

Risicoanalyse planschade

Bestemmingsplan Hoek Tjeerdsraklaan - Damraklaan - Groene- dijk, Langerak

Gemeente Utrecht

December 2015

INHOUD

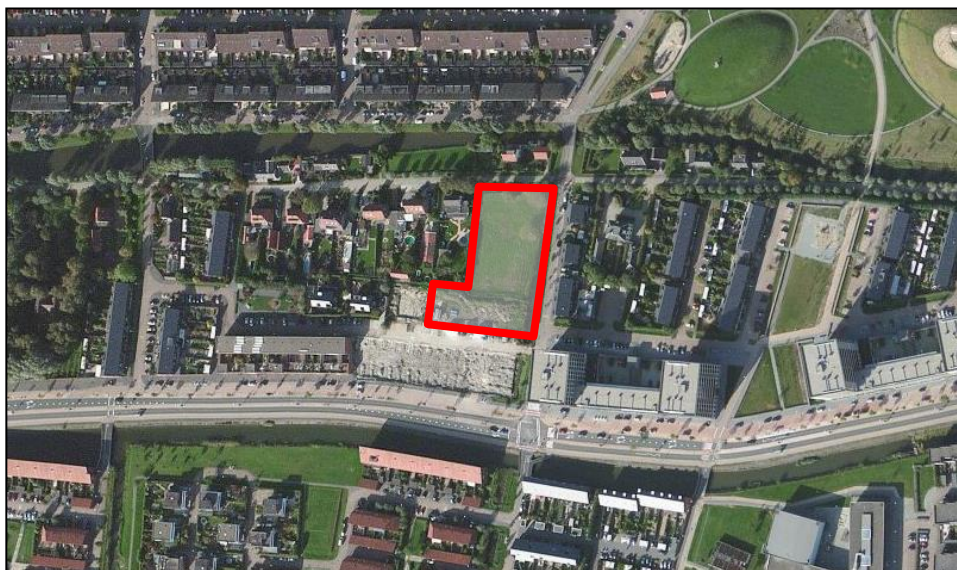
1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	3
2	RISICOANALYSE PLANSCHADE	8
2.1	HET PLANGEBIED	8
2.2	VIGERENDE (PLANOLOGISCH-JURIDISCHE) SITUATIE	10
2.3	TOEKOMSTIG PLANOLOGISCH REGIME	11
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	KARAKTER VAN HET GEBIED	12
3.3	UITZICHT	13
3.4	DAG- EN ZONLICHTTOETREDING	13
3.5	PRIVACY	14
3.6	VERKEERSSITUATIE / PARKEREN	14
4	CONCLUSIE	15

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Onderhavige risicoanalyse planschade is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Utrecht en heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied op de hoek van de Tsjeerdraklaan – Damraklaan - Groenendijk, Langerak te Utrecht.

Op het braakliggende terrein omsloten door de Groenendijk, de Damraklaan en de Tjeerdraklaan waren voor het zuidelijke deel woonwagendplaatsen voorzien. In 2013 is besloten om het gemeentelijk beleid met betrekking tot standplaatsen voor woonwagens te wijzigen en het aantal standplaatsen in Utrecht niet meer uit te breiden. Als gevolg hiervan wordt deze locatie niet meer voor woonwagens ingezet. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om de noordelijke en zuidelijke locatie volledig ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen. Door de twee percelen samen te voegen kan het terrein op een andere manier worden ingevuld en kunnen er maximaal 10 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd.



Figuur 1.1: Begrenzing van het plangebied

Aangezien de voorgenomen herontwikkeling niet past in het thans vigerende bestemmingsplan past, dient een aanpassing van het planologisch regime plaats te vinden. Een dergelijk wijziging van het planologisch-juridisch kader kan aanleiding geven tot aanvragen om tegemoetkoming in de planschade. Om het risico daarop van indirecte planschade te analyseren is voorliggend rapport opgesteld. De uitkomst van de uitgevoerde risicoanalyse planschade zal onderdeel uitmaken van de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de herontwikkeling op de hoek van de Tsjeerdraklaan, Damraklaan, Groenendijk in Langerak te Utrecht.

In voorliggend rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse planschade weergegeven.

1.2 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

1.2.1 Algemeen

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het bepalen van de indirecte planschade (schade als gevolg van een planologische wijziging in de omgeving van een perceel) in het plangebied.

Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, noch heeft een bezichtiging en volledige taxatie van de omliggende woningen plaats gevonden. Het is daarom geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete verzoeken om tegemoetkoming van planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op verzoeken voor tegemoetkoming in de planschade een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze risicoanalyse planschade is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

1.2.2 Gehanteerde gegevens en uitgangspunten

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken bestudeerd:

Naam plan	vastgesteld door Raad
Concept ontwerpbestemmingsplan Hoek Tjeerdraklaan - Damraklaan - Groenedijk, Langerak d.d. 3 december 2015	
Parkwijk Langerak	16 mei 2013

1.2.3 Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 de aanvraag om tegemoetkoming van de 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 oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd. In het kader van een risicoanalyse planschade wordt niet nader onderzocht of de schade anderszins verzekerd is omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

1.2.4 Voorzienbaarheid van eventuele schade

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak een rol speelt. Vaak komt het voor dat voor het vaststellen van een bestemmingsplan sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke

situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren.

Voorzienbaarheid is er als ten tijde van de aankoop (door de aanvrager om tegemoetkoming in de planschade) een redelijk denkend en handelend koper rekening zou houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In deze situatie blijft (de) schade voor rekening van de benadeelde. Er is een grote hoeveelheid rechtspraak over de: voorzienbaarheid. Hiervan is sprake van wanneer er een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen is.

Pas na onderzoek van het daadwerkelijke verzoek om tegemoetkoming in de planschade kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Omdat de risicoanalyse planschade in beginsel object gerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Een studie naar voorzienbaarheid van eventuele planschade wordt doorgaans niet meegenomen in een risicoanalyse planschade en valt ook buiten deze opdracht. Wel kan in dit kader worden opgemerkt dat reeds in 1995 het Masterplan Leidsche Rijn zorgde voor het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen van in totaal 30.000 woningen binnen Leidsche Rijn. In de Ontwikkelingsvisie Utrechts deel Leidsche Rijn (januari 1997) zijn vervolgens voor Leidsche Rijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwalitatieve eisen gegeven voor alle deelgebieden en vormen zo een integraal programma van eisen. Voornoemde akkoorden, visies en uitgangspunten zijn uiteindelijk planologisch juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999.

Kortom, vanaf 1995 had een redelijk denkend en handelend koper in enige mate rekening kunnen houden met de beoogde herontwikkelingsrichting van de betreffende gronden op de hoek van de Tsjerdraklaan, Damraklaan, Groenendijk in Langerak te Utrecht.

Niet is uitgesloten dat voor andere objecten in de directe omgeving sprake is van (enige mate van) voorzienbaarheid van de schade.

1.2.5 Maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade.

Verder moet de vraag of planschade tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. 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 de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waar-

op de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot de onroerende zaken van belanghebbenden en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling te veroorzaken nadeel.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade 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 onthans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet binnen bezocht 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 de planschade.

Woningbouwontwikkeling hoek van de Tsjeerdraklaan, Damraklaan en Groenendijk

In onderhavige casus is sprake van een kleinschalige inbreiding in de bestaande stedelijk gebied van Utrecht. Het Rijk heeft Leidsche Rijn eerder als zogenaamde VINEX-locatie aangewezen. In de Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening Extra worden richtlijnen gegeven voor de verstedelijking.

In de provinciale Structuurvisie wordt gekozen voor beheerste groei. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Utrecht heeft bij deze opgave, als centrale stad in het stadsgewest, de belangrijkste taak om door verdichting, herstructurering en transformatie, binnenstedelijke capaciteit voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen en tegelijkertijd een kwaliteitssprong te realiseren. Verdere verdichting vindt plaats in het stedelijk gebied om de waardevolle landschappen te sparen.

De inbreiding, zoals hier wordt beoogd, kan in beginsel kan worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Volgens vaste jurisprudentie van de AbRS is inbreiding van woningen in een bestaande stedelijk gebied een normale maatschappelijke ontwikkeling (zie uitspraak van de AbRS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2274 en Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 20 maart 2015 ECLI:NL:RBZWB:2015:2087). Alle relevante factoren afwegende en gezien vorenstaande lag de inbreiding op de hoek van de Tsjeerdraklaan, Damraklaan en Groenendijk in zeker zin in de lijn der verwachting en kan deze beschouwd worden als een normaal maatschappelijk risico. De jurisprudentie lijkt uit te gaan van een percentage van het normaal maatschappelijk risico dat voor dergelijke inbreidingen ligt tussen de 2% en 5%.

1.2.6 Voordeelverrekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch

nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze risicoanalyse planschade onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen oplevert voor de percelen die onderwerp zijn van de risicoanalyse planschade, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade. Omdat het hier een analyse betreft voor de kans op planschade worden er geen bedragen genoemd voor het planvoordeel en plannadeel.

2 RISICOANALYSE PLANSCHADE

2.1 HET PLANGEBIED

Het plangebied is een braakliggend, onbebouwd terrein. Het beeld van de locatie wordt in hoge mate bepaald door de Groenedijk, met veel groen zowel langs de straat als in de privétuinen. Het te ontwikkelen plangebied grenst aan de noordzijde aan de Groenedijk waaraan enkele vrijstaande woningen staan. Aan de west- en zuidzijde staan aaneengebouwde eengezinswoningen. Ten zuidoosten van het plangebied staat een appartementencomplex van 7 bouwlagen.



Figuur 2.1 Plangebied geprojecteerd in vogelvluchtfoto

Belanghebbenden

Partners RO hanteert in de afbakening van het aantal belanghebbenden het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium'. Om vast te stellen of er aan het nabijheidscriterium is voldaan wordt in de rechtspraak gebruik gemaakt van het zichtcriterium. Aan dit criterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft, dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidscriterium en daarmee het vereiste van het persoonlijk belang is voldaan.

De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat er geen persoonlijk belang aanwezig is. In beginsel heeft de risicoanalyse planschade betrekking op de objecten die vallen binnen het nabijheid- en zichtcriterium.



Figuur 2.2 Objecten die voldoen aan nabijheid- en zichtcriterium

In figuur 2.2 zijn globaal de objecten aangemerkt die in beginsel vallen binnen het nabijheid- en zichtcriterium. Voor de percelen die niet vallen onder het nabijheid- en zichtcriterium' kan wellicht sprake zijn van een minimale planologische verslechtering, maar dit zal zich naar ons oordeel op voorhand niet laten vertalen in een waardedaling van het object hoger dan het maatschappelijk risico (tussen 2% - 5% van waarde van het onroerend goed).

2.2 VIGERENDE (PLANOLOGISCH-JURIDISCHE) SITUATIE

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Parkwijk, Langerak dat is vastgesteld op 16 mei 2013. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming wonen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2.3 Ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft de bestemmingen Wonen-2 (met aanduiding woonwagenstandplaats), Wonen-3, Water en Verkeer en Verblijf en heeft het hele plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

In het navolgende wordt een samengevatte weergave gegeven van de planologie zoals deze ten tijde van het schrijven van de risicoanalyse vigeert op de projectlocatie (figuur 2.3). Het betreft hier een globale weergave van de planologie in tabelvorm ten dienste van de leesbaarheid. Bij de daadwerkelijke beoordeling van de mate van planschade is wel de volledige planologie in ogenschouw genomen.

Art. 19 Wonen -2	
Gebruik	Wonen
	Woonwagenstandplaatsen (maximaal 3)
	Tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen

Bouwvoorschriften	Hoofdgebouw binnen bouwvlak
	Maximale goothoogte 6 meter
	Maximaal bebouwingspercentage 50%
	Goothoogte woonwagen maximaal 3,5 en maximale bouwhoogte 5 meter
	Per woonwagenstandplaats maximaal bebouwingspercentage 60%

Art. 20 Wonen -3	
Gebruik	Wonen
	Tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen
Bouwvoorschriften	
Hoofdgebouw	Maximaal 4 woningen (twee-onder-één-kap of vrijstaand)
	Binnen het bouwvlak
	Maximale bouwhoogte 10 meter
	Maximaal inhoud hoofdgebouw 750 m3
Bijbehorende bouw- werken	Bijbehorende bouwwerken per perceel oppervlak van maximaal 75 m2
	Afstand voorgevelrooilijn tot de wegas minimaal 6 meter en maximaal 15 meter
	Ontsluiting aan de Groenendijk

2.3 TOEKOMSTIG PLANOLOGISCH REGIME

De bestaande vorm en woningtypologie van de nieuw gebouwde twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen wordt doorgezet voor de woningbouwontwikkeling op de hoek van de Tsjerdraklaan, Damraklaan en Groenendijk. In het plangebied mogen maximaal 10 vrijstaande of twee-onder-een-kap-woningen of een combinatie daarvan worden gerealiseerd.

De hoofdgebouw mogen maximaal 750 m3 bedragen waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter. De woningen worden afgedekt met een kap. De afstand van de woningen die met de voorzijde gesitueerd zijn in de richting van de Groenendijk bedraagt minimaal 4 en maximaal 7 meter tot de wegas.

3 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 ALGEMEEN

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben voor de omliggende percelen en in hoeverre het honoreren van een planschadeclaim in de lijn der verwachting ligt. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

3.2 KARAKTER VAN HET GEBIED

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Parkwijk, Langerak kunnen de gronden gebruikt worden ten behoeve van de bestemming wonen. Op basis van de bouwvoorschriften konden 4 woningen worden opgericht aan de noordzijde met een maximale bouwhoogte van 10 meter en aan de zuidzijde van het plangebied 3 woningen en/of woonwagens met een maximale goothoogte van 6 meter.

De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien de maximale bouwhoogte 11 meter is, het maximaal aantal woningen wordt overschreden en de afstand van de woningen ten opzichte van de wegas afwijkt.

Op basis van de huidige mogelijkheden konden de gronden gebruikt worden voor wonen. Ook in de toekomstige planologische situatie worden de gronden gebruikt ten behoeve van wonen, waarbij de mogelijkheid woonwagens op te richten verwijderd wordt. Door het opheffen van de mogelijkheid woonwagens op te richten worden de gebruiksmogelijkheden meer in overeenstemming gebracht met de directe omgeving. Dit zorgt voor het karakter van het gebied voor enig planologisch voordeel.

Voor wat betreft de bebouwing is sprake van een beperkte intensivering van de bouw mogelijkheden en kunnen de woningen dichter in de richting van de wegas gebouwd worden. Dit kan, afhankelijk van de wijze waarop de woningen staan georiënteerd ten opzichte van het plangebied, leiden tot een bepaalde mate van een verminderd gevoel van vrijheid. In het kader van planschade komt de intensivering van de bouw mogelijkheden hierna nog concreter tot uitdrukking in de paragrafen uitzicht en dag- en zonlichttoetreding.

Kortom, voor wat betreft het gebruik is sprake van enige planologisch voordeel en voor wat betreft het gebruik is sprake van enige planologisch nadeel. In het kader van het karakter van het gebied ontstaat door de voorgenomen planologische wijziging een neutrale situatie.

3.3 UITZICHT

Met betrekking tot het aspect 'uitzicht' zullen de huidige bouwmogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van de toekomstige situatie op het uitzicht. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan konden aan de noordzijde van het plangebied 4 woningen met een maximale hoogte van 10 meter opgericht worden. Aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied kunnen woningen/ woonwagens opgericht worden met een maximale goothoogte van 6 meter, waarbij nog een kap opgericht kan worden. Conform de plannen op de hoek Tjseerdraklaan, Damraklaan, Groenedijk is het mogelijk om 10 woningen op te richten met een inhoud van 750 m³ bedragen waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.

Voor ieder object in de directe omgeving (figuur 2.2) dient rekening gehouden te worden dat de woningen binnen de vigerende planologische mogelijkheden reeds hun vrije uitzicht belemmerden. Waarbij opgemerkt dient te worden dat het uitzicht dat mede bepalend is voor de waarde van een woning het uitzicht vanaf de begane grond is, dus niet op de verdiepingen. De voorgenomen beperkte intensivering van de bouwmogelijkheden zal zich daardoor naar verwachting niet laten vertalen in een waardedaling van de omliggende objecten.

3.4 DAG- EN ZONLICHTTOETREDING

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwing op de dag- en zonlichttoetreding voor de omliggende objecten dienen de vigerende en toekomstige bouwmogelijkheden tegen elkaar te worden afgezet. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden.

Ten tijde van het uitvoeren van onderhavige risicoanalyse planschade ontbrak een concrete bezonningsstudie waardoor de ernst van de vermindering van de 'dag- en zonlichttoetreding' niet exact bepaald kan worden. Qua bezonning doet de meeste schaduwwerking door realisatie van bebouwing zich in noordelijke richting voor.

De bebouwingsmogelijkheden worden aan de noordzijde van het plangebied enigszins gewijzigd. De mogelijkheid wordt geboden om de voorgevelrooilijn tot de wegas (Groenedijk) te verkleinen van 6 naar 4 meter en de maximale bouwhoogte wordt verhoogd van 10 naar 11 meter. Aangezien de schaduwen met name in noordelijke richting vallen zal in potentie alleen voor de woningen aan de Groenedijk sprake zijn van een planologisch nadeliger situatie. Echter, de wijzigingen van de bouwmogelijkheden zijn minimaal waardoor slechts sprake is van beperkt planologisch nadeel.

Vanwege de situering van de overige percelen ten opzichte van het plangebied en de beperkte planologische wijziging in bouwmogelijkheden zal naar verwachting voor die percelen geen sprake zijn van een planologisch nadeliger situatie.

3.5 PRIVACY

Onder het aspect 'privacy' wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. In het algemeen wordt aangenomen, dat bij een zichtlijn van minder dan 30 meter herkenbare waarneming mogelijk is. Als die afstand tussen 30 en 50 meter bedraagt, dan is er geen sprake van een zichtlijn met herkenbare waarneming, maar kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (dan wordt gesproken van een 'belevingslijn' in plaats van een 'zichtlijn').

De specifieke wijzigingen in de gebruiksmogelijkheden in het plangebied zijn nihil, het blijft een woonbestemming, waardoor deze geen invloed hebben op het aspect privacy. De wijziging van de bouwmogelijkheden van circa 6 woningen tot 10 woningen zorgt voor een intensivering van het gebruik van de gronden in het plangebied. Echter, ook in de vigerende (en huidige) situatie bestonden potentiële inkijkmogelijkheden met herkenbare waarneming. Afhankelijk van de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling zal beschouwd moeten worden of objecten onevenredig worden geschaapt op het gebied van privacy. Maar op basis van de gegevens die beschikbaar zijn ten tijden van het opstellen van deze risicoanalyse kan louter globaal geconcludeerd worden dat sprake is van een beperkte planologische verslechtering.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat conform het beoogde plan sprake is van een zeer beperkte toename van potentiële inkijkmogelijkheden die mogelijk een verlies aan privacy tot gevolg kunnen hebben ten opzichte van de vigerende situatie. Dit zorgt voor een planologisch nadeliger situatie die een redelijk denkend en handelend koper zal kunnen meewegen in de waarde van de objecten.

3.6 VERKEERSITUATIE / PARKEREN

De vigerende planologisch meest nadelige verkeerssituatie dient in dit kader vergeleken te worden met de toekomstige planologische mogelijkheden.

Conform vigerend bestemmingsplan is het plangebied reeds bestemd voor wonen. Hier hoort tevens het gebruik ten behoeve van verkeer en parkeren bij. Dus ook in de huidige situatie kon voor de woningen in de directe omgeving van het plangebied sprake zijn van een potentiële overlast van rijdende en parkerende auto's vanwege bijvoorbeeld slaande autoportieren en inschijnende koplampen. Aangezien het aantal woningen in het plangebied toeneemt zullen de gronden in de toekomstige situatie enigszins intensiever gebruikt worden ten behoeve van de bij de woningen behorende verkeer- en parkeerfunctie. Hierdoor zal sprake zijn van enig planologisch nadeel voor de omliggende objecten.

4 CONCLUSIE

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan het vigerende bestemmingsplan en het beoogde planologische regime. Vervolgens is op basis van het vigerende en toekomstige planologische regime een vergelijking opgesteld die inzicht verschaft in het risico op planschade voor de objecten in de directe omgeving van het plangebied van het bestemmingsplan Hoek Tjseerdraklaan – Damraklaan – Groenedijk, Langerak.

Gezien het feit dat momenteel sprake is van een bestemming wonen en de beoogde functie ook woningbouw betreft ontstaat er daardoor in beginsel geen planologische verslechtering. Vanwege het feit dat gebruik ten behoeve van woonwagens in het toekomstig planologisch regime niet mogelijk zijn zorgt voor enig planologisch voordeel. Ten opzichte van de vigerende situatie bestaat wel enige mate van intensivering van de bouw mogelijkheden. Op basis van dit rapport kan geconcludeerd worden dat voor wat betreft de aspecten 'dag- en zonlichttoetreding' (alleen objecten Groenedijk), 'privacy' en 'verkeer/ parkeren' sprake is van enig planologisch nadeel voor de omliggende objecten dat tot uiting kan komen in een lagere waardering van de objecten.

Maatschappelijk risico

Conform de huidige stand van de planschade jurisprudentie en de heldere tendens in het gevoerde (provinciaal en gemeentelijk) planologische beleid lag de transformatie naar een woongebied in Leidsche Rijn in zekere zin in de lijn der verwachting. Daarnaast kunnen de beoogde bebouwingsmogelijkheden en de situering van de woningen als passend worden gezien in haar directe omgeving en zorgen ze voor een logische afronding van dit deel van Langerak.

Volgens vaste jurisprudentie van de AbRS is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de AbRS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2274 en van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 20 maart 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:2087).

Het planologisch nadeel van de omliggende objecten is niet zodanig evenredig dat deze niet geheel onder het normaal maatschappelijk risico valt. Alle relevante factoren afwegende en gezien vorenstaande lag de inbreiding op de hoek Tjseerdraklaan – Damraklaan – Groenedijk in Langerak te Utrecht in de lijn der verwachting en kan deze beschouwd worden als een normaal maatschappelijk risico. Gezien vorenstaande is naar verwachting geen sprake van een toewijzing van een tegemoetkoming in de planschade vanwege de herziening van het planologische regime.