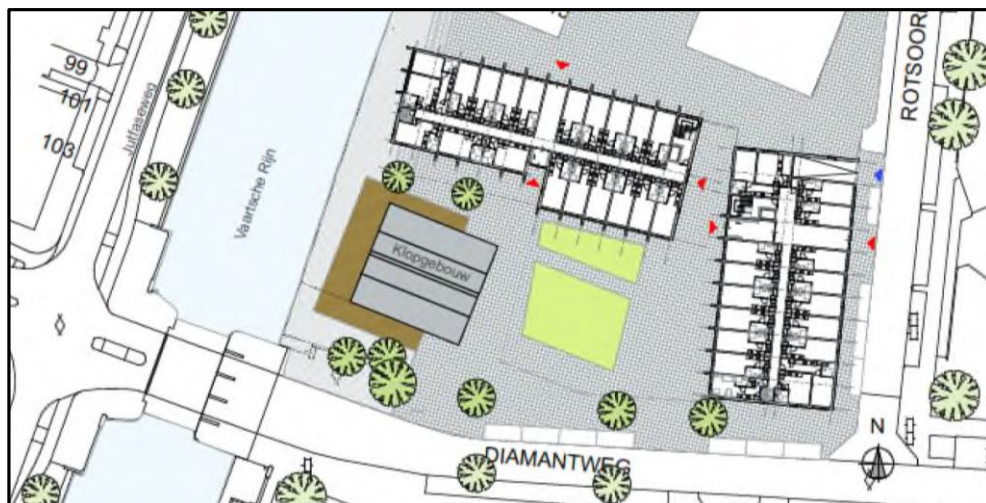
De nieuwe planologische ontwikkeling, betreft de nieuwbouw van een appartementsgebouw met een bouwhoogte van 4 bouwlagen, gesitueerd evenwijdig aan de erfgrans met Rotsoord 19 en een appartementengebied met 6 bouwlagen op de hoek Rotsoord-Diamantweg. Het gehele plan voorziet in 206 woonunits van circa 30 m². Op de hoek Diamantweg-Vaartsche Rijn wordt de monumentale fabriek gedeeltelijk teruggebouwd als multifunctioneel gebouw (zie afbeelding 4). Onder de gebouwen wordt een parkeergarage gerealiseerd.



Afbeelding 4: situatietekening projectlocatie

De appartementengebouwen worden haaks op elkaar gesitueerd. Het noordelijke gebouwen bestaat uit 4 bouwlagen is circa 47,5 m lang en circa 17,5 m diep. Het tweede appartementengebouw is circa 19,5 m diep en circa 39, 5 m lang en bestaat uit 6 bouwlagen.

Het klopgebouw wordt een gemengd gebouw voor bedrijvigheid en dienstverlening. Het gebouw bestaat uit maximaal 3 bouwlagen. Op de derde bouwlaag kunnen maximaal 3 woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 5: Concept detailtekening (Bron: Woningbouw Rotsoord Utrecht, Wolfs Architecten, 17 juli 2015)



Afbeelding 6: Sfeer impressie (Bron: Woningbouw Rotsoord Utrecht, Wolfs Architecten, 17 juli 2015)

Voor een bouwplan of het gebruik van een perceel dat niet voldoet aan de bestemmingsplanregels moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. De bestemming van een perceel wordt dan anders waardoor het voorgenomen gebruik of bouwplan wel mogelijk wordt. Blijkens de algemene wijzigingsregels (artikel 32) kan dit niet met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan, maar een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

8 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

Bebouwing

Onder het vigerende planologische regime mogen de gronden waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft, binnen het bouwvlak dat het gehele perceel beslaat, bebouwd worden met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van maximaal 10 m en andere bouwwerken zoals palen en masten tot een hoogte van maximaal 6 m, erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m, en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 3 m.

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt ter plaatse maximaal 60 %.

Het nieuwe planologische regime gaat uit van de bouw van twee appartementengebouwen en een multifunctioneel gebouw. Uit de op dit moment beschikbare informatie kan worden afgeleid dat het bebouwingspercentage op het perceel nagenoeg gelijk blijft, zijnde maximaal 60 %. De maximale bouwhoogte is nog niet bekend. Uit de planbeschrijving en impressies kan wel worden afgeleid dat de appartementengebouwen uit maximaal 6 bouwlagen bestaan. Uitgaande van een maximale hoogte van een bouwlaag van 3,5 m, bedraagt de maximale bouwhoogte van één van de appartementengebouwen in de nieuwe situatie 21 m. De andere gebouwen zullen een maximale bouwhoogte hebben van 10,5 m tot circa 14 m.

Gezien het bovenstaande concluderen wij dat de nieuwe bestemmingsregeling leidt tot intensievere bebouwingsmogelijkheden in vergelijking tot het vigerende planologische regime. In de nieuwe situatie zal het te bebouwen deel op de locatie ongeveer gelijk blijven, maar de maximale bouwhoogte zal ten opzichte van het vigerende regime op een deel van de locatie verdubbelen.

Dit heeft mogelijk tot gevolg dat het karakter van het gebied wordt aangetast en tot een verdere versterking van het gebied en een beperking van het uitzicht leidt. Dit leidt mogelijk tot planologisch nadeel. De nieuwe ontwikkeling is echter gelegen in een binnenstedelijke locatie, omringd door diverse functies en gebouwen van diverse omvang. De nu voorziene gemengde bestemming met wonen en bedrijvigheid past hier in. De verhoging van de maximale bouwhoogte met circa 10 m is eveneens passend. De bebouwing in de direct omgeving is divers en de bouwhoogtes variëren van 3 m tot circa 20 m. Er is dus geen sprake van een aantasting van het karakter van de omgeving.

Beperking van het uitzicht is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de afstand tot de nieuwe ontwikkeling, de oriëntatie van het object tot de nieuwe ontwikkeling en de toename in bouwhoogte. Wij concluderen op voorhand dat sprake kan zijn van een verdere beperking van het uitzicht. Onderstaand zal per object worden ingegaan op deze hinder.

Voor de omliggende bedrijven zullen de intensievere bebouwingsmogelijkheden ter plaatse in principe niet leiden tot een planologisch nadeel, omdat zij door de hogere bouwhoogte niet in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt en voor bedrijfsobjecten geldt voorts in het algemeen dat aan het onbelemmerde uitzicht minder groot belang wordt gehecht dan vanuit woningen.

Gebruik

Onder het vigerende planologische regime bestaan de maximale gebruiksmogelijkheden van de locatie zoals aangegeven in afbeelding 3 uit een gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Dergelijk gebruik kan gepaard gaan met diverse vormen van hinder, zoals geluid, trillingen, opwaaiend stof en stank. Ook zullen met regelmaat mensen (werknemers, bezoekers) ter plaatse aanwezig zouden zijn die zicht hadden op omliggende objecten, hetgeen ook een aantasting van de privacy kan inhouden.

Met de komst van de appartementengebouwen en het multifunctionele gebouw is sprake van een andere functie voor dit gebied. Afgezet tegen de voordien vigerende bedrijfsbestemming (en de maximale invulling daarvan), zullen hindervormen zoals geluid- en trillinghinder en stofhinder alsmede van (zwaar) vrachtverkeer, die zich voorheen wel konden voordoen, niet te vrezen zijn van de appartementen en het multifunctionele gebouw bij een normaal gebruik. Wel leidt de woonfunctie en de gemengde functie tot een intensivering van het ter plaatse toegestane gebruik.

Het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt is namelijk vrijwel permanent van aard, zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor omliggende objecten permanent zullen doen gevoelen. Deze hinder kan bijvoorbeeld bestaan uit een verlies van privacy doordat vanuit de woningen in omliggende objecten gekeken zou kunnen worden. In aanmerking genomen de minimale afstand van de op te richten appartementengebouwen en het multifunctionele gebouw tot omliggende objecten en de meerdere bouwlagen, kan van een wezenlijk storende inbreuk op de privacy sprake zijn.

De afstand van de planlocatie tot de in de nabije omgeving gelegen woonobjecten is met een afstand van circa 30 tot 100 meter zodanig groot dat er, ondanks de hogere bouwhoogte en de nieuwe woonfunctie, geen sprake is van een significante beperking van de privacy. Daarbij nemen wij tevens in overweging dat gezien de binnenstedelijke situatie van het voorliggende plangebied er geen significante beperking van privacy is. Onderstaand wordt voor de omliggende objecten clustergevijs besproken of sprake is van een beperking van de privacy.

Het bouwplan voorziet in de bouw van circa 200 appartementen en een multifunctioneel gebouw. Afgaande op deze hoeveelheid, zal dit leiden tot extra verkeersbewegingen in de omgeving. Echter onder het oude regime kon een groot bedrijf op de locatie worden gevestigd met bijbehorende vervoersbewegingen van personeel en goederenvervoer / op- en overslag. De verwachting is derhalve dat het nieuwe regime in vergelijking met het oude regime niet leidt tot een wezenlijke verslechtering op dit onderdeel.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een parkeergarage onder de appartementengebouwen en parkeergelegenheid bovengronds, welke voldoende parkeergelegenheid zal bieden voor toekomstige bewoners. Een hogere parkeerdruk is voor de omgeving daarom niet te verwachten.

Vanwege de hogere toegestane maximale bouwhoogte kan sprake zijn van schaduw hinder en / of een verminderde daglichttoetreding. Gezien de afstand en ligging tot omliggende woonobjecten verwachten wij echter dat deze vorm van hinder zich niet of nauwelijks zal voordoen.

Planologisch nadeel als gevolg van lichthinder (verlichting in de gebouwen, inschijnende koplampen) is als gevolg van de nieuwe ontwikkeling geen sprake. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied, het centrum van Utrecht, in een gemengd gebied, waar wonen en werken centraal staan. Vanwege de reeds aanwezige lichtbronnen en het gegeven dat het gebied ook onder het vigerende regime verlicht kon worden, zal van deze vorm van hinder geen sprake zijn.

Voor bedrijven kan de nieuwe woonfunctie leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden.

Wat betreft bebouwing en gebruik is er in de nieuwe situatie sprake van een nadeligere situatie dan onder het oude planologische regime. Planschade dient per individueel omliggend object te worden beoordeeld. Per object zal worden bekeken of er sprake is van een meer nadelige situatie dan thans het geval is. Hierbij dienen ook eventuele voordelen meegenomen te worden.

Onderstaand zal per omliggend object beoordeeld worden of er sprake is van nadeel.

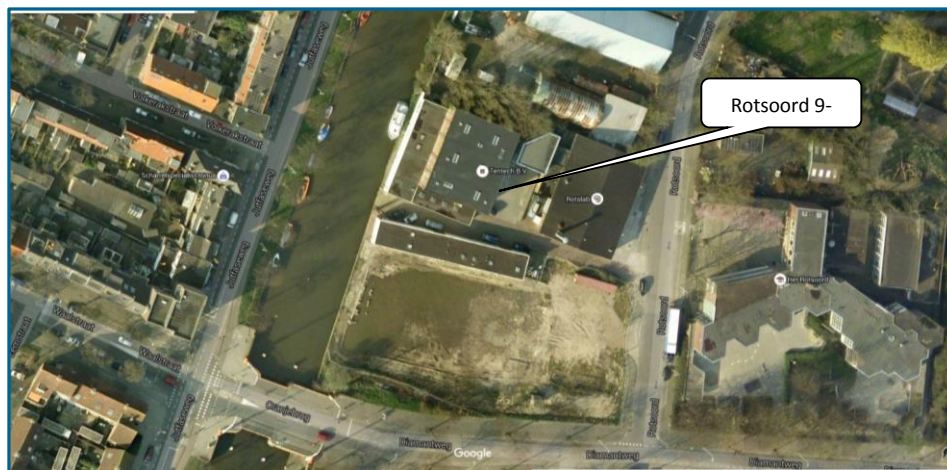
Omliggende objecten

Rotsoord 9 – 19

De nieuwe ontwikkeling vindt plaats op een (voormalig) bedrijventerrein. In de directe nabijheid, ten noorden van de planlocatie, op het naastgelegen perceel en verder naar het noorden, zijn

bedrijven gesitueerd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3 zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

De bestemming 'Bedrijventerrein' uit het vigerende plan wordt vervangen door een nieuwe woon- en gemengde bestemming. Duidelijk is dat het gebruik van het perceel als bedrijventerrein wordt verruild voor ruimere mogelijkheden van een woonfunctie en een gemengde functie. Op zichzelf brengen deze nieuwe mogelijkheden niet per definitie een nadeliger situatie voor de bedrijven ten noorden van de nieuwe ontwikkeling mee tenzij de huidige of toekomstige bedrijfsvoering hierdoor in het gedrang komt.



Binnen de nieuwe bestemming is onder andere de functie 'wonen' toegestaan hetgeen de bestemming tot een milieugevoelige bestemming/functie maakt. Als gevolg hiervan is de afstandstabel van de VNG van toepassing welke richtlijnen geeft voor minimale onderlinge afstanden tussen verschillende functies. Overigens kan gemotiveerd van deze richtlijnen worden afgeweken maar dit is niet gebruikelijk. Mogelijk worden de bedrijven minder aantrekkelijk voor een potentiële koper of huurder omdat praktisch geen bedrijf zich meer ter plaatse kan vestigen. In principe zijn, zoals hierboven reeds genoemd, op deze percelen bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan maar als gevolg van de nieuwe ontwikkeling is dit niet langer mogelijk. De onderlinge afstand tussen de nieuwbouw en de dichtstbijzijnde bestaande bedrijven bedraagt immers circa 10 meter terwijl veel bedrijven welke in principe (passend binnen categorie 3) zouden zijn toegestaan op hun perceel een minimale contour op grond van de afstandstabel kennen van 50 meter.

De gemeente heeft het gebied echter bestempeld als 'gemengd gebied' omdat in het gebied, van oudsher, verschillende functies aanwezig zijn. In de VNG-brochure wordt voor dergelijke gebieden een andere systematiek gehanteerd dan hierboven is geschetst. In plaats van een indeling in milieu categorieën wordt uitgegaan van een indeling in bedrijfsactiviteiten in de categorieën A, B, of C.

De bedrijven ten noorden van het plangebied zijn binnen deze indeling te kwalificeren als categorie B-bedrijven: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen te bevinden.

Volgens de ons, op dit moment, bekende informatie bevinden zich, rondom de nieuwe ontwikkeling, bedrijven die vallen onder categorie A of B, waarvoor op grond van de VNG-brochure kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder geen bezwaren zijn. Om deze redenen vormen deze bedrijven ten noorden van de nieuwe ontwikkeling geen planschaderisico.

Er bevond zich, op korte afstand van de nieuwe ontwikkeling, een bedrijf, een autospuiterij, die niet is opgenomen in bovengenoemde lijst, doch valt onder categorie 3.1. Voor dit bedrijf geldt in een gemengd gebied dat als gevolg van deze karakteristiek de richtafstanden uit de VNG-tabel met één afstandsstep verminderd wordt. Dit betekent dat bedrijven met een contour van 30 meter zich hier mogen vestigen.

De autospuiterij was op een kortere afstand van de nieuwe appartementengebouwen gesitueerd. Dit zou betekenen dat het bedrijf wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe planologische ontwikkeling.

De nieuwe planologische ontwikkeling zou derhalve niet zonder meer doorgang kunnen vinden, voordat voor dit bedrijf een passende oplossing is gevonden. Op 4 maart 2016 zijn partijen een overeenkomst tot bedrijfsbeëindiging overeengekomen. In de overeenkomst is opgenomen dat het bedrijf zijn activiteiten staakt per 31 mei 2016.

Rotsoord 36

Dit object is gelegen ten oosten van de planlocatie. Het betreft een perceel met een maatschappelijke bestemming waar thans een school is gesitueerd.



Vanwege de nieuwe ontwikkeling zal het gebruik van een bedrijvenfunctie wijzigen in een woonfunctie en zal de maximale bouwhoogte ten opzichte van het oude planologische regime toenemen tot 21 m op de plaats waar een zeslaags appartementengebouw is voorzien.

Het gewijzigde gebruik en de toename van de maximale bouwhoogte als gevolg van de nieuwe ontwikkeling heeft naar onze mening niet tot gevolg dat de school of enige andere maatschappelijke bestemming wordt belemmerd in haar activiteiten. Daar komt bij dat voor een dergelijk object een onbelemmerd uitzicht van minder groot belang is dan bij woningen. Het object vormt naar onze mening dan ook geen planschade risico.

Appartementencomplex Vaartscherijnstraat

Het nieuw gebouwde appartementencomplex ligt ten zuiden van de planlocatie aan de overzijde van de Diamantweg op een afstand van circa 30 m. Vanuit de appartementen aan de zijde van de Diamantweg bestaat direct zicht op de nieuwe planlocatie.



Op een afstand van circa 40 m van deze woningen zal de maximale bouwhoogte van 10 m onder het oude planologische regime toenemen tot maximaal 21 m onder het nieuwe planologische regime. Dit heeft tot gevolg dat het uitzicht richting deze zijde verslechtert en tot een meer versteende omgeving leidt. Ook zal de privacy aangetast kunnen worden doordat vanuit de nieuwe appartementen in de appartementen aan de Vaartscherijnstraat gekeken kan worden. Het planologisch nadeel hiervan beschouwen wij echter als gering, enerzijds vanwege de afstand tot de nieuwe bebouwing en anderzijds de nieuwe bebouwing passend is binnen een centrumstedelijke omgeving waar in de directe omgeving meerdere appartementengebouwen zijn gesitueerd.

Tot slot nemen wij tevens in overweging dat er voor deze woningen een planologisch voordeel optreedt als gevolg van de nieuwe planologische ontwikkeling. Hinderfactoren als geluidsoverlast, stankhinder, trillingen, etc. als gevolg van de onder het oude regime toegestane bedrijfsactiviteiten zullen zich in de nieuwe situatie niet meer voor doen.

Het object vormt naar ons oordeel geen planschade risico.

Woningen Vaartscherijnstraat / Hooggravenseweg / Aquamarijnaan

De woningen aan de Vaartscherijnstraat, de Hooggravenseweg en de Aquamarijnaan (allen aan de overzijde van de Diamantweg) zijn ten zuidoosten op een afstand van circa 40 m van de planlocatie gelegen. Zowel de Diamantweg als de Vaartscherijnstraat / Hooggravenseweg / Aquamarijnaan kunnen worden beschouwd als een bestaande barrière tussen deze woningen en de nieuwe planlocatie.



Op een afstand van circa 40 m van deze woningen zal de maximale bouwhoogte van 10 m onder het oude planologische regime toenemen tot maximaal 21 m onder het nieuwe regime. De woningen aan de Vaartscherijnstraat en de Hooggravenseweg zijn met de zijkant op het nieuwe plan georiënteerd. Vanuit deze woningen bestaat geen direct zicht op de nieuwe planlocatie. Enkel vanuit de tuinen zal van enig verlies van uitzicht sprake kunnen zijn, het nadeel hiervan beschouwen wij als zeer gering. Van een eventueel verlies van privacy als gevolg van inkijk vanuit de appartementen in deze woningen en tuinen is naar onze mening als gevolg van de afstand tot de nieuwe planlocatie en de tussenliggende bebouwing geen sprake.

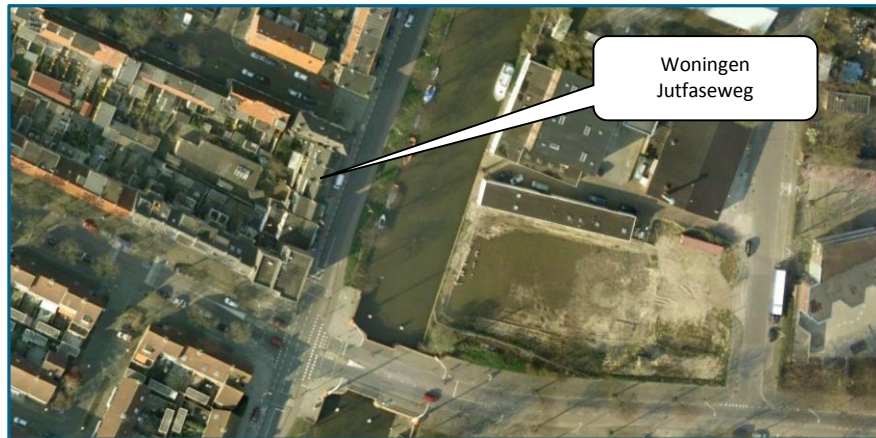
Om deze redenen vormen de woningen aan de Vaartscherijn en Hooggravenseweg geen planschaderisico.

Vanuit de objecten aan de Aquamarijnlaan 1 en 5 bestaat wel direct zicht op de planlocatie. Onmiskenbaar zal de hogere bebouwing voor deze objecten leiden tot een verminderd uitzicht, enig verlies van privacy doordat vanuit de appartementen in de woningen kan worden gekeken en een verminderde situeringswaarde. Het planologisch nadeel hiervan beoordelen wij echter als zeer gering. De woningen zijn gelegen in een centrumstedelijke omgeving en met de voorzijde, de voor privacy miste gevoelige zijde van een woning, gericht op de nieuwe ontwikkeling. Tevens wordt het toekomstige gebruik van de planlocatie voordeliger. Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zullen hindervormen als geluid, stof, stank en trillingen als gevolg van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten onder het vigerende planologische regime zich in de nieuwe situatie niet meer voor kunnen doen.

De objecten aan de Aquamarijnlaan 1 en 5 ondervinden enig planologisch nadeel als gevolg van verlies van uitzicht en een verminderde privacy. Dit nadeel beoordelen wij echter als zeer gering en wordt naar onze mening volledig teniet gedaan door het planologisch voordeel als gevolg van een vermindering van milieu hygiënische hinder.

Woningen Jutfaseweg

De bebouwing aan de Jutfaseweg is ten westen van de planlocatie gelegen, aan de overzijde van de Vaartsche Rijn op een afstand van circa 45 m. De Jutfaseweg en de Vaartsche Rijn vormen daarbij een barrière tussen deze bebouwing en de nieuwe planlocatie. Deze objecten zijn met de voorzijde gericht op de nieuwe planlocatie. Op de kortst mogelijke afstand tot deze bebouwing zal de bouwhoogte enkele meters toenemen. Pas op circa 100 m afstand zal de bouwhoogte van de nieuw te bouwen appartementen, in vergelijking met het oude planologische regime, toenemen tot circa 21 m.



De enigszins hogere bebouwing op een afstand van circa 45 m en de verdubbeling van de bouwhoogte op grotere afstand leidt tot een verstening van de omgeving en een aantasting van de privacy omdat vanuit de appartementen in de objecten kan worden gekeken. Het nadeel is echter vanwege de afstand gering en omdat de objecten aan de Jutfaseweg met de voorzijde, de minst voor privacy hinder gevoelige zijde van de woning, zijn gericht op de nieuwe locatie. Eventueel verlies van uitzicht door de hogere bebouwing is gering, omdat ook onder het oude regime aaneengesloten massief aandoende bedrijfsgebouwen konden worden opgericht tot een hoogte van maximaal 10 m, waardoor er van enige doorkijk geen sprake kan zijn.

Naar verwachting zal de geringe toename van de bouwhoogte op een afstand van circa 45 m van de deze woningen niet leiden tot een waardedaling van deze objecten.

Daarbij nemen wij eveneens een planologisch voordeel mee in onze beschouwing vanwege het gewijzigde gebruik in de nieuwe situatie, van een bedrijventerrein naar woonbebouwing, waardoor hinderfactoren als geluid, stof, stank en trillingen vanwege bedrijfsmatige activiteiten zich niet meer zullen voordoen.

Overige objecten

Wij verwachten dat voor de overige om het plangebied gelegen objecten, gelet op de afstand en oriëntatie tot het gebied, geen planologisch nadeel zal optreden dat tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze binnen het forfait van 2% zal blijven.

Samenvatting

Rekening houdend met het forfait van in ieder geval 2% normaal maatschappelijk risico taxeren wij de schade die voor tegemoetkoming in aanmerking zal komen voor omliggende woonobjecten als:

nihil

9 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen planologische ontwikkeling geen schade oplevert die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Heerenveen, 25 mei 2016

Antea Nederland B.V.

mr. N.A. Boerties
senioradviseur Vastgoedadvies & Legal

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 533 66 752
E. nicolai.boerties@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.