

Risicoanalyse planschade
in het kader van het
voorontwerp bestemmingsplan
'Campus KPN'

9 december 2013

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
1.1	OPDRACHT	1
1.2	DOEL	1
1.3	OVERWEGINGEN EN UITGANGSPUNTEN	1
1.4	VERANTWOORDING	2
2	PLANGEBIED	3
2.1	LIGGING PLANGEBIED IN DE OMGEVING	3
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING.....	3
3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	5
4	NIEUWE PLANOLOGISCHE REGELING	7
5	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	10
6	PLANSCHADEGEVOELIGE OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSSFEER	11
6.1	DE POTENTIEEL PLANSCHADEGEVOELIGE OBJECTEN	12
7	RUIMTELIJKE EFFECTEN.....	14
7.1	BEPERKING UITZICHT / SCHADUWWERKING	14
7.2	BEPERKING PRIVACY	16
7.3	TOENAME EN OVERLAST VAN VERKEERSBEWEGINGEN / BEZOEKERSINTENSITEITEN.....	16
7.4	BEPERKING VAN DE BEDRIJFSVOERING / MILIEUHINDER	16
7.5	AANTASTING KARAKTER VAN HET GEBIED	16
7.6	CONCLUSIE RUIMTELIJKE EFFECTEN.....	17
8	PLANSCHADEBEOORDELING	18
8.1	VOORZIENBAARHEID	18
8.2	NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO.....	18
8.3	PLANOLOGISCH NADEEL, MAAR OOK PLANOLOGISCH VOORDEEL IS RELEVANT	19
8.4	MOGELIJKE OMVANG VAN DE PLANSCHADE	19
9	CONCLUSIE.....	20

Bijlage:

1. Schaduwstudie, november 2013

1 Inleiding

1.1 Opdracht

In opdracht van SSH bv is onderzocht of er planschade kan worden verwacht met betrekking tot het herontwikkelingsproject 'Campus KPN', waarvoor een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De te voor woningen en voorzieningen te bebouwen gronden zijn momenteel als bedrijfsterrein in gebruik.

Het voorliggende document betreft de eerste stap in het proces van de planschadeanalyse.

In dit document is een risicobeoordeling van de veranderde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het voorgenomen bestemmingsplan opgesteld. Dit geschiedt op basis van een planologische vergelijking tussen de vigerende planologische regeling en de toekomstige planologische situatie van het plangebied op basis van het voorbereide ontwerp bestemmingsplan 'Campus KPN'.

1.2 Doel

Een risicoanalyse planschade is bedoeld om in een vroegtijdig stadium inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte 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 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 planologisch besluit op diens verzoek 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. 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 bestemmingsplan 'Oudwijk, Kromme Rijn e.o.', vastgesteld op 18 februari 2010 en het ontwerp bestemmingsplan 'Campus KPN' d.d. 9 december 2013.
- 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 het voorontwerp bestemmingsplan.

1.4 Verantwoording

Bij voorbaat 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 de risicoanalyse planschade. Verder geldt dat de gemeente 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.

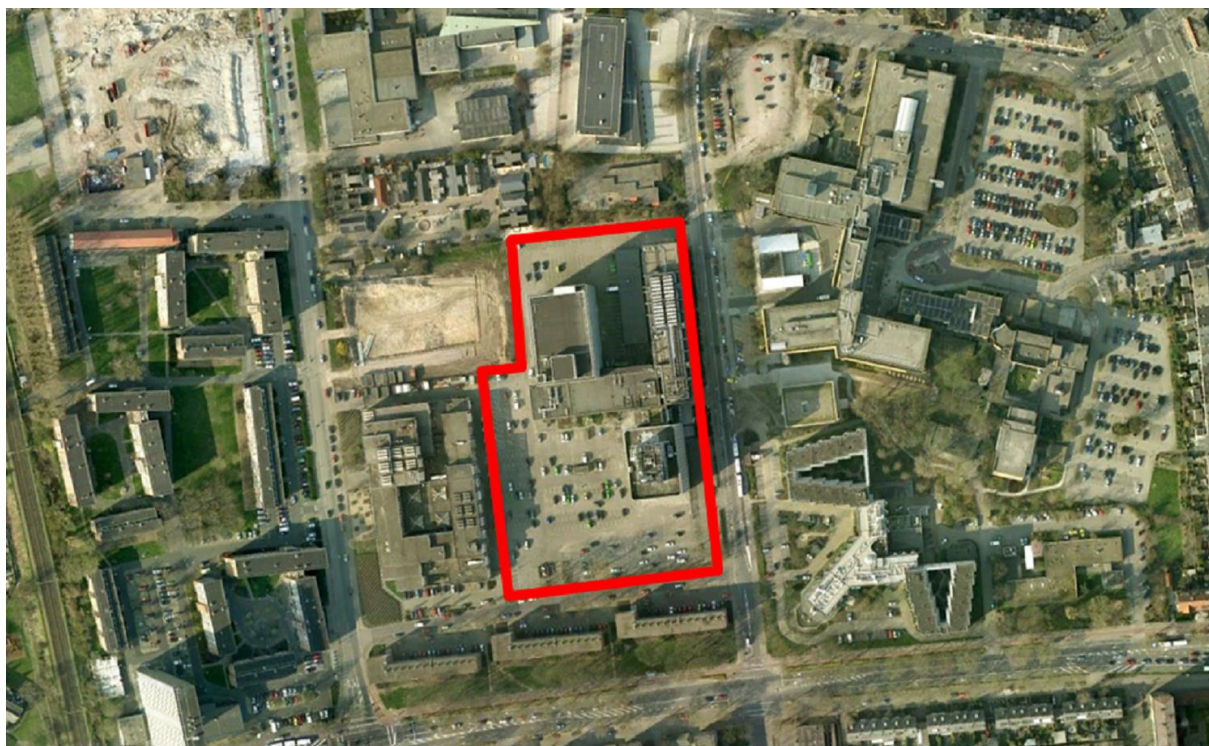
De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

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 ontwikkelaar 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

2.1 Ligging plangebied in de omgeving

Onderstaand is het onderhavige plangebied weergegeven. De Campus KPN ligt nabij de Rubenslaan op het voormalig KPN terrein in Utrecht Oost. De locatie ligt net buiten het centrum naast de Hogeschool voor de Kunsten en het bestaande studentencomplex van SSH aan de Ina Boudier Bakkerlaan. Het perceel bevindt zich in de oksel van de Burgemeester Fockema Andrealaan en de Burgemeester Ter Pelkwijklaan.



Afbeelding: ligging plangebied

2.2 Beschrijving plangebied en directe omgeving

De Rubenslaan e.o. is een buurt gelegen in de wijk Oost. Dit gebied was één van de laatste grote hoveniersgebieden aan de oostkant van de stad. Het gebied 'Rondom Rubens', een plek waar ooit groenten en fruit geteeld werden, is lange tijd onbebouwd gebleven. Alleen de Abstederdijk e.o. was in de 19^e eeuw al bebouwd met voornamelijk kleinschalige arbeiderswoningen. Tussen 1910 en 1930 ontstond aan de noordoostkant van dit gebied de Schildersbuurt met voornamelijk middenstandswoningen, de rest van het gebied was hoofdzakelijk tuindersgebied. Vanaf de jaren dertig zijn op de voormalige hoveniersgronden enkele specifieke invullingen gerealiseerd. Twee andere hoveniersterreinen (Sterrenwijk jaren '20 en het Diakonessenhuis jaren '30) werden in dezelfde periode bebouwd. In de jaren vijftig kwamen hier het KPN kantoor (voormalig PTT) en enkele scholen bij en werd het gebied doorkruist met wandelpaden. Maar na de oorlog werden in het kader van het Uitbreidingsplan Kromme Rijn de nog bestaande hoveniersgebieden onteigend. Allereerst werd een studentencomplex ontwikkeld aan de Ina Boudier Bakkerlaan, het zogeheten IBB-complex. Daarna, aan de zuidzijde van de Rubenslaan, hoofdzakelijk woningbouw in verschillende bouwtypen.

Waar in de omliggende wijken voornamelijk grondgebonden gewoond wordt en een daarbij passende verkaveling gehanteerd is van gesloten bouwblokken, staan in het gebied 'Rondom Rubens' robuustere gebouwen van een grotere schaal. Naast kantoren en gestapeld wonen is er ook een

ziekenhuis, een winkelcentrum en een middelbare school. Dit staat in groot contrast met de omliggende wijken, die een meer kleinschalig karakter hebben. Dat maakt dat het gebied als 'enclave' in de stad herkenbaar is. Deze herkenbaarheid is waardevol, het geeft het gebied een eigen identiteit. De gebouwen binnen het gebied staan veelal vrij op het perceel en liggen terug ten opzichte van de straat. De gebouwen zijn 'introvert' van karakter doordat ze één entree op één locatie hebben. Bebouwing en open ruimten wisselen elkaar op ongeordende wijze af. Entrees van gebouwen grenzen niet direct aan de straat en zijn soms gesitueerd om een hoek, zodat ze moeilijk vindbaar zijn. De overige onbebouwde ruimte van de percelen is veelal ingericht als parkeerplaats. Over het algemeen zijn de privéterreinen niet overzichtelijk. Vaak zijn ze door hekwerken afgesloten van de openbare ruimte.

Aan de Rubenslaan komt bebouwing voor van één laag, maar verder bevinden zich hier volumes van vier tot aan achttien bouwlagen. Een opvallend bouwvolume is de KPN-toren aan de Burgemeester Fockema Andreaalaan van veertien bouwlagen. De variatie in bebouwing, in maat en schaal, in bouwhoogte en in functies verspreid over het gebied verschilt sterk.

De grote verkeerstructuren Rubenslaan en Stadionlaan ontsluiten dit gebied aan de zuidzijde. Aansluitend is, als invalsweg voor de binnenstad, de Venuslaan gerealiseerd. De Fockema Andreaalaan en de Ina Boudier Bakkerlaan kwamen voort uit het stedenbouwkundig plan Kromme Rijn. Deze lanen waren enerzijds bedoeld om de bestaande vooroorlogse wijken te koppelen aan de nieuwe wijk (Kromme Rijn/ Breitnerlaan/ Lodewijk Napoleonplantsoen). Anderzijds vormden met name de Rubenslaan ook een nieuwe invalsweg naar de binnenstad.

Het terrein, voormalig eigendom van KPN en gelegen aan de Burgemeester Fockema Andreaalaan 15 te Utrecht, betrof tot voor de eigendomsoverdracht naar SSH een technische centrale met kantoorfaciliteiten en een zendmast.

In de technische centrale worden verbindingen tot stand gebracht ten behoeve van telecommunicatie. Voor de koeling van de aanwezige apparatuur zijn centrale koelinstallaties aanwezig. Om in geval van verstoringen in de stroomtoevoer de apparatuur van energie te voorzien, staan in het pand noodstroomaggregaten opgesteld. Om deze noodstroomaggregaten te voorzien van brandstof vindt opslag van diesel plaats. Op het dak van één van de panden op het terrein is een telecommunicatiezender opgesteld. De antennes die in de mast zijn opgesteld worden onder andere gebruikt voor mobiele telefonie.

Na de verkoop van het KPN-terrein zullen de technische installaties in de loop der tijd projectmatig gemigreerd worden naar een beperkt gedeelte van het terrein. Met deze migratie zal de rol van KPN minder prominent zijn. En zal ruimte gemaakt worden voor de woongelegenheden van de SSH.

3 Vigerende planologische regeling

Het plangebied 'Campus KPN' valt op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Oudwijk, Kromme Rijn e.o.'. Dit plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 18 februari 2010.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding van bestemmingsplan 'Oudwijk, Kromme Rijn e.o.'

Gebruik

In vigerend bestemmingsplan is de onderhavige locatie bestemd voor 'Bedrijf' met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven van categorie 1 en 2 van de LvB. Voorts zijn aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimten toegelaten. Ook zijn de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en overige verhardingen toegestaan.

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, per bedrijf mag het kantoorvloeroppervlak die meer bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum kantoorvloeroppervlakte van 2.000 m² per bedrijf. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Toegelaten bedrijven

Bedrijven in categorie 2 zijn bedrijven met:

- anorganische nitraathoudende stoffen (1), opslag van - tot een maximale hoeveelheid van 500 kg
- brandbare vloeistoffen (1), ondergronds, K1/K2 klasse
- brandbare vloeistoffen (7), bovengrondse opslag van K3 producten, max 3 m³
- drukhouders, bewaren van - met samengeperste, onder druk tot vloeistof verdichte of in vloeistof verdichte of in vloeistof opgeloste gassen voor industriële of medische doeleinden met een maximuminhoud per drukhouder van 0,120 m³
- hoveniersbedrijf <200 m²

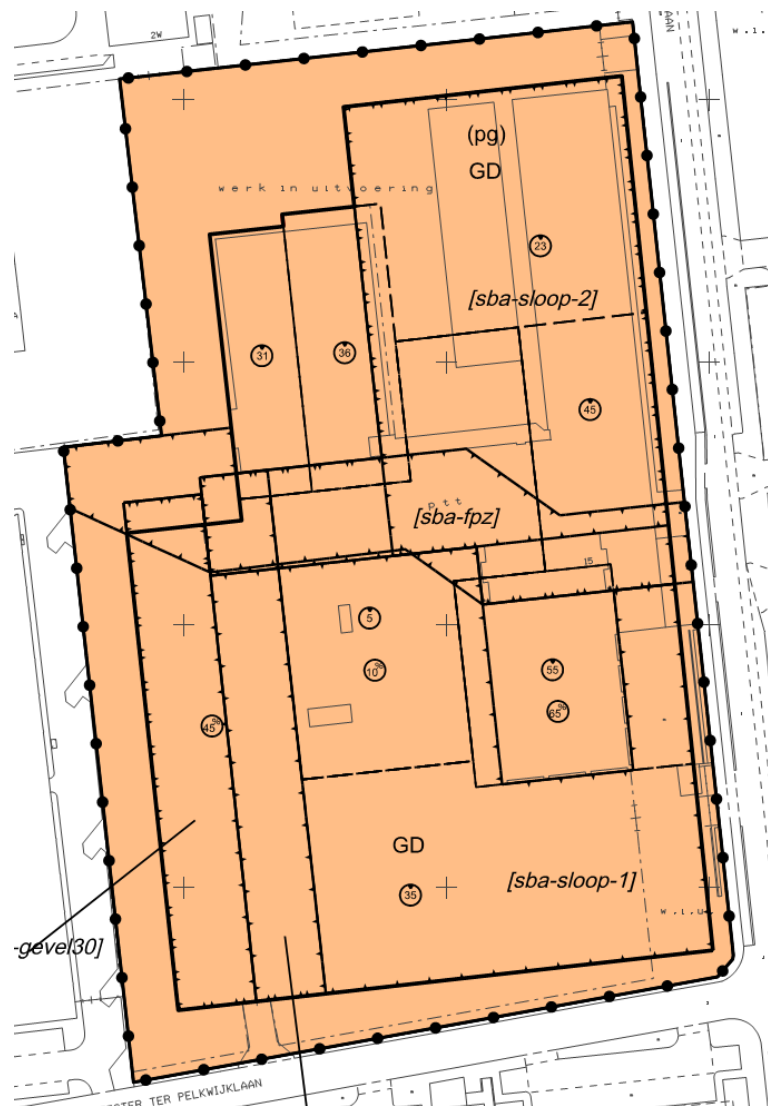
- zuivel, bereiden van zuivelprodukten op ambachtelijke wijze
- consumptie-ijs, bereiden op ambachtelijke wijze brood en banket (1), bakken van brood, banket, biscuit e.d. met maximaal 20 m² bakoppervlakte
- suikerwerkfabriek met een vloeroppervlakte < 100 m², zonder suiker branden
- groentenverwerking, snacks en salades, max 100 m²
- groentenverwerking, snacks en salades, max 100 m²
- hout, machinaal bewerken (2) met een mechanisch vermogen van <10 kW en niet meer dan 3 kW per machine
- drukkerij, <= 40 kW
- optische artikelen, vervaardigen
- transformatorstation (1) met een vermogen < 10MW
- bouwinstallatiebedrijf
- lood, loodgietersbedrijf voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken
- bestrijdingsmiddelen, opslag (1) tot een maximale hoeveelheid van 500 kg
- autobanden, servicebedrijf
- ontplofbare stoffen, bewaren van consumentenvuurwerk van 1.000 t/m 10.000 kg
- automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan personenauto's zonder plaatwerkerij met een maximum bedrijfsoppervlak < 200m²
- autobeklederij
- automobielen, servicestation voor de elektrische installatie
- motorrijwielherstelrichting < 200 m²
- taxibedrijf
- veiling, goederen
- autoverhuurbedrijf
- pompinstallatie, t.b.v. de beheersing van het peil van het oppervlaktewater
- automobielen, mechanisch wassen in een gesloten gebouw

Bebouwing

Op het perceel is bebouwing tot een algemene bouwhoogte van 20 meter en ter plaatse van twee bestaande torens tot 30 resp. 45 meter toegestaan. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 60%.

4 Nieuwe planologische regeling

Voor de herontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het concept van het ontwerp bestemmingsplan 'Campus KPN' d.d. 9 december 2013 geeft de nieuwe planologische regeling weer.



Afbeelding: verbeelding ontwerp bestemmingsplan 'Campus KPN'

Met dit bestemmingsplan wordt voor de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Gemengd' geïntroduceerd.

Gebruik

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor dienstverlening, bedrijven, creatieve bedrijven, horeca, nevensgeschikte detailhandel, maatschappelijke en culturele voorzieningen, woningen en bijbehorende gebouwde parkeervoorzieningen. Bedrijven zijn maximaal van categorie B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven 'functiemenging' toegestaan. Voor dienstverlening, bedrijven, nevensgeschikte detailhandel, creatieve bedrijven, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen geldt een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m². Binnen dit totaaloppervlak mag maximaal 400 m² benut worden voor horeca. Horeca is alleen van categorieën B, C en D van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

Deze niet-woonfuncties zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan, om daarmee te bereiken dat het maaiveld levendige plinten krijgt. Binnen de aanduiding 'parkeergarage' kan een opgetild maaiveld worden gerealiseerd, waarbij in de eerste bouwlaag parkeervoorzieningen worden gemaakt. Om ook daar een levendig maaiveld te creëren mogen de niet-woonfuncties in de boven de parkeervoorziening gelegen bouwlaag worden gerealiseerd.

Bed & breakfast en aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven zijn onder bepaalde voorwaarden in woningen toegestaan. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor bij de bestemming horende verkeers-, speel- en groenvoorzieningen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Toegelaten bedrijven

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

- Dienstverlening ten behoeve van de landbouw, algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²
- Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²
- Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²
- Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week
- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²
- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²
- Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke
- Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken
- Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
- Binderijen
- Grafische reproductie en zetten
- Overige grafische activiteiten
- Verbandmiddelenfabrieken
- Aardewerkfabrieken: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW
- Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties
- Fabricage van munten, sieraden en dergelijke
- Muziekinstrumentenfabrieken
- Sociale werkvoorziening
- Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA
- Gasdistributiebedrijven, gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C
- Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt, blokverwarming
- Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW
- Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²
- Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
- Autowasserijen
- Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires
- Groothandel in vuurwerk en munitie, consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton
- Groothandel in hout en bouwmaterialen, indien b.o. < 2.000 m²
- Zand en grind, indien b.o. < 200 m²
- Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur, indien b.o. < 2.000 m²
- Taxibedrijven
- Pomp- en compressorstations van pijpleidingen

- Datacentra
- Rioolgemalen
- Wasverzendinrichtingen

Bebouwing

De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw varieert van 23 tot 55 meter. De bestaande hoogbouw van 31 / 36 meter en 55 meter blijft gehandhaafd.

Een essentieel stedenbouwkundig uitgangspunt is dat een campusachtige setting van wordt gerealiseerd. Dat wil zeggen losstaande hoge gebouwen in de vrije ruimte. Het bebouwingspercentage in dit nieuwe bestemmingsplan is dan ook lager dan in het oude: voor het deel van het plan nabij de Hogeschool voor de Kunsten is het maximum bebouwingspercentage 45%, ter plaatse van de pleinruimten is dat 10% en in het overige gebied 65%. Over het totale bouwvlak gerekend resulteert dit in een maximum bebouwingspercentage van circa 45%. Dat is minder dan de 60% die het oude bestemmingsplan toestond.

Aanvullend is geregeld dat de maximale footprint per hoofdgebouw 1.600 m² bedraagt, wat geënt is op de proefverkaveling uit het SPvE waar de grootste gebouwen een maximale maat van 40x40 meter hebben.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is een beperking van de bouwmogelijkheden aan de zijde van de Hogeschool voor de Kunsten aangebracht. Om te voorkomen dat de gevel van de Hogeschool onevenredig in de schaduw komt is, aan de hand van de geprojecteerde bouwvolumes uit het vastgestelde SPvE, geregeld dat in de zone direct grenzend aan de Hogeschool een maximale gevelbreedte van 30 meter geldt (zone met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gevelbreedte 30 m') en in de zone daarachter een maximale gevelbreedte van 40 meter (zone met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gevelbreedte 40 m'). Het betreft de gevelbreedte van de gevels die naar de Hogeschool zijn gekeerd. Bovendien geldt nabij de Hogeschool een maximum bebouwingspercentage van 45%. De omvang van de nieuwe schaduwveroorzakende bebouwing wordt daardoor beperkt.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' gelden de bepalingen ten aanzien van bouwhoogten en bebouwingspercentage niet voor de parkeergarage. Tot een hoogte van maximaal 5 meter kan het aanduidingsvlak volledig bebouwd worden ten behoeve van een parkeergarage. Het SPvE gaat daarbij uit van een opgetild maaiveld.

Omdat het plan beoogt een integraal plan voor een campus tot ontwikkeling te brengen, en niet slechts het bebouwen van nu onbebouwde ruimte, is een sloopregeling opgenomen. Voorwaarde voor nieuwbouw in de zone 'specifieke bouwaanduiding - sloop-1' is dat bestaande bebouwing in de zone 'specifieke bouwaanduiding - sloop-2' wordt gesloopt. In artikel 1 van de planregels is gedefinieerd dat met 'bestaand' de bebouwing wordt bedoeld die bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Deze regeling is gericht op de sloop van de grote massa's rond de twee te behouden torens.

Een bijzondere regeling betreft nog de ruimtereservering voor de fietsverbinding dwars over het terrein. Omdat de uiteindelijke aanleg van deze verbinding afhankelijk is de mogelijkheid om over gronden van derden te beschikken, ligt het moment van aanleg van het fietspad in de toekomst. Om te voorkomen dat toekomstige aanleg onmogelijk wordt gemaakt door nieuwe bebouwing op het KPN terrein is een zone weergegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fietspadzone', waarbinnen bebouwing slechts kan worden gerealiseerd indien de aanleg en instandhouding van een doorgaand fietspad met een minimale breedte van 4,5 meter niet wordt belemmerd. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet de aanvragen dan door middel met een (globale) inrichtingstekening aannemelijk maken dat de aanleg van de fietsverbinding mogelijk blijft - uiteraard uitgaand van een adequate, veilige routing.

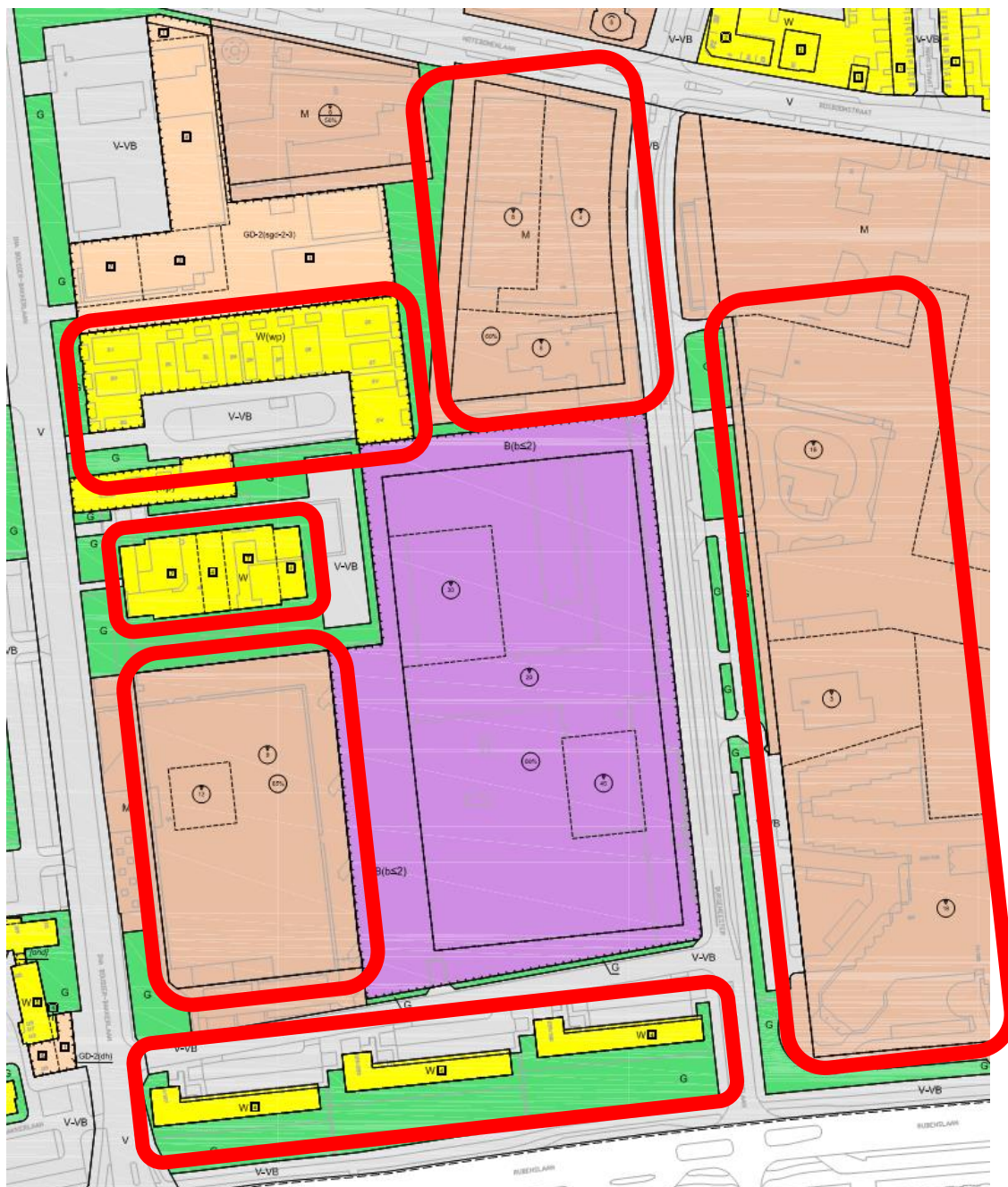
5 Planologische vergelijking

De verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan zijn als volgt.

	Oud bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Toegelaten gebruik	- o Bedrijven van categorie 1 en 2 - o aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, niet zijnde zelfstandige kantoren - o verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en overige verhardingen	- o dienstverlening; - o bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven 'functiemening'; - o creatieve bedrijven; - o nevengechikte detailhandel; - o horecavestigingen van categorie B, C en D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten; - o maatschappelijke voorzieningen; - o culturele voorzieningen; - o nutsvoorzieningen; - o wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast; - o bij de bestemming behorende gebouwde parkeervoorzieningen; - o fiets en voetpaden, verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	- o Algemeen 3 meter - o Vlaggenmasten 9 meter	- o Algemeen 3 meter - o palen en masten 6 meter
Gebouwen	- o Bebouwingspercentage 60% - o Bouwhoogte 20 tot 45 meter, met dien verstande dat bestaande toren 55 meter hoog is - o Bouwvlak aan westzijde ca. 20 meter vanaf perceelgrens	- o Bebouwingspercentage 45% gemiddeld - o Bouwhoogte 23 tot 45 meter, 55 meter ter plaatse van bestaande toren - o Bouwvlak aan westzijde ca.10 meter vanaf perceelgrens

6 Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Op basis van het kaartmateriaal, luchtfoto's en aan de hand van de herontwikkeling zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig zou kunnen zijn. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het projectgebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en/of zij gevolgen kunnen ondervinden van de wijziging in bouwmassa en gebruik. In onderstaande afbeelding zijn de potentieel planschadegevoelige objecten weergegeven.



Afbeelding: de potentieel planschadegevoelige objecten, rood omlijnd op geldend bestemmingsplan

De planschadegevoelige objecten betreffen over het algemeen bebouwing en terreinen met maatschappelijk, enkele woongebouwen en een woonwagencentrum.

6.1 De potentieel planschadegevoelige objecten

Woonwagencentrum

De woonwagen wordt in de nationale huur(prijs)regelgeving omschreven als een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. Deze definitie is ook opgenomen in de Woningwet en de Huisvestingswet en impliceert dat een woonwagen in beginsel een roerende zaak is. Standplaatsen zijn in die wetten gedefinieerd als kavels bestemd voor het plaatsen van woonwagens. Maar ingevolge de civielrechtelijke jurisprudentie over het begrip onroerende zaak kan een woonwagen een onroerend karakter krijgen. Als een woonwagen duurzaam met de grond is verenigd en naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, dan kan die woonwagen als onroerende zaak worden aangemerkt. Dit hoeft niet strijdig te zijn met de hierboven genoemde definities. Een dergelijke woonwagen kan op een in het bestemmingsplan als standplaats bestemde kavel worden geplaatst mits wordt voldaan aan de eis dat de woonwagen in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Volgens het Burgerlijk Wetboek (BW) is de eigenaar van de grond ook de eigenaar van de onroerende zaak die op zijn grond staat. Dit is de natrekkingsregel. Uit jurisprudentie blijkt dat een woonwagen als onroerend moet worden beschouwd als die op de standplaats is geplaatst met het doel om daarop te blijven staan. In bijna alle situaties zal dit het geval zijn. Het gevolg is dat een (koop)woonwagen niet van de bewoner is, maar van de eigenaar van de grond. Tegenover het eigendomsrecht van de grondeigenaar staat het feit dat de bewoner een vordering heeft op de grondeigenaar wegens onrechtvaardige verrijking. Verder heeft de bewoner het wegneemrecht. Dit laatste houdt in dat hij bij beëindiging van de huurovereenkomst voor de standplaats zijn woonwagen mag wegnemen. (Bron: 'Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen'; VROM inspectie, augustus 2010).

Planschade heeft betrekking op schade door een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Op basis van voorgaande tekst uit de Handreiking blijkt dat woonwagens weliswaar een onroerende zaak kunnen zijn, maar dat wegens natrekking de eigenaar van de woonwagen geen planschade kan ondervinden wanneer de standplaats wordt gehuurd. Dat is het geval bij de woonwagens aan de Ina Boudier-Bakkerlaan.

Gebouwen met maatschappelijke bestemming

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Maatschappelijk vastgoed heeft ontegenzeggelijk waarde, maar de marktwaarde in het vrije handelsverkeer is door de niet-commerciële bestemming beperkt.

De Commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) heeft op haar website gepubliceerd over de waardevermindering van maatschappelijk vastgoed. Hierover neemt de commissie het volgende standpunt in: 'Vastgoed van decentrale overheden, bijvoorbeeld het gemeentehuis maar ook gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg worden veelal als vastgoed met een specifiek maatschappelijke functie duurzaam geëxploiteerd. De verwachte negatieve exploitatiesaldi en jaarlijkse afschrijvingen moeten in dat geval in de meerjarenbegroting worden opgenomen. Er is hier feitelijk sprake van het duurzaam verstrekken van subsidie voor de specifieke maatschappelijke functie, waardoor een duurzame waardevermindering niet van toepassing is.'

Uit de uitgaven 'Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed - Handreiking voor het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed' van de commissie 'Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed', op initiatief van de Kopgroep Maatschappelijke Voorzieningen en Vastgoed (oktober 2008) blijkt dat de marktwaarde van maatschappelijk vastgoed wordt bepaald op basis beleggingswaarde en, mede daaraan ten grondslag, de toekomstige waarde (restwaarde) van het vastgoed. De restwaarde van het maatschappelijk vastgoed wordt bepaald door de restwaarde van het gebouw, de installaties en de grond. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen courant (alternatief aanwendbaar) en incourant vastgoed. Door de incourantheid heeft het vastgoed op het einde van de exploitatieperiode geen economische waarde meer.

In de navolgende tabel is een rangschikking weergegeven van objecten van meest courant (20) tot het zeer incourant (1).

Rangschikking	Objecttype
1	Olieraffinaderij
2	Gevangenis
3	Vliegveld
4	Gemeentelijk zwembad
5	Ziekenhuis
6	Scheepswerf
7	School
8	Verzorgingshuis
9	Manege
10	Golfbaan
11	Bungalowpark
12	Sportschool
13	Gedateerd leegstand kantoorpand
14	Benzinestation
15	Hotel
16	Autoshowroom van Hessing langs A2
17	Vervallen bedrijfsruimte in woonwijk
18	Parkeergarage
19	Politiebureau in authentieke kantoorvilla
20	Braakliggend (parkeer)terrein in stad

Uit het voorgaande blijkt dat het vastgoed van de Hogeschool van de Kunsten westelijk van het plangebied, de onderwijsgebouwen noordelijk van het plangebied en (oostelijk) het ziekenhuis en het verzorgingshuis in principe weinig courant vastgoed betreft.

Al met al leidt het voorgaande tot het standpunt dat het omliggende maatschappelijk vastgoed weinig gevoelig is voor planschade.

Woningen

Het behoeft geen nader betoog dat woningen in principe (zeer) gevoelig zijn voor planschade. De woningen aan de Ina Boudier-Bakkerlaan zijn vrij recent gebouwd en het complex bevat zowel huur- als koopwoningen. Het betreft veelal kleine woningen met (daardoor) eenzijdige oriëntatie. De woningen aan de zuidzijde van het plangebied (aan de Burg. van Pelkwijklaan) zijn aan de naar het plangebied gerichte gevel voorzien van blinde gevels.

7 Ruimtelijke effecten

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

- o beperking uitzicht / toename schaduwwerking;
- o beperking privacy;
- o toename en overlast van verkeersbewegingen;
- o overige hinder en milieuaspecten;
- o aantasting karakter van het gebied.

7.1 Beperking uitzicht / schaduwwerking

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

Uitzicht

Binnen het plangebied kan nieuwe bebouwing worden opgericht, waar het oude bestemmingsplan lagere bebouwing toeliet en (aan de westzijde) waar het oude bestemmingsplan grotere afstanden zeker stelde. De afstand van bebouwing tot de planschadegevoelige objecten neemt dus af en de toegelaten bouwhoogten nemen toe.

In de huidige planologische is geen sprake van vrij uitzicht. Er kon al massale bebouwing tot 20 meter, met accenten tot 30 en 45 meter (werkelijke hoogte: 55 meter) worden gebouwd. De grotere bouwhoogten en (aan de westzijde) de kortere afstand leidt weliswaar tot minder uitzicht, maar deze bebouwing neemt slechts zicht op de lucht weg. Het planologisch nadeel is daardoor al gering.

Vermindering van uitzicht is het meest aan de orde voor de Hogeschool voor de Kunsten wegens de kortere afstand en grotere hoogte, en voor het ziekenhuis wegens de grotere hoogte. In beide gevallen is het uitzicht al zo beperkt en de betekenis van het uitzicht voor het gebruik van de gebouwen dermate beperkt, dat het eventuele planologisch nadeel van de vermindering van uitzicht zeer gering is.

Het uitzicht vanuit de woningen aan de Ina Boudier-Bakkerlaan is in de huidige situatie in oostelijke richting al op de bestaande hoogbouw met een hoogte van 31/36 meter, wat door het bestemmingsplan niet verandert.

Het zicht vanuit deze woningen in zuidelijke richting is indirect (schuin) en kon al tot een hoogte van 20 meter worden belemmerd. De Hogeschool voor de Kunsten staat in de kijkrichting. Het doorzicht tussen de Hogeschool en de mogelijke bouwmassa op grond van het oude bestemmingsplan was gering. Het eventuele planologisch nadeel van de vermindering van uitzicht is voor deze woningen nihil.

Tenslotte is van belang dat de huidige uitstraling van de gebouwen afbreuk doet aan de kwaliteit van het uitzicht (zie navolgende foto) terwijl de nieuwe bestemming alleen woningen op de verdiepingen mogelijk maakt waardoor een wezenlijke verbetering van het gevelbeeld te verwachten is.



De woningen aan de zuidzijde van het plangebied (aan de Burg. van Pelkwijklaan) zijn aan de naar het plangebied gerichte gevel voorzien van blinde gevels, zodat deze woningen geen uitzicht op het plangebied hebben en dus in uitzicht niet beïnvloed worden.

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.

Als bijlage bij deze risicoanalyse is een schaduwstudie opgenomen. Deze is gemaakt om te kunnen beoordelen welke potentiële schaduweffecten ontstaan door het nieuwe bestemmingsplan, vergeleken met het oude bestemmingsplan.

Aan de hand van een 3-D computerprogramma en de gemaatvoerde topografische ondergrond is de schaduwwerking van het oude bestemmingsplan vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij voorziet het computerprogramma in de verschillende zonstanden die gedurende het jaar en gedurende de dag aan de orde zijn. Door de gebouwen in de juiste coördinaten te plaatsen is het mogelijk een waarheidsgetrouwe weergave te geven van de bezonning en bijbehorende schaduwwerking op verschillende tijdstippen van een jaar en op een dag.

Op 21 december staat de zon het laagst en is de dag het kortst. De zon staat dan boven de zuidelijke keerkring. Op 21 juni staat de zon boven de noordelijke keerkring, waardoor niet alleen lange dagen en hoge zonnestanden worden bereikt, maar de zon draait dan ook ver door. In de avond schijnt de zon zelfs vanuit noordwestelijke richting. De zonstand is op 21 maart en 21 september nagenoeg gelijk en dus worden dezelfde schaduweffecten bereikt. Doordat de zon op 21 september wat later ondergaat is in dit geval (gelet op de ligging t.o.v. de zon) alleen aan het eind van de dag een verschil in schaduwwerking te zien op de omliggende terreinen en gebouwen.

Uit de schaduwstudie blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor de Hogeschool voor de Kunsten en op enkele momenten juist een betere bezonning veroorzaakt.

De woningen aan de Ina Boudier-Bakkerlaan worden op een aantal data en tijden door nieuwe schaduw beïnvloed: op 21 maart/september en 21 december is om 10.00 uur een grotere schaduw op de zuidgevel van het woongebouw te zien. Op de andere data en tijden is er geen verslechtering.

De onderwijsgebouwen ten noorden van het plangebied ondervinden op geen van de data en tijden extra schaduw ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

Het ziekenhuis en het verzorgingshuis worden in alle maanden door extra schaduw beïnvloed, altijd in de middag tot aan zonsondergang: op 21 maart/september vanaf 16.00 uur, op 21 juni vanaf 18.00 uur en op 21 december vanaf 14.00 uur. In de huidige situatie ondervinden de betreffende gebouwdelen ook schaduw, maar gedurende kortere perioden.

De woningen aan de zuidzijde van het plangebied aan de Burg. van Pelkwijklaan zijn aan de naar het plangebied gerichte gevel voorzien van blinde gevels en komen (wegens de ligging aan de zuidzijde) niet in de schaduw, zodat deze woningen in bezonning niet beïnvloed worden.

Conclusie

De extra schaduw op de woningen aan de Ina Boudier-Bakkerlaan doet zich maar gedurende een korte periode op de dag voor, rond 10.00 uur. Op dit tijdstip zijn bewoners vaak niet thuis, zodat het nadeel relatief beperkt is.

Delen van het ziekenhuis en het verzorgingshuis moeten in alle seizoenen de middagzon missen. In de bestaande situatie is er ook sprake van schaduw, maar minder lang.

Een planologische verslechtering ten gevolge van vermindering van bezonning is daarom aan de orde en leidt tot een risico op planschade. Of daarmee tevens een risico bestaat op de noodzaak over te gaan tot vergoeding van planschade wordt behandeld in hoofdstuk 8.

7.2 Beperking privacy

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

Het oude bestemmingsplan staat al een veelheid aan bedrijfsmatige functies toe, die kunnen leiden tot inkijk in de omliggende gebouwen. De nieuwe woningen kunnen ook tot inkijk leiden, maar dat is niet meer dan het geldende bestemmingsplan al toelaat.

Conclusie

Effecten op inkijk/privacy doen zich niet voor. Een planologische verslechtering ten gevolge van vermindering van privacy is daarom niet aan de orde en leidt niet tot een risico op planschade.

7.3 Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten

Gezien de in het oude bestemmingsplan toegelaten bedrijfsoorten moet op basis van dat plan rekening worden gehouden met grote verkeersintensiteiten.

Het nieuwe bestemmingsplan staat weliswaar vergelijkbare bedrijven toe, maar met een maximum van 3.000 m² op veel geringere schaal dan het oude bestemmingsplan (ruim meer dan 100.000 m²). Het nieuwe woonprogramma heeft een minder grote verkeersaantrekkende werking dan wat de bedrijvigheid in potentie aan verkeersstromen oplevert. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Conclusie

Een planologische verslechtering ten gevolge van overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten is niet aannemelijk. Daarom leidt dit aspect niet tot een risico op planschade.

7.4 Beperking van de bedrijfsvoering / milieuhinder

Gezien de in het oude bestemmingsplan toegelaten bedrijfsoorten moet op basis van dat plan rekening worden gehouden met potentieel veel hinder voor de omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan staat weliswaar vergelijkbare bedrijven toe, maar met een maximum van 3.000 m² op veel geringere schaal dan het oude bestemmingsplan (ruim meer dan 100.000 m²). Het nieuwe woonprogramma leidt niet tot nieuwe milieuhinder voor de omgeving. Per saldo leidt het nieuwe bestemmingsplan tot (veel) minder potentiële milieuhinder voor de omgeving.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de nieuwe woningen worden beperkt in de bedrijfsvoering. Uit de rapportage van DGMR van 9 december 2013 (op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering') blijkt dat ook de hinderafstand vanwege het ziekenhuis wordt gerespecteerd, zodat ook het ziekenhuis in de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven en voorzieningen in de omgeving. Een planologische verslechtering ten gevolge van belemmering voor de bedrijfsvoering is daarom niet aan de orde en leidt niet tot een risico op planschade.

7.5 Aantasting karakter van het gebied

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijke omgeving: de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Het gebied wordt gedomineerd door gestapelde woningen en grootschalige voorzieningen.

Conclusie

De nieuwbouw past, zowel qua massa, functie en architectuur goed in de omgeving. Een planologische verslechtering ten gevolge van een aantasting karakter van het gebied is daarom niet aan de orde en leidt niet tot een risico op planschade.

7.6 Conclusie ruimtelijke effecten

Een planologische verslechtering is niet aan de orde ten gevolge van

- beperking uitzicht;
- beperking privacy;
- toename en overlast van verkeersbewegingen;
- overige hinder en milieuaspecten;
- aantasting karakter van het gebied.

De ruimtelijke effecten ten aanzien van deze onderwerpen leiden dan ook niet tot een risico op planschade.

Een planologische verslechtering is in enige mate aan de orde ten gevolge van

- schaduwwerking.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een planologische verbetering ten aanzien van

- overige hinder en milieuaspecten;
- afname en overlast van verkeersbewegingen;

De extra schaduw op de woningen aan de Ina Boudier-Bakkerlaan doet zich maar gedurende een korte periode op de dag voor, rond 10.00 uur. Op dit tijdstip zijn bewoners vaak niet thuis, zodat het nadeel relatief beperkt is: de namiddagzon wordt als belangrijker ervaren.

Delen van het ziekenhuis en het verzorgingshuis moeten in alle seizoenen de middagzon missen. In de bestaande situatie is er ook sprake van schaduw, maar minder lang.

Of daarmee tevens een risico bestaat op de noodzaak over te gaan tot vergoeding van planschade wordt behandeld in het navolgende hoofdstuk.

8 Planschadebeoordeling

8.1 Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren. In het huidige stadium van de bestemmingsplanprocedure is het niet zinvol een gedetailleerde analyse van voorzienbaarheid uit te voeren. In deze risicoanalyse hanteren wij als uitgangspunt dat de ontwikkeling niet voorzienbaar was.

8.2 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 uitbreidings- en (her)ontwikkelmogelijkheden 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. Dit beperkt zich niet tot de 2% die *in ieder geval* voor rekening van de aanvrager behoort te blijven, maar heeft betrekking op het eventuele meerdere. 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.

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijke omgeving: de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente(n) is al decennia gericht op intensivering van grondgebruik in bestaand stedelijk gebied. Dat de nu nog voor bedrijven bestemde 'enclave' op enig moment voor nieuwe stedelijke bebouwing aangewend zou worden ligt dan ook in de lijn der

verwachting. Het is daarom redelijk dat een groter deel van de planschade dan het minimumforfait van 2% ten laste dient te komen van een eventuele aanvrager.

8.3 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 bouwmogelijkheden 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 moet het vervallen van de bestemming 'Bedrijf' worden gezien als planologisch voordeel. Het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een planologische verbetering ten aanzien van

- overige hinder en milieuaspecten;
- afname en overlast van verkeersbewegingen.

Dit planologisch voordeel is dermate groot dat de tijdelijke afname van bezonning daardoor tenminste voor een groot deel wordt gecompenseerd.

8.4 Mogelijke omvang van de planschade

In hoofdstuk 7 is uiteengezet dat enig risico op planschade ontstaat door toename van schaduw. In de voorgaande paragrafen hebben wij aangegeven dat, op grond van de Wro en de aangehaalde jurisprudentie, het wettelijke minimumforfait van 2% van waardevermindering niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Omdat de ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt, behoort ook de eventuele meerdere planschade tenminste voor een deel voor rekening van de eventuele aanvrager te blijven.

Tenslotte doet zich naast dit planologisch nadeel een significante planologische verbetering voor, door het vervallen van de bedrijfsbestemming, die de verslechtering grotendeels compenseert.

Op grond van het voorgaande is er geen aanleiding een verdere, concrete inschatting van de hoogte van eventuele planschade te bepalen. Als er al een planologisch nadeel resteert dat tot waardedaling zou leiden, dan is deze dermate gering dat deze onder het normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard en niet voor vergoeding in aanmerking komt.

9 Conclusie

In hoofdstuk 7 is uiteengezet dat enig risico op planschade ontstaat door toename van schaduw. In hoofdstuk 8 hebben wij reeds aangegeven dat, op grond van de Wro en de aangehaalde jurisprudentie, het wettelijke minimumforfait van 2% van waardevermindering niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Omdat de ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt, behoort ook de eventuele meerdere planschade voor een deel voor rekening van de eventuele aanvrager te blijven.

Tenslotte doet zich naast dit planologisch nadeel een significante planologische verbetering voor door het vervallen van de bedrijfsbestemming, die de verslechtering grotendeels compenseert.

Op grond van het voorgaande is er geen noemenswaardig planschaderisico verbonden aan het ontwerpbestemmingsplan 'Campus KPN'. Als er al een planologisch nadeel resteert dat tot waardedaling zou leiden, dan is deze dermate gering dat deze onder het normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard en niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Bijlage: Schaduwstudie, november 2013

Schaduwstudie Campus KPN

Utrecht
november 2013

Inhoud

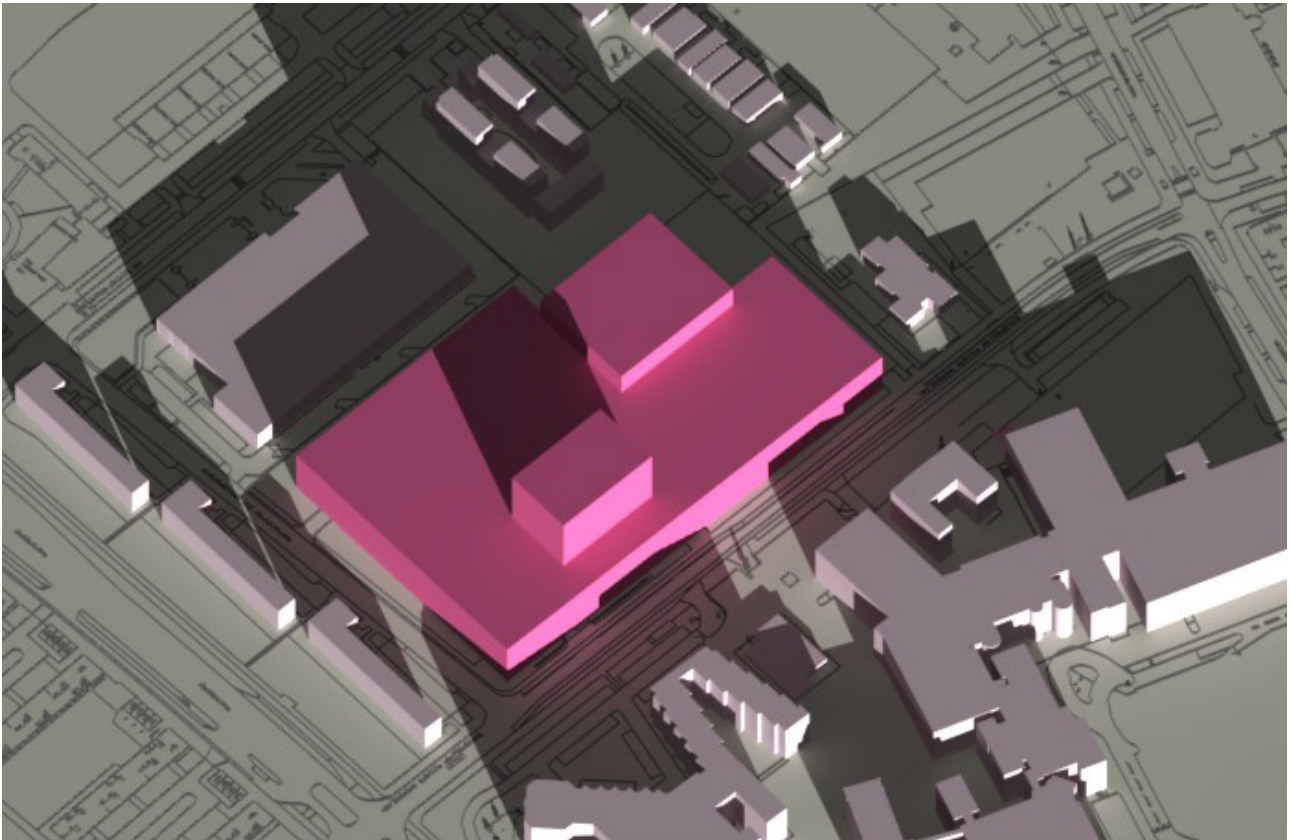
21 maart.....
8.00 uur.....
10.00 uur.....
12.00 uur.....
14.00 uur.....
16.00 uur.....
18.00 uur.....

21 juni.....
8.00 uur.....
10.00 uur.....
12.00 uur.....
14.00 uur.....
16.00 uur.....
18.00 uur.....
20.00 uur.....

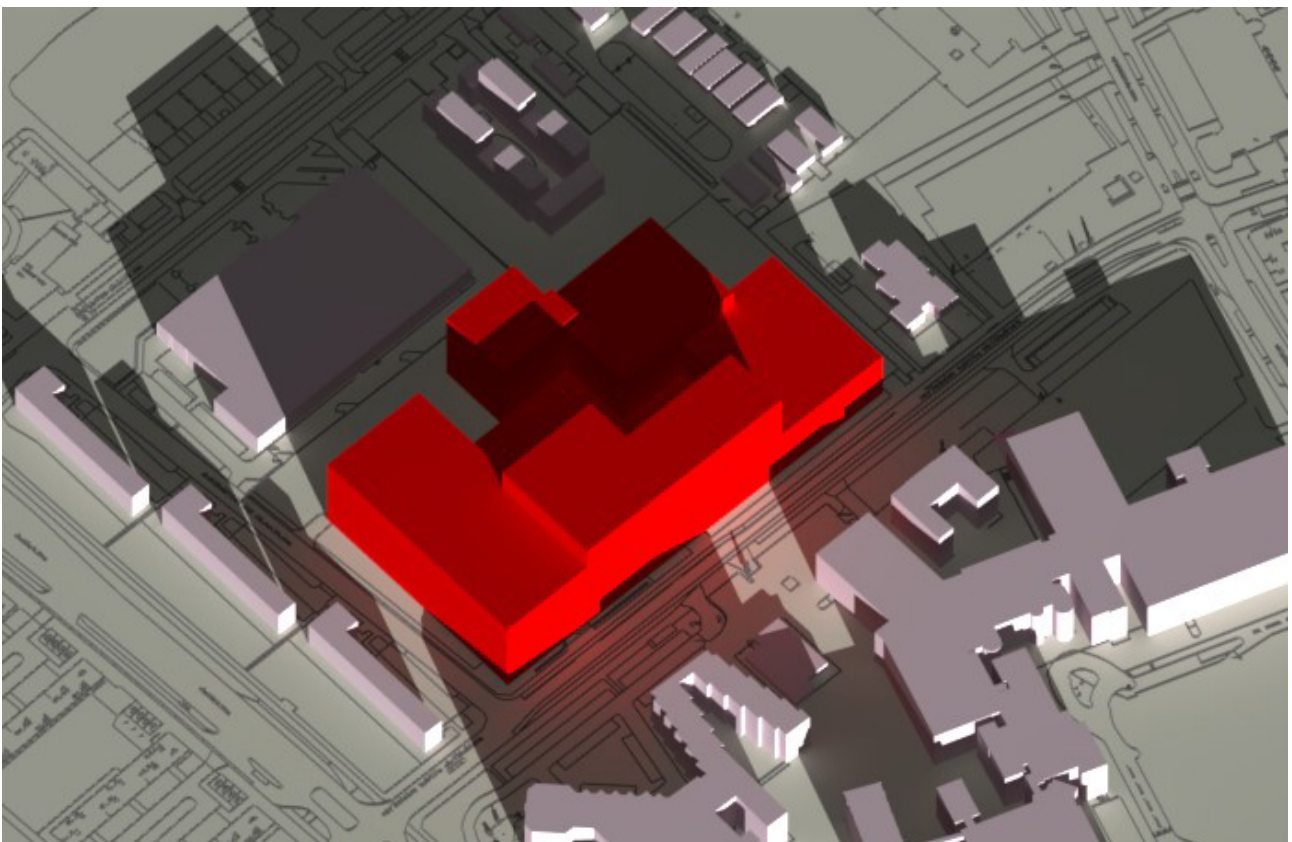
21 december.....
10.00 uur.....
12.00 uur.....
14.00 uur.....
16.00 uur.....

21 Maart
GMT=+1

21 maart

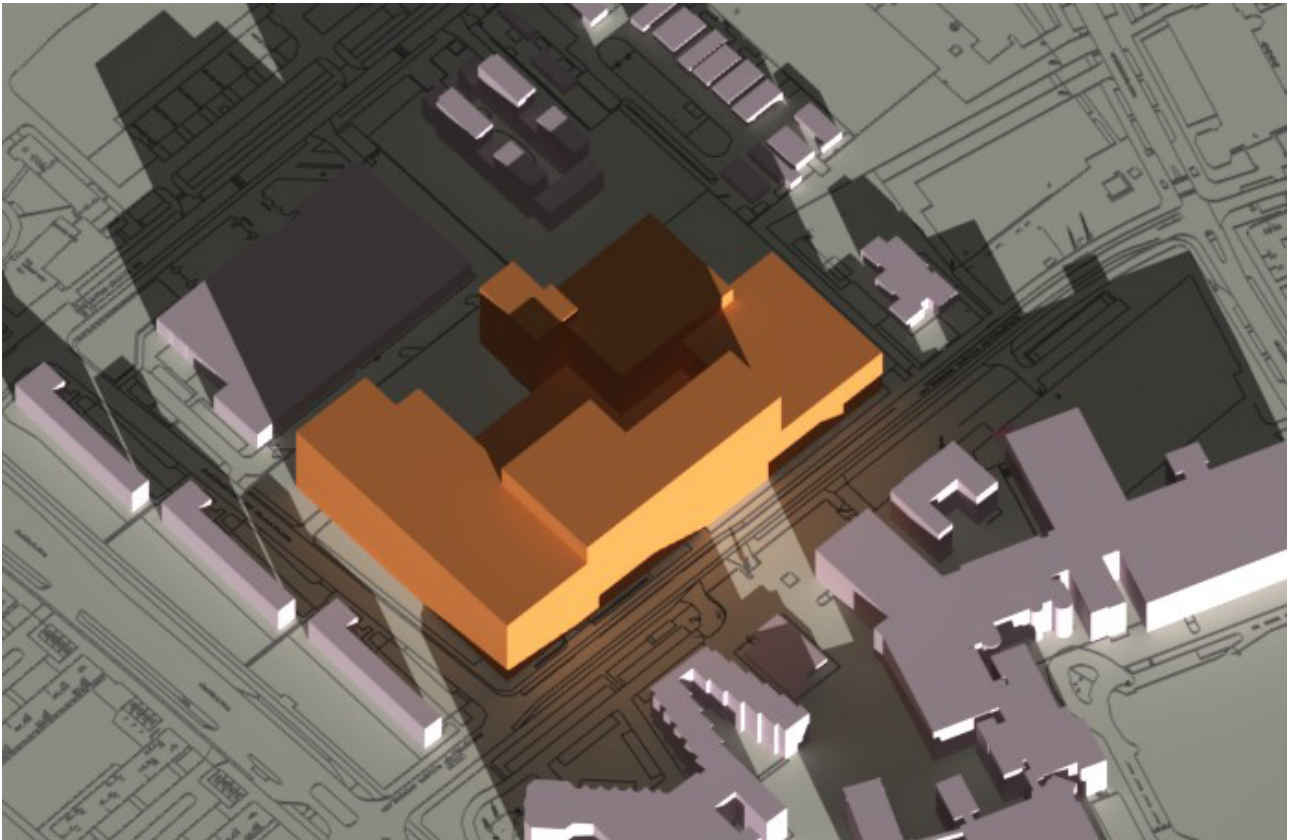


8.00 uur VERSIE A



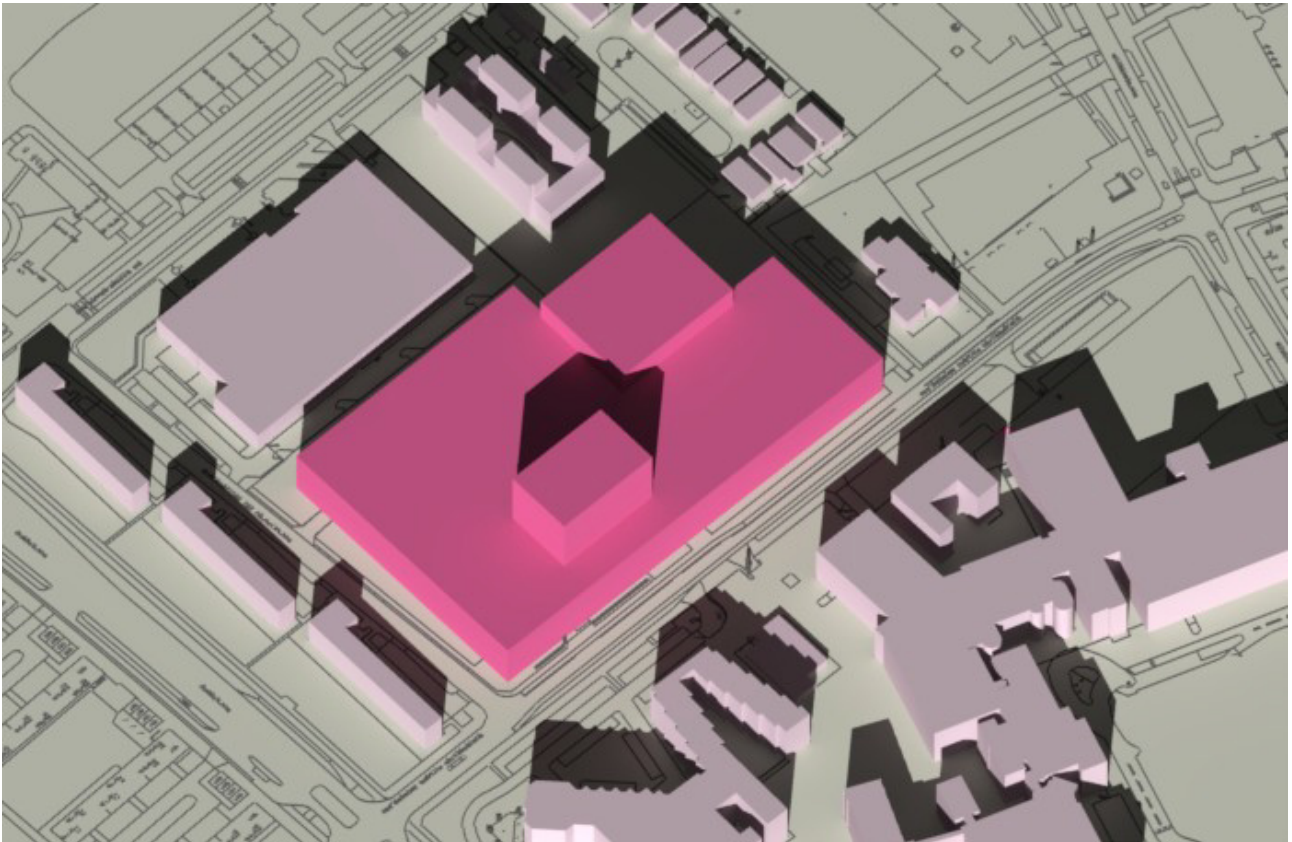
8.00 VERSIE B

21 maart

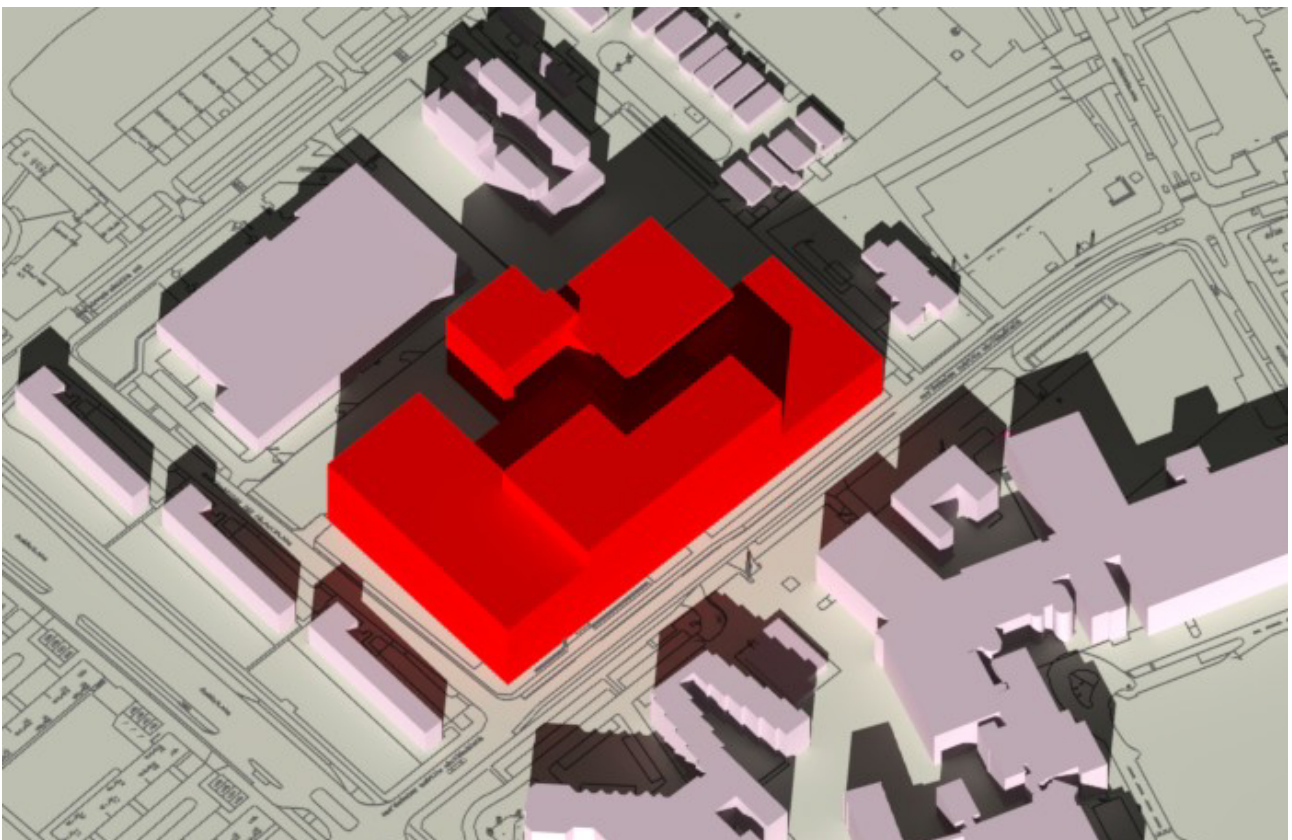


8.00 uur VERSIE C

21 maart

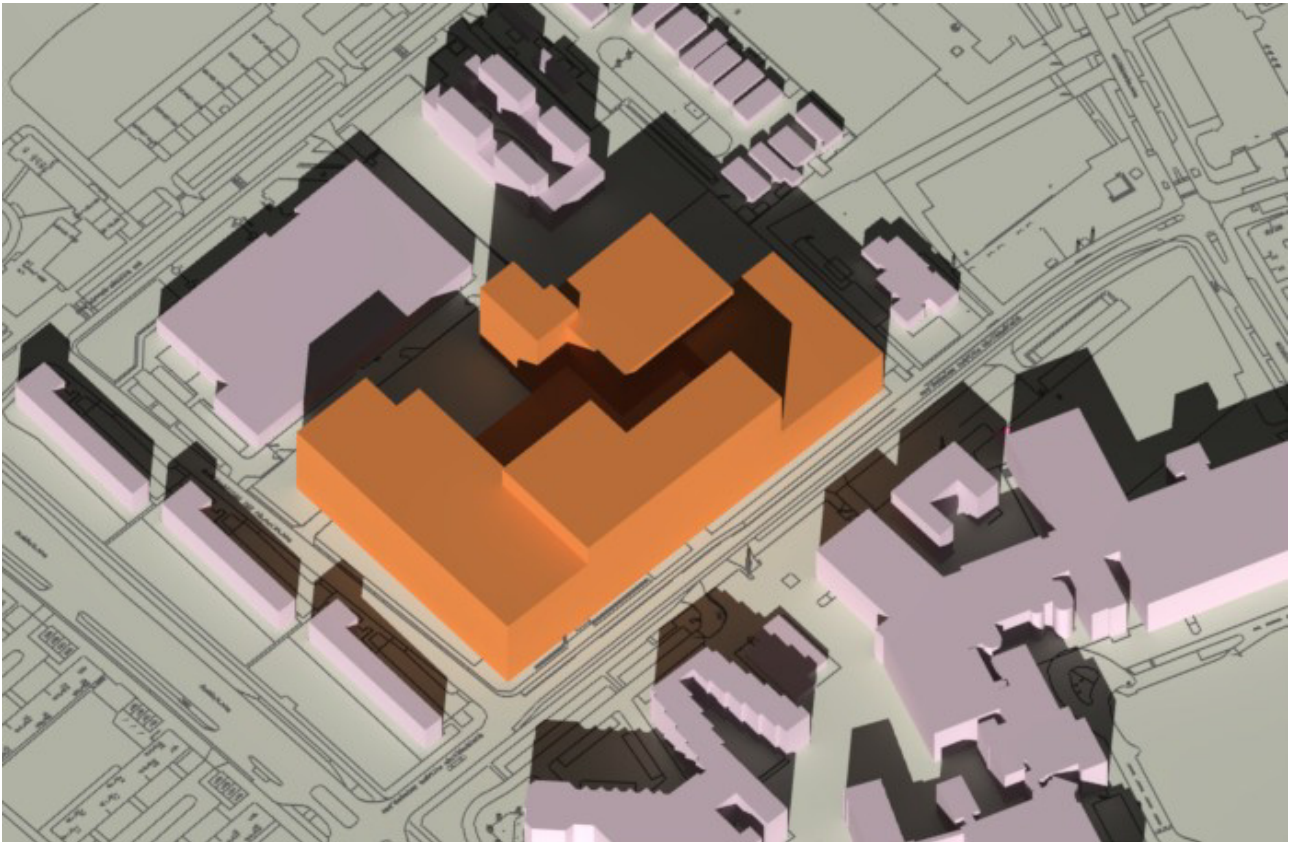


10.00 uur VERSIE A



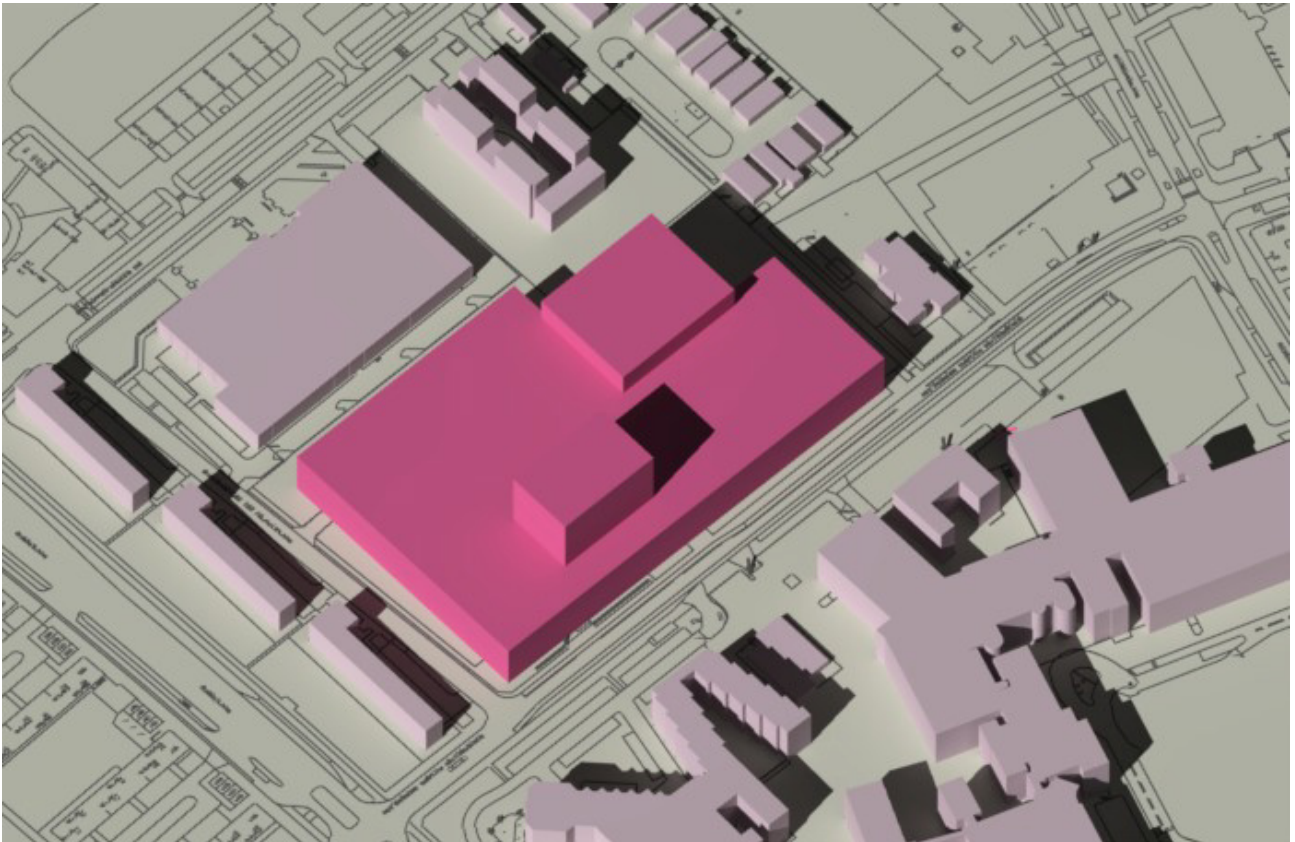
10.00 VERSIE B

21 maart

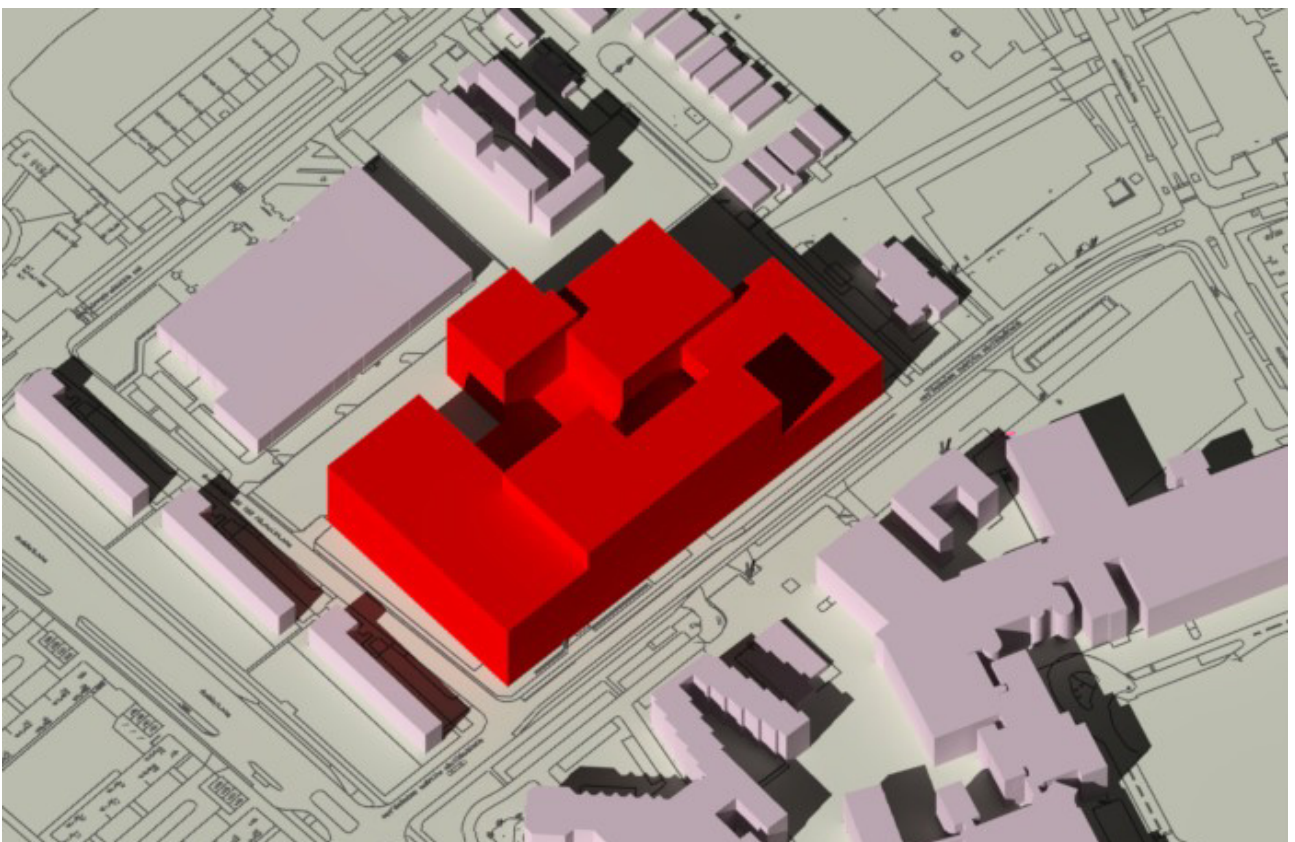


10.00 uur VERSIE C

21 maart

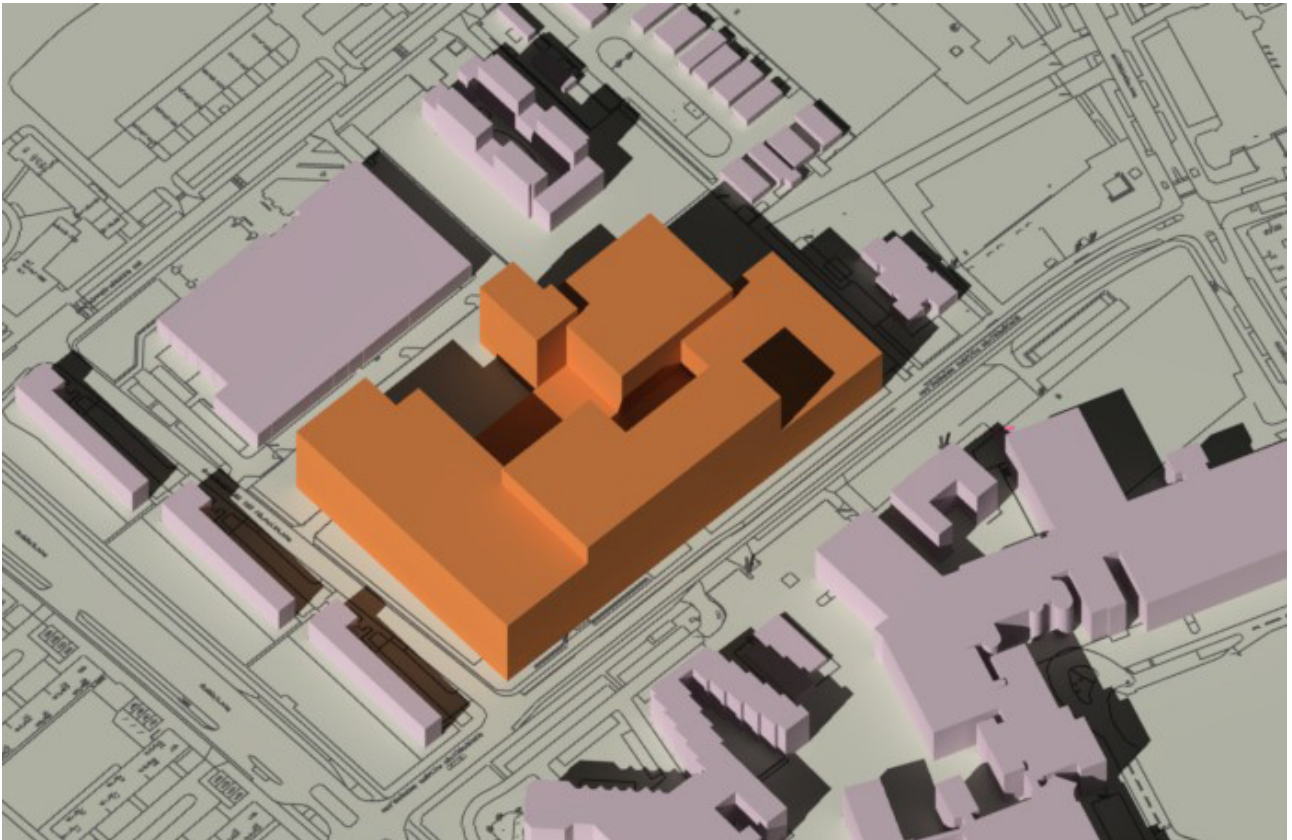


12.00 uur VERSIE A



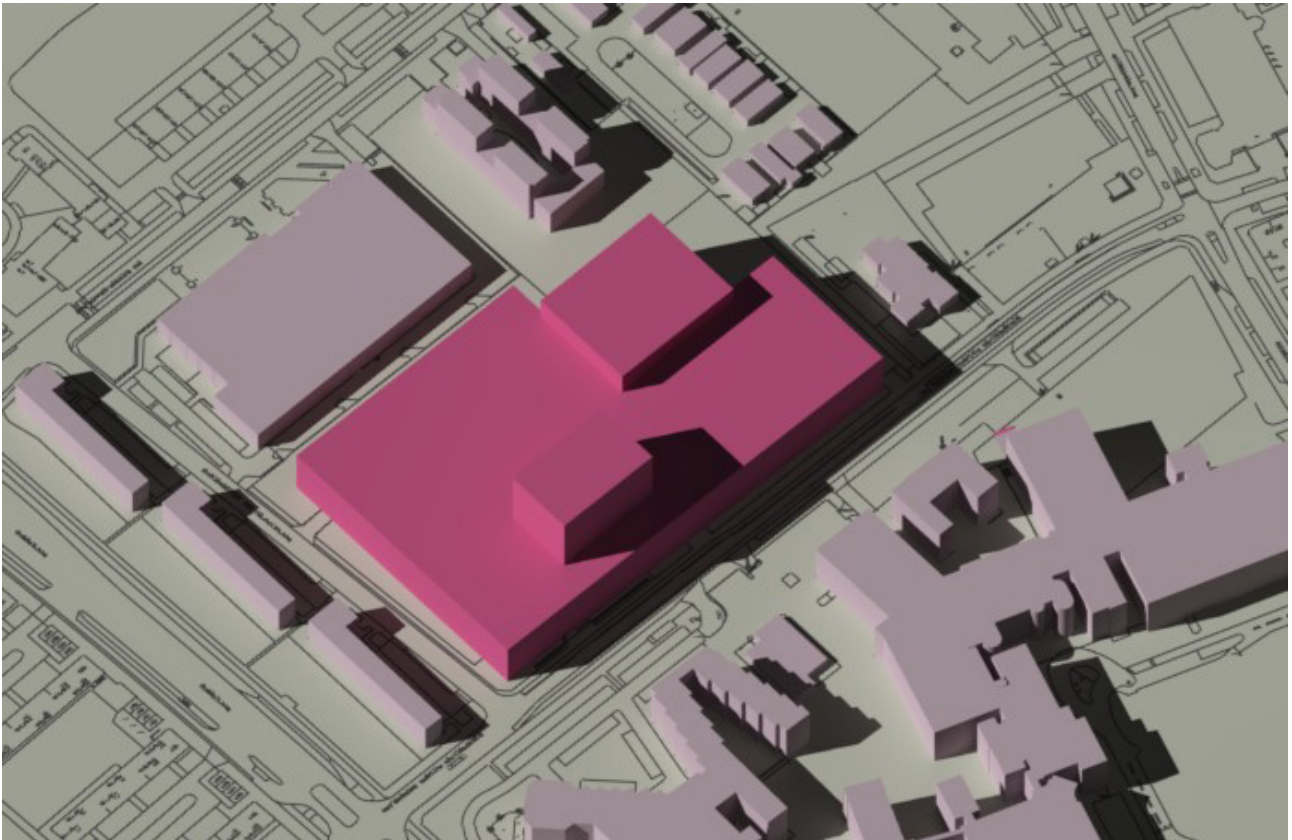
12.00 VERSIE B

21 maart

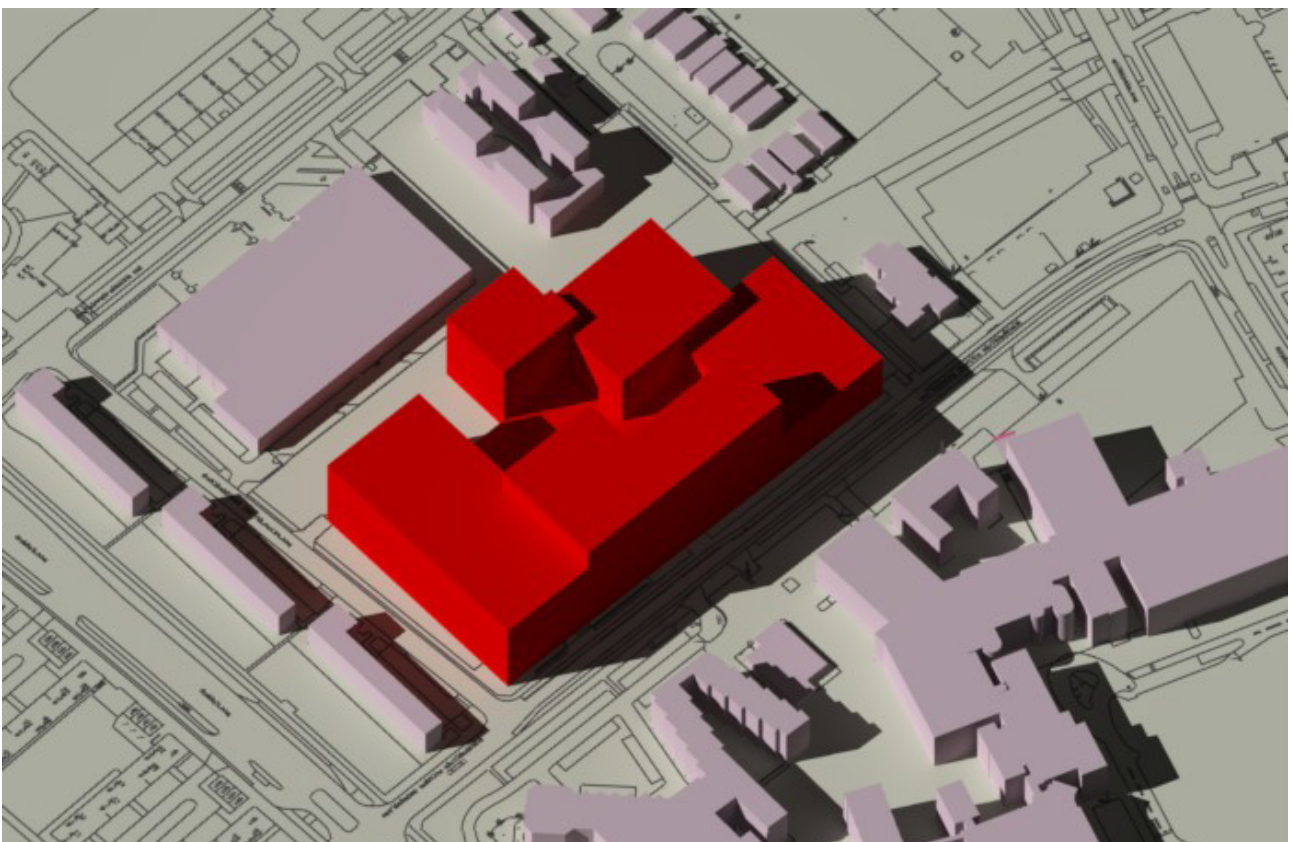


12.00 VERSIE C

21 maart

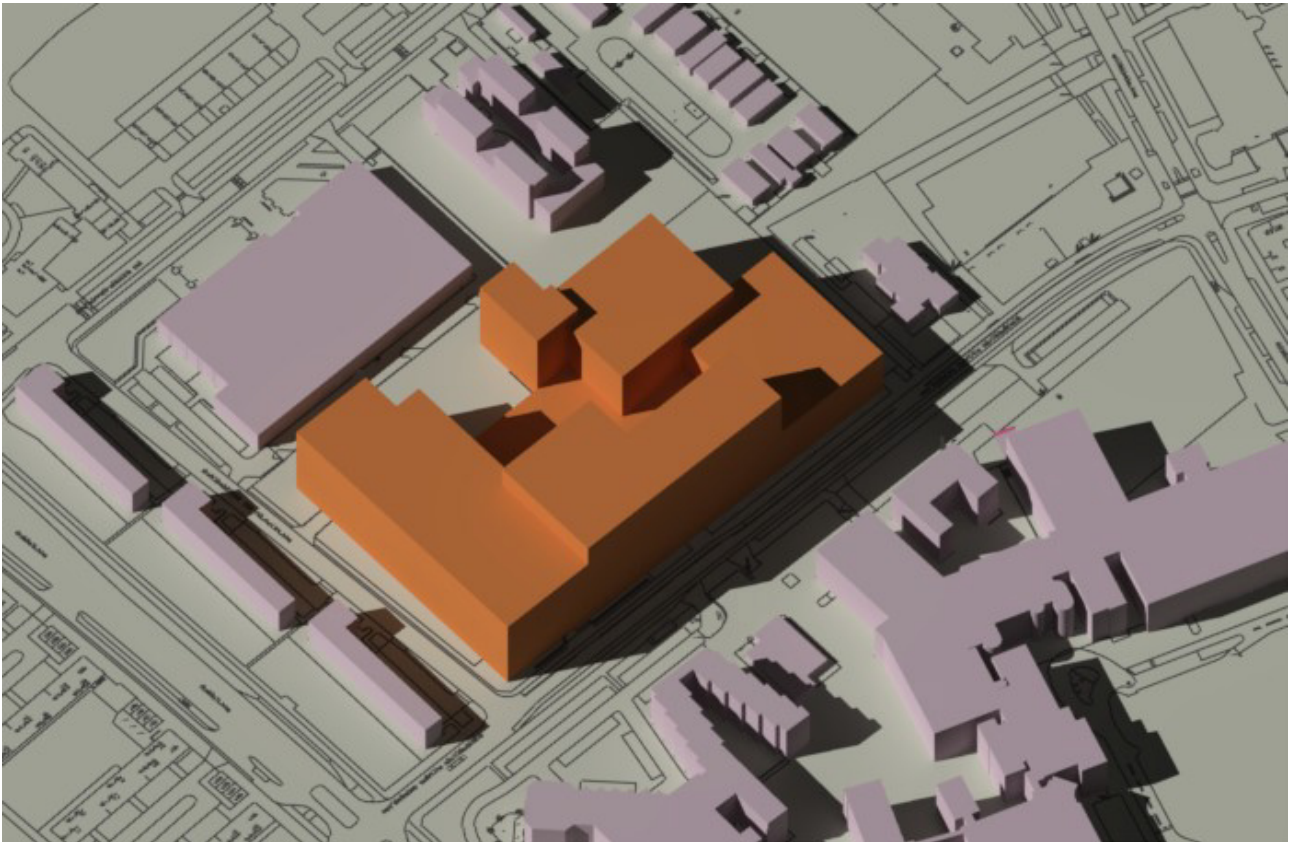


14.00 uur VERSIE A



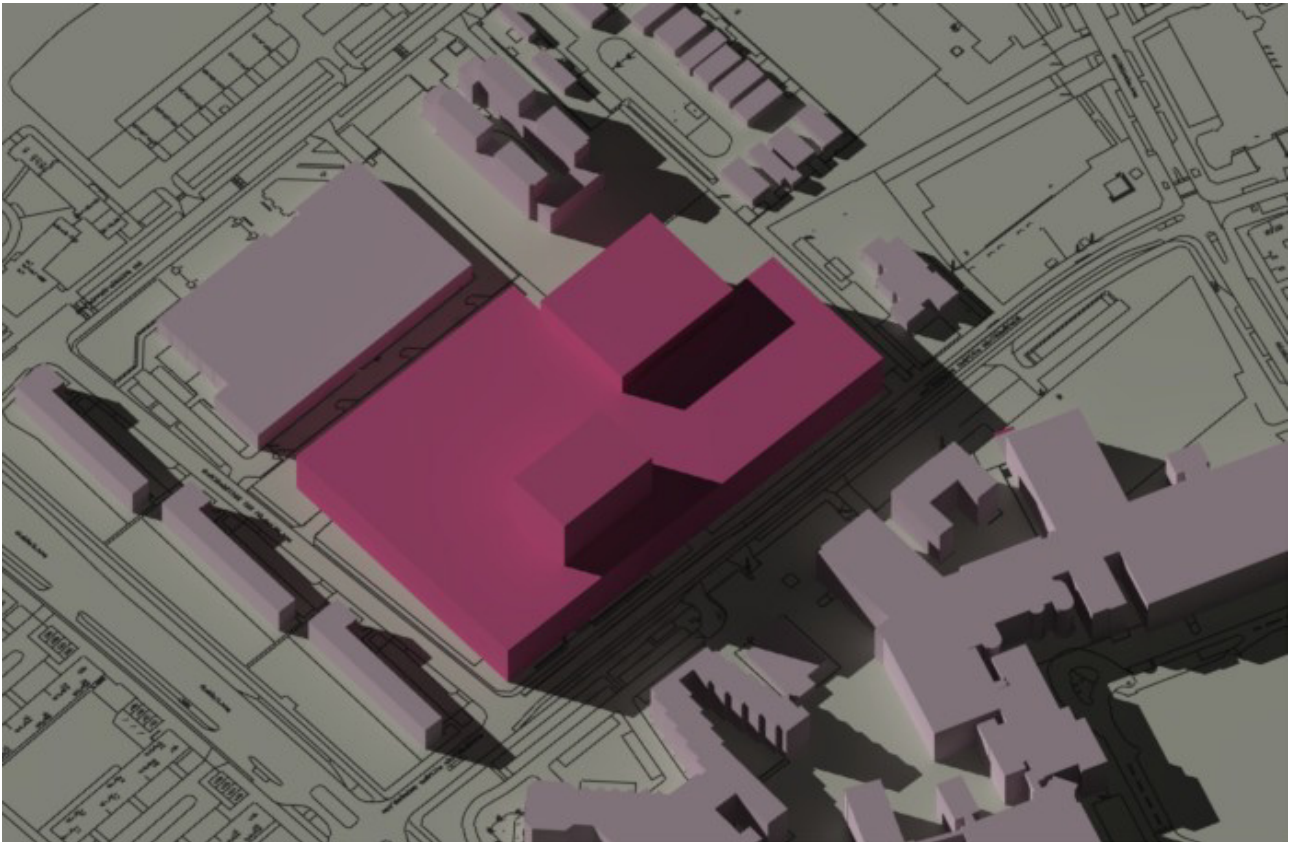
14.00 VERSIE B

21 maart

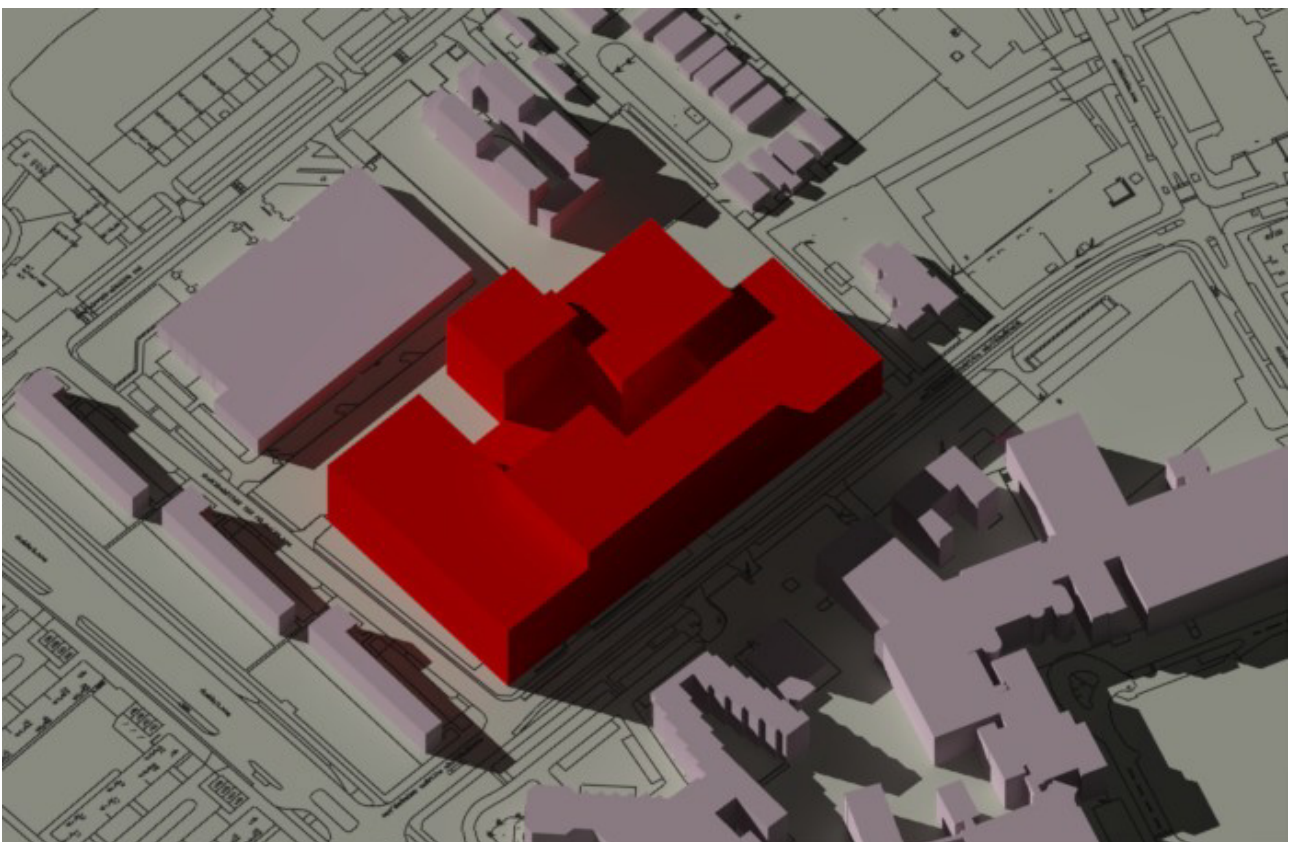


14.00 VERSIE C

21 maart

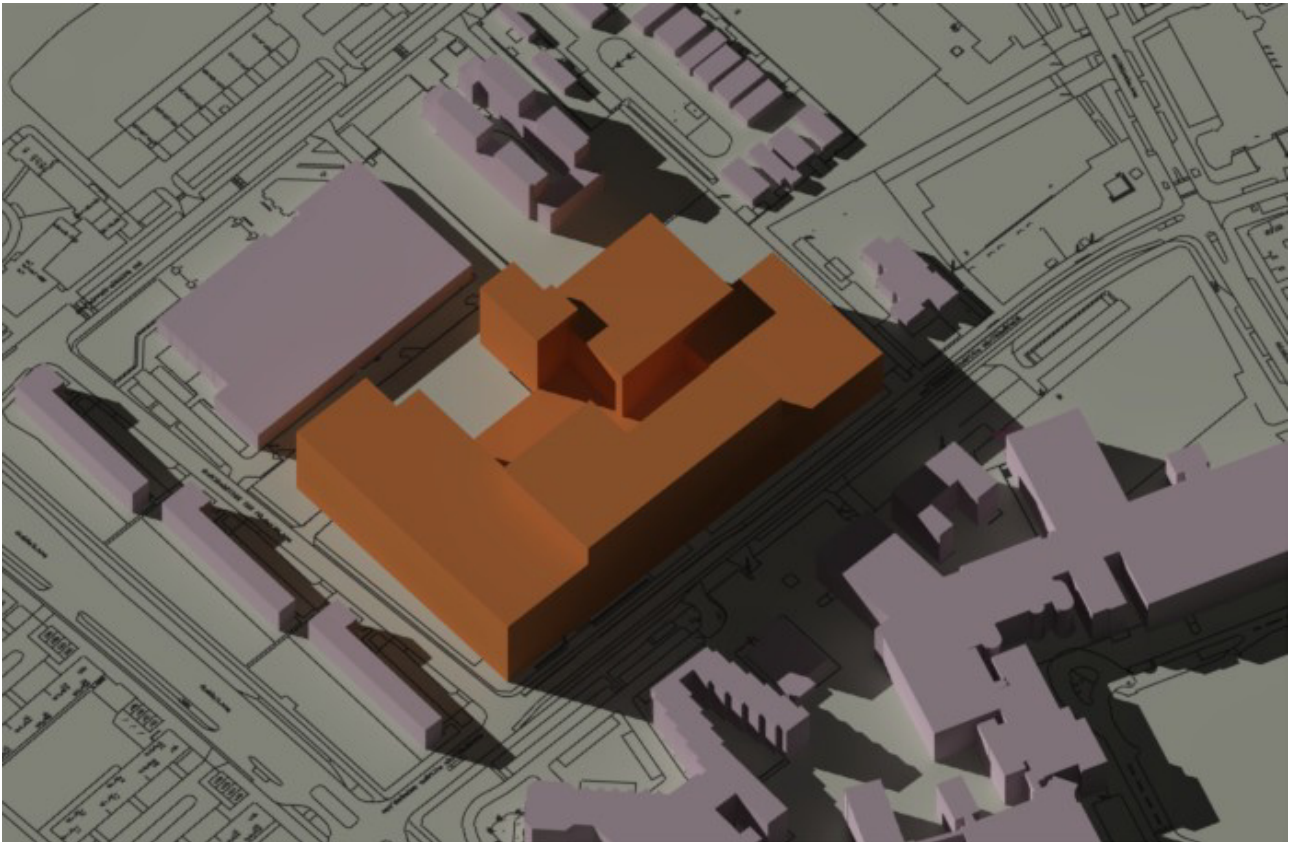


16.00 uur VERSIE A



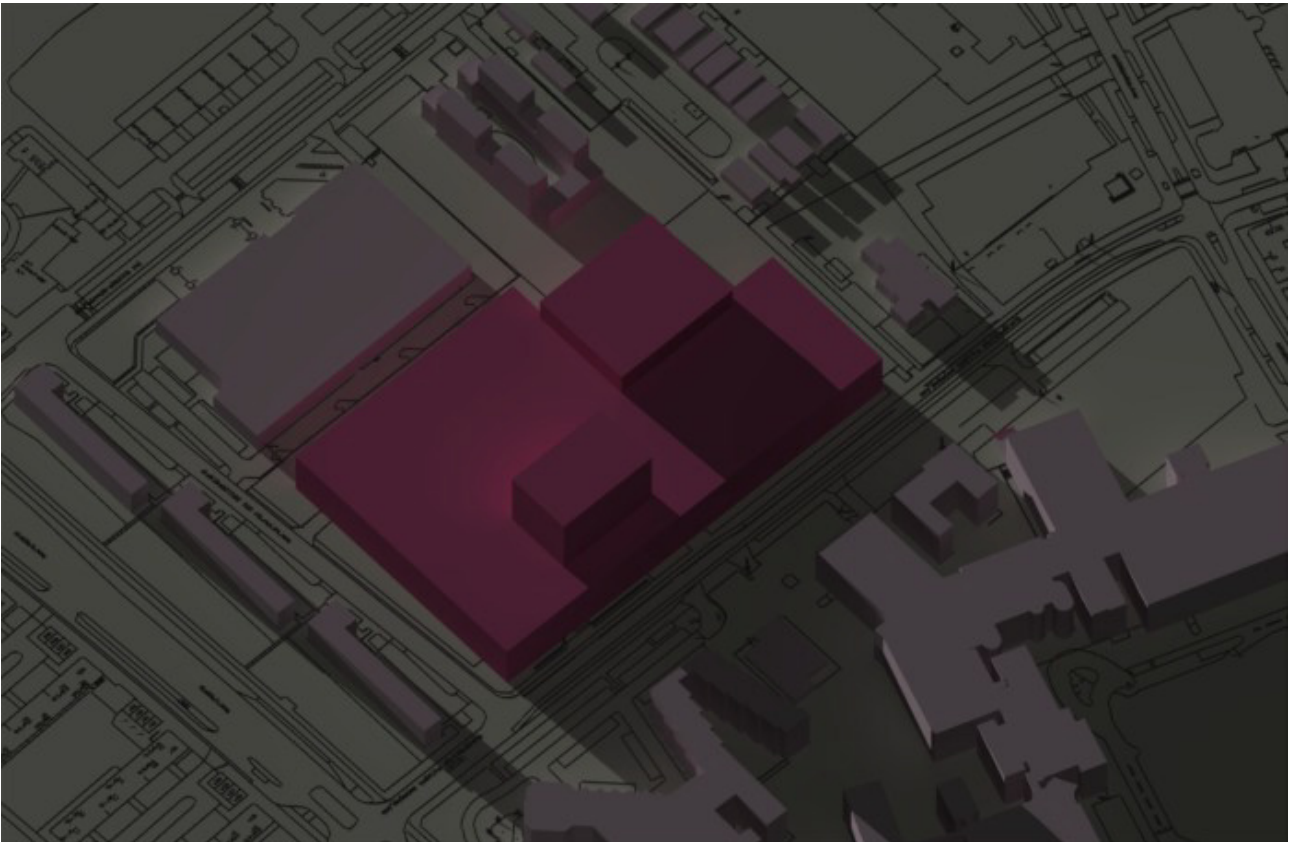
16.00 VERSIE B

21 maart

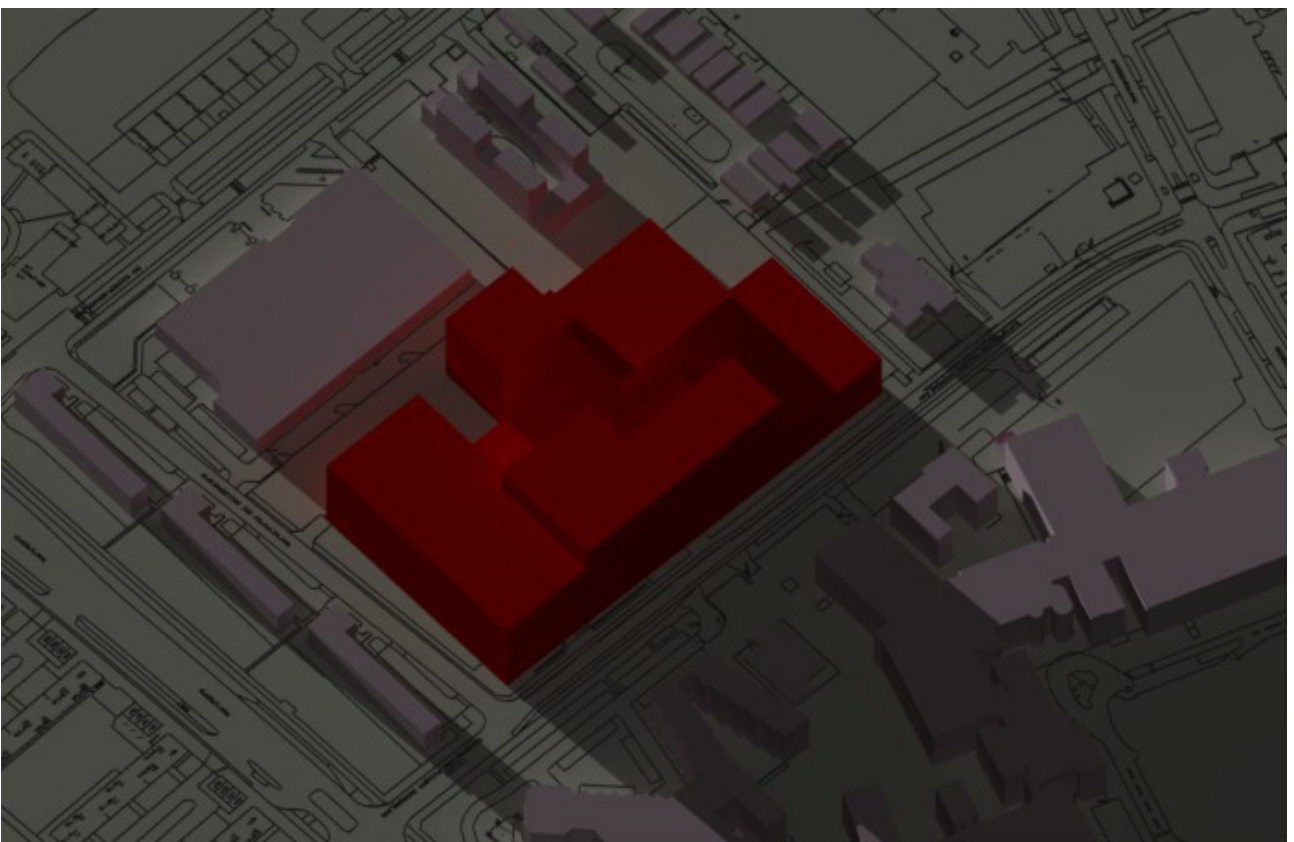


16.00 VERSIE C

21 maart

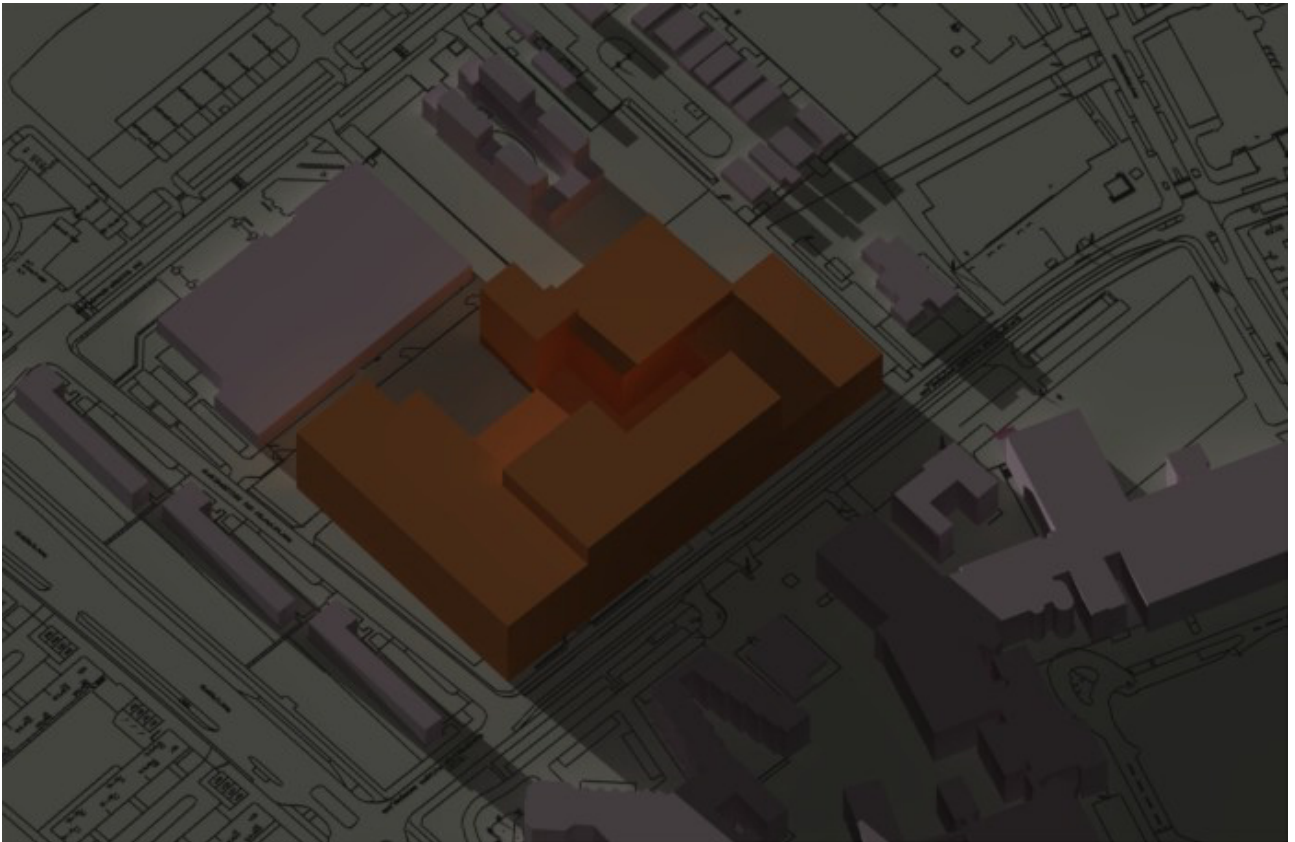


18.00 uur VERSIE A



18.00 VERSIE B

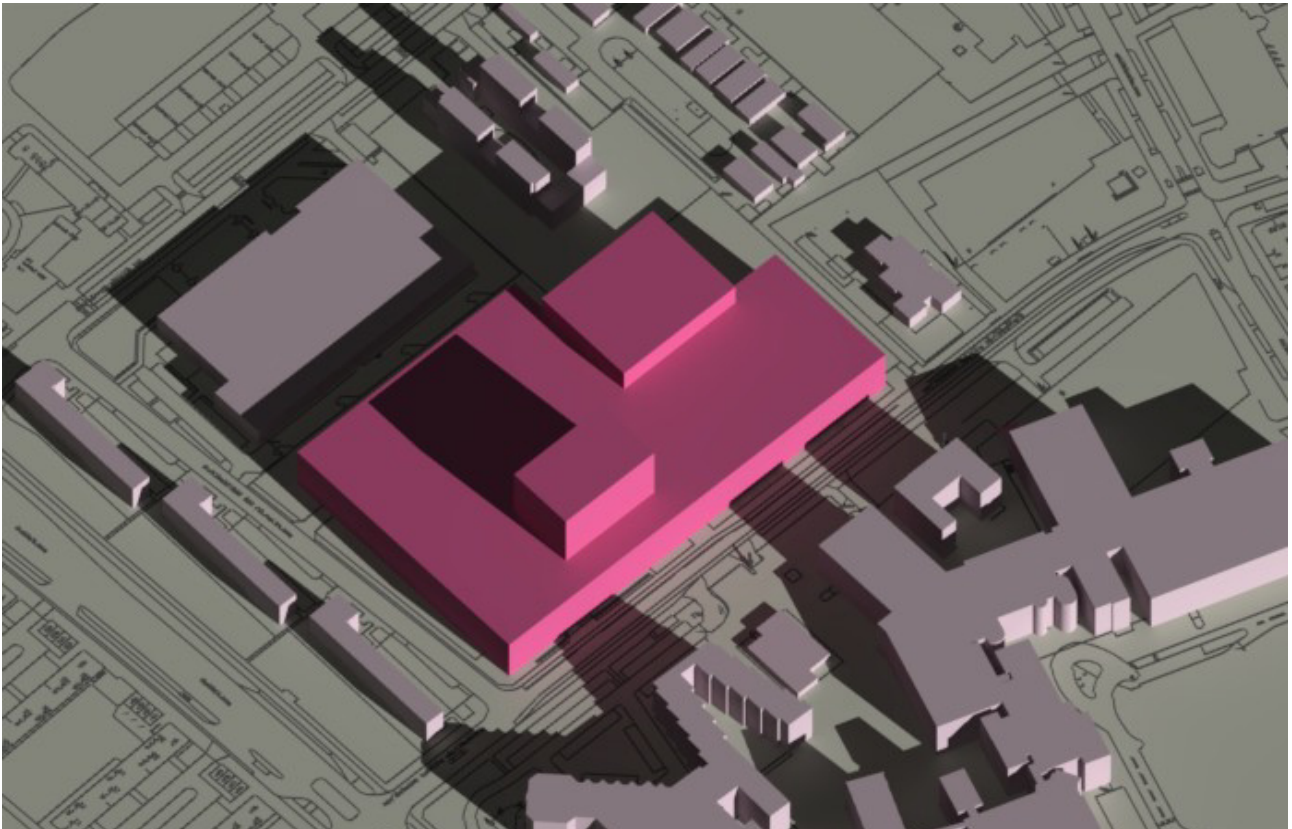
21 maart



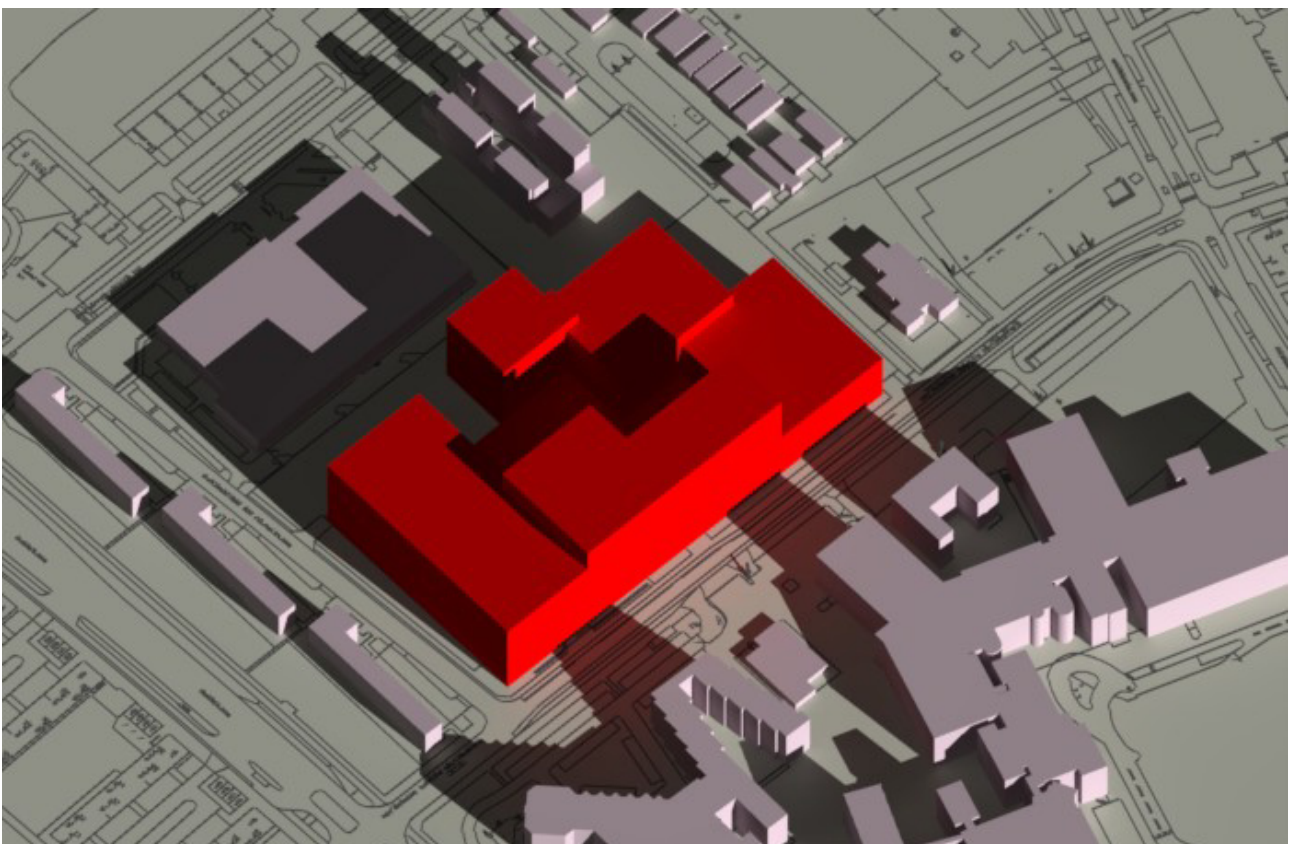
18.00 VERSIE C

21 Juni
GMT=+2

21 juni

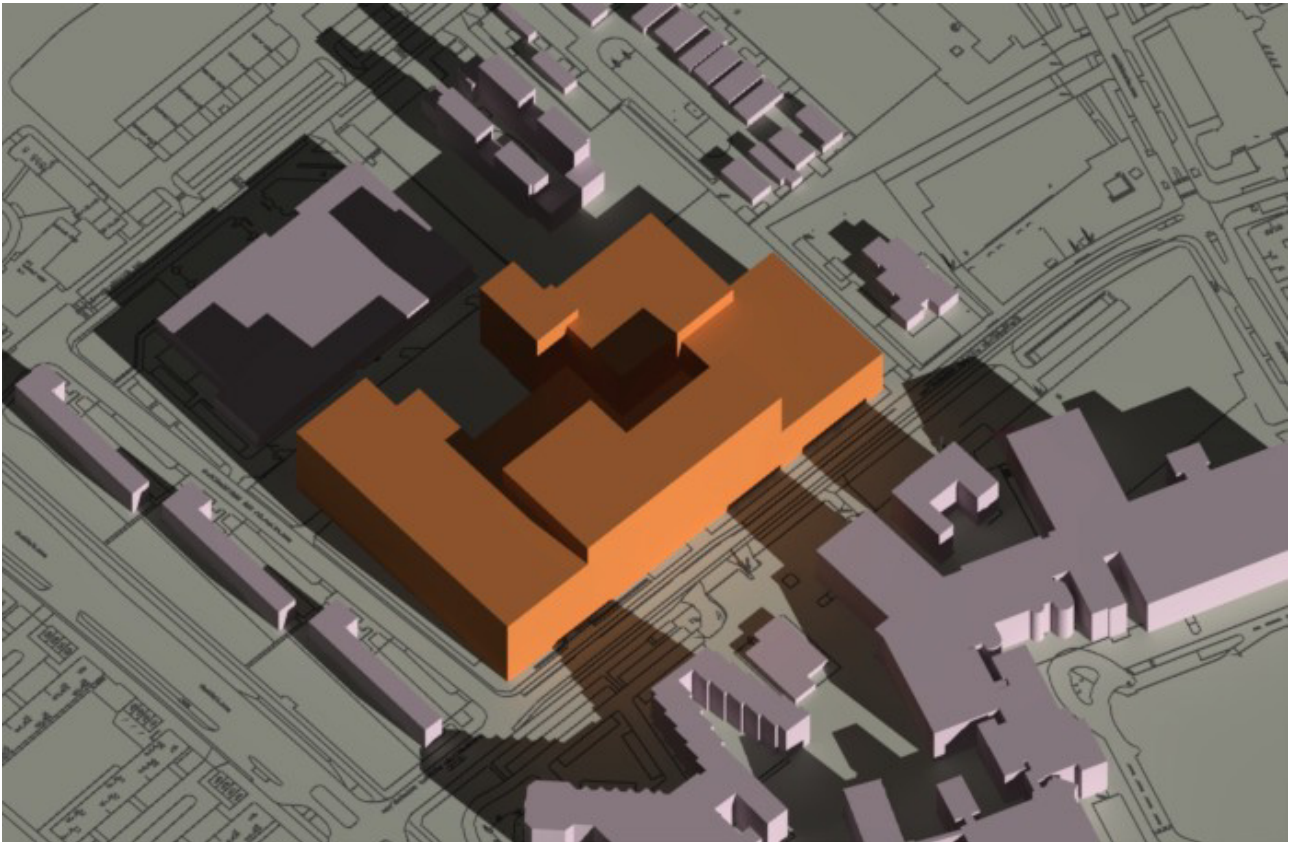


8.00 uur VERSIE A



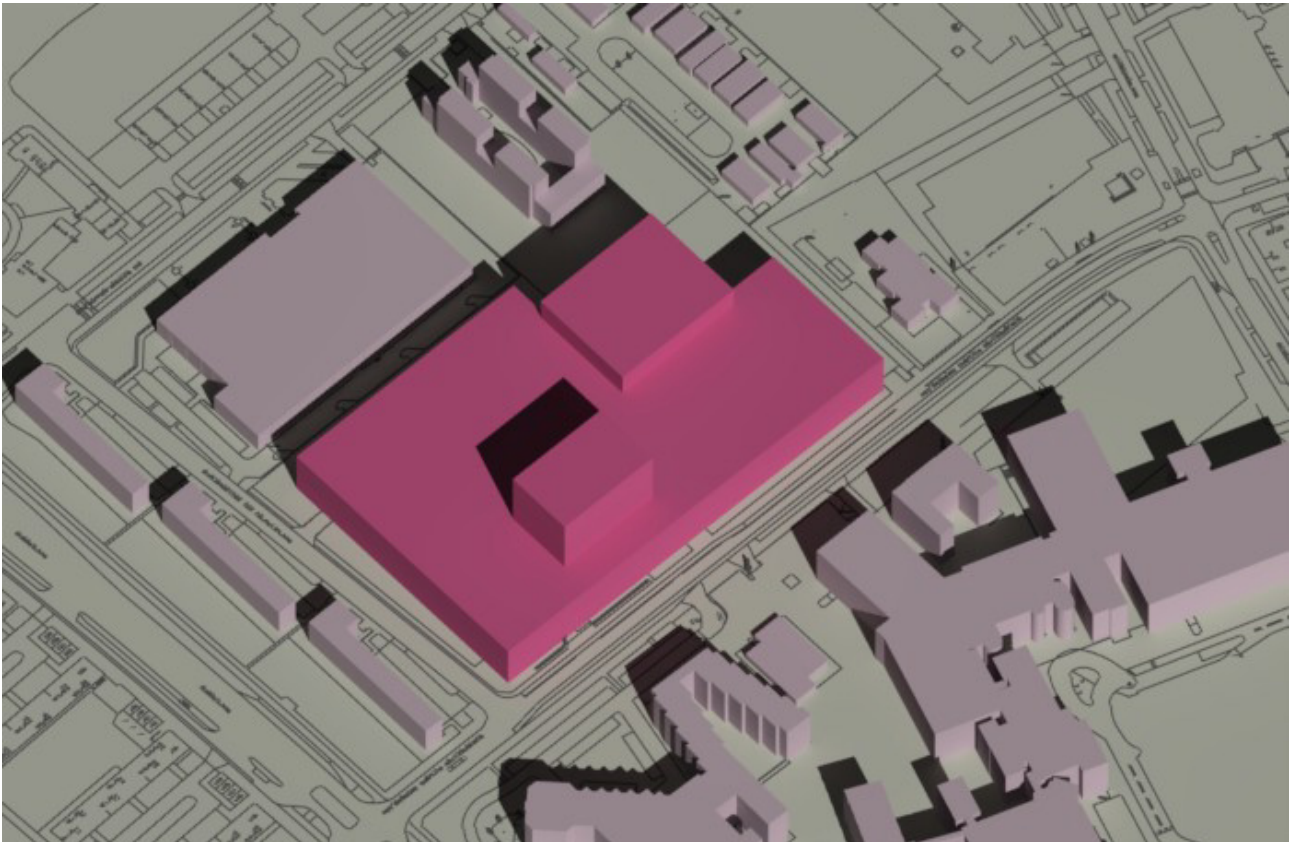
8.00 VERSIE B

21 juni

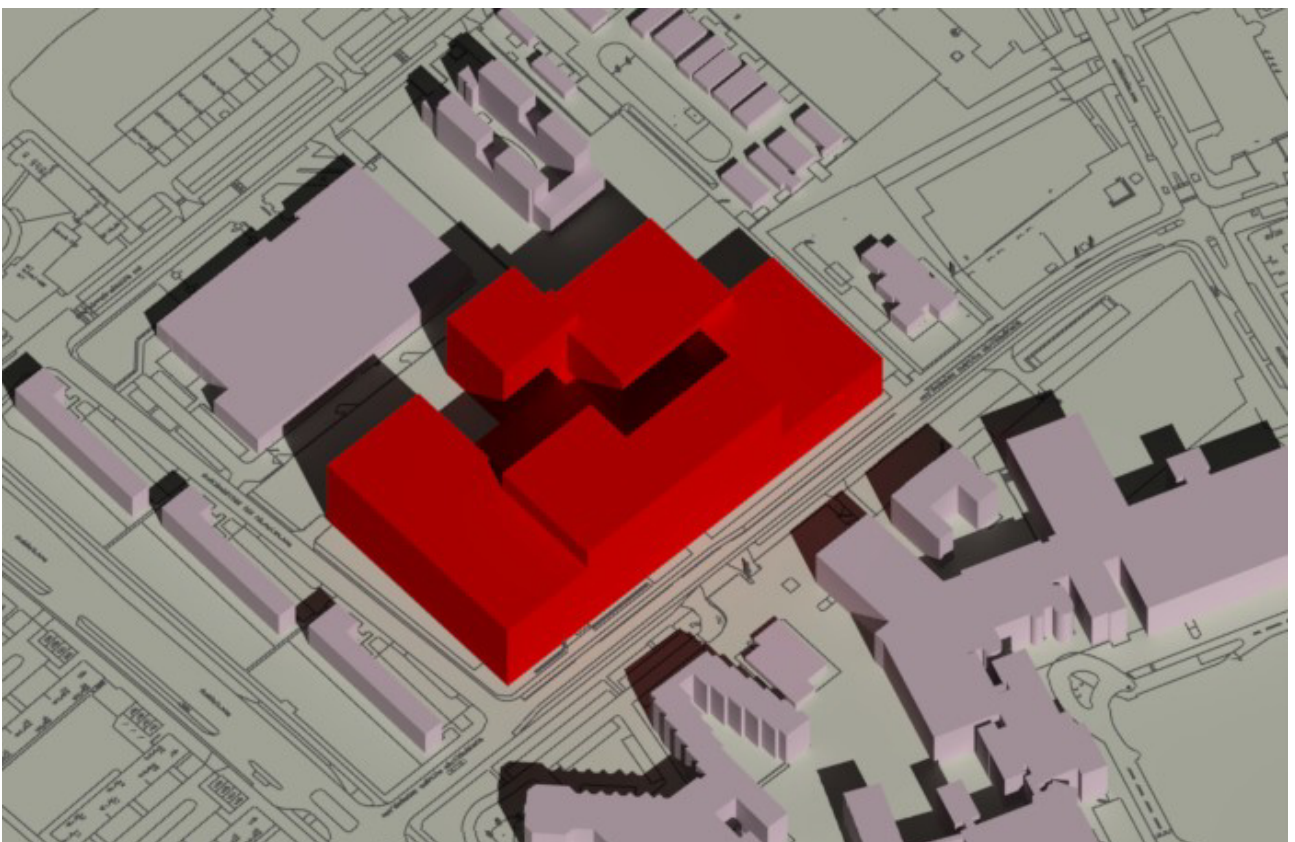


8.00 VERSIE C

21 juni

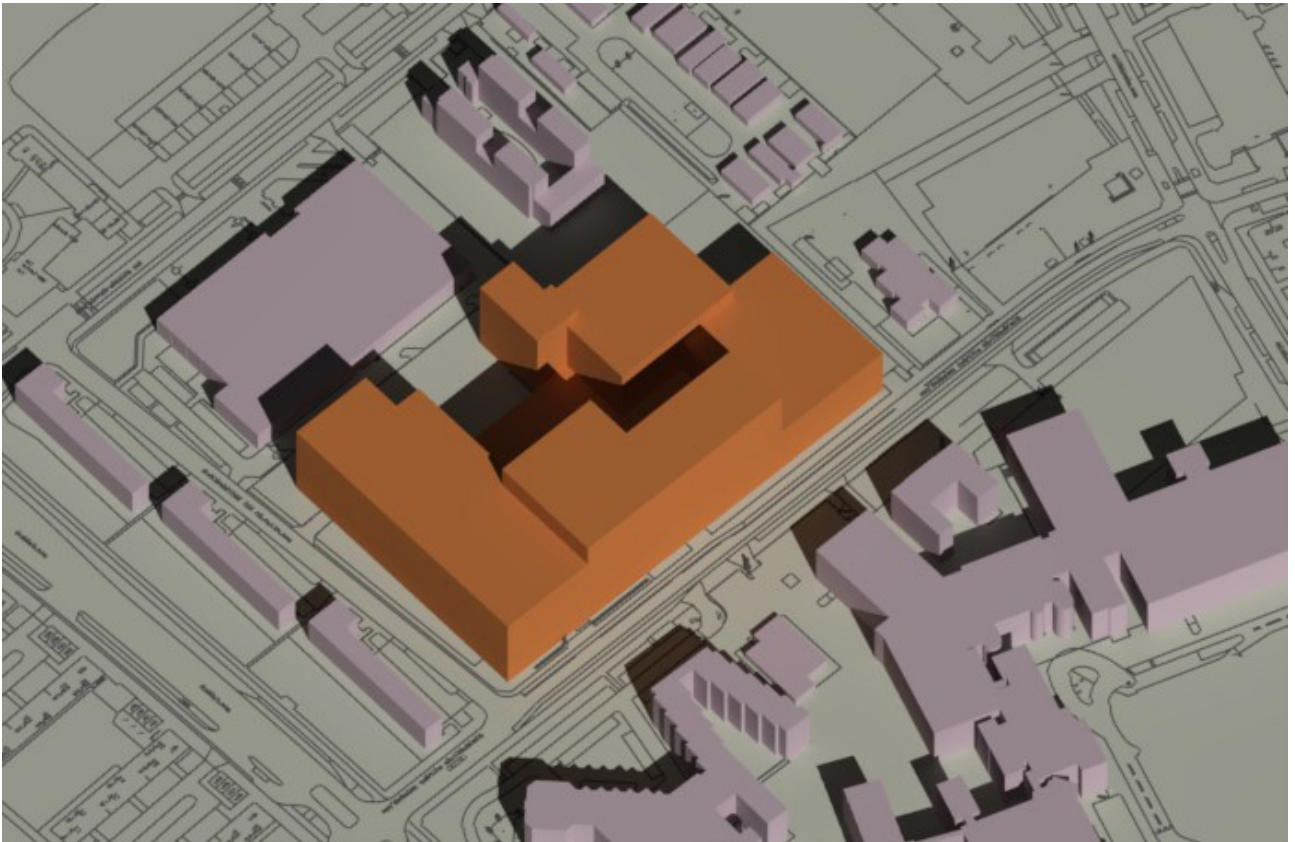


10.00 uur VERSIE A



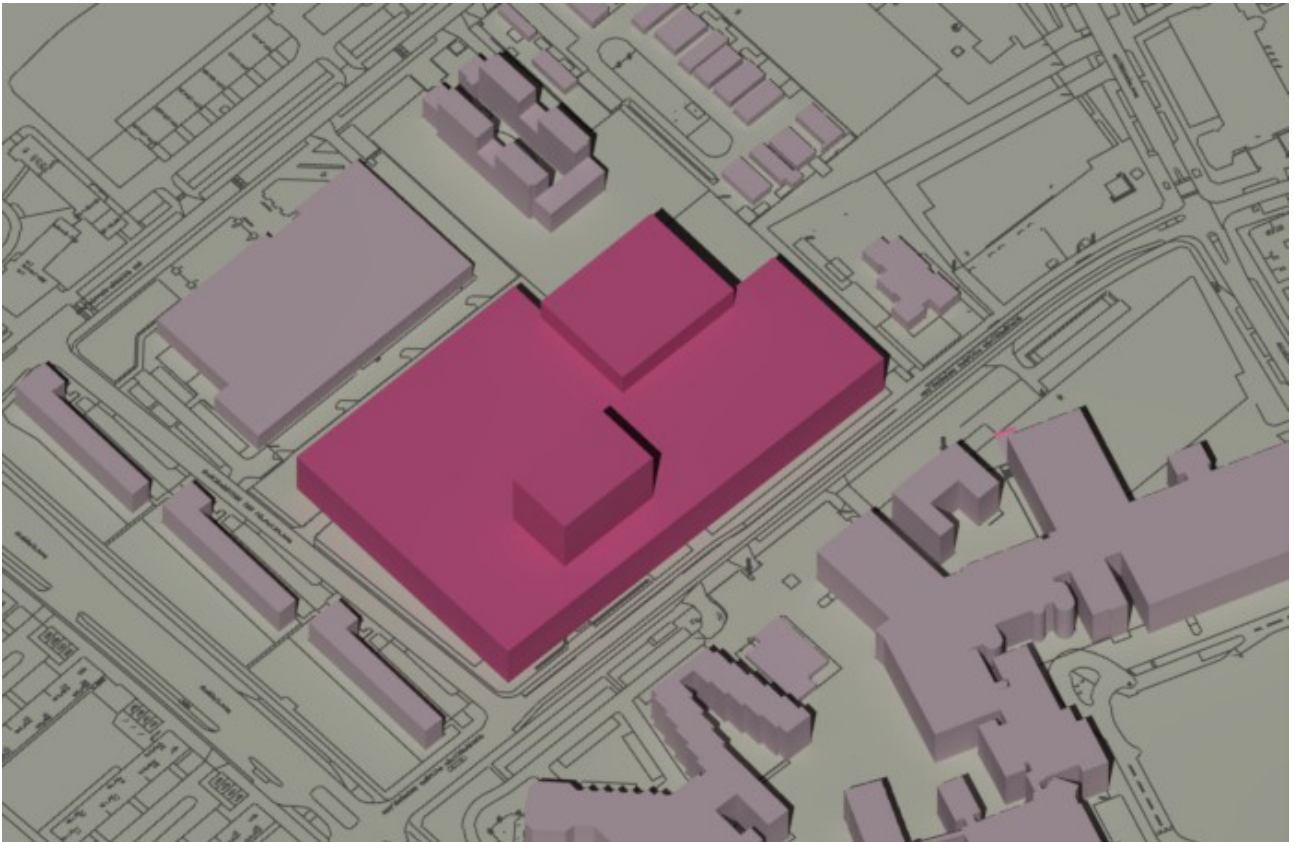
10.00 VERSIE B

21 juni

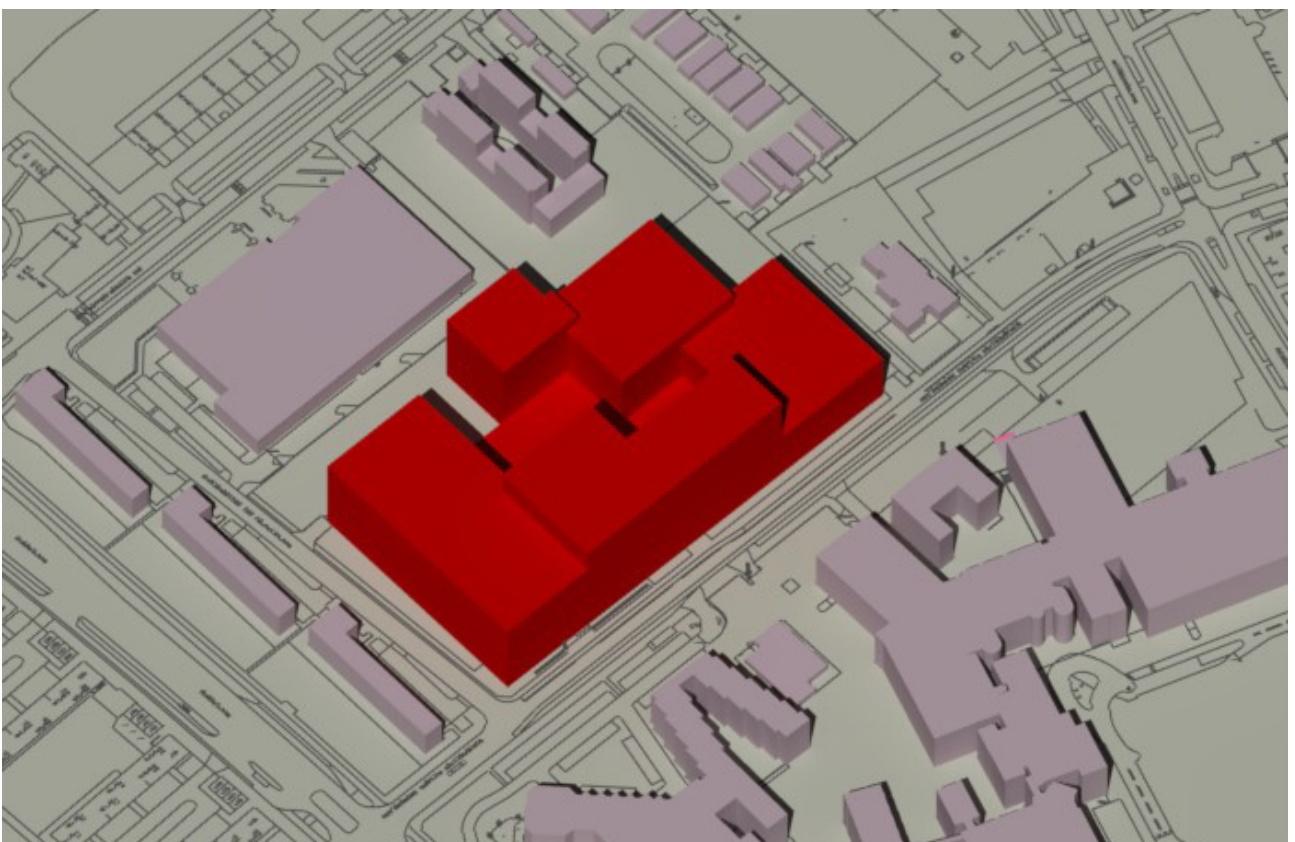


10.00 VERSIE C

21 juni



12.00 uur VERSIE A



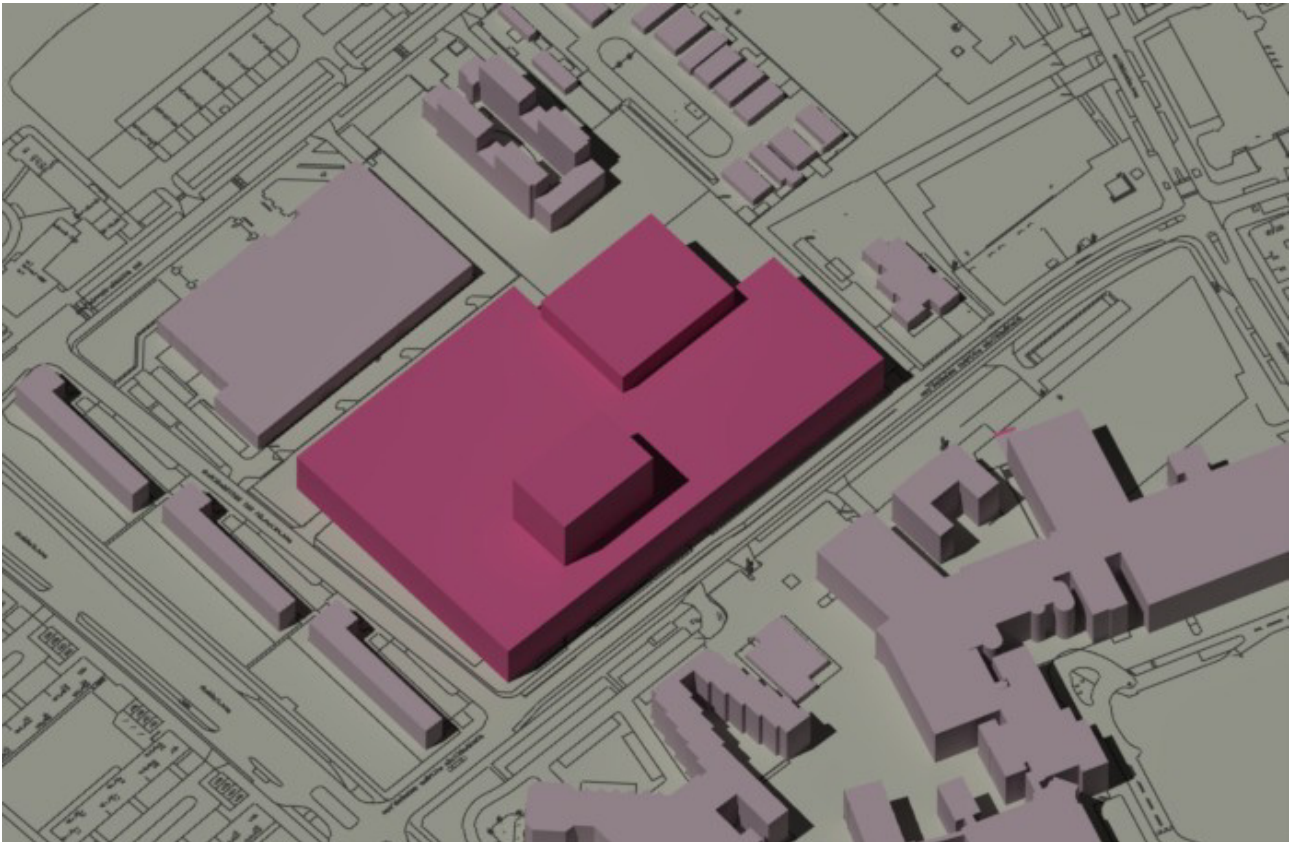
12.00 VERSIE B

21 juni

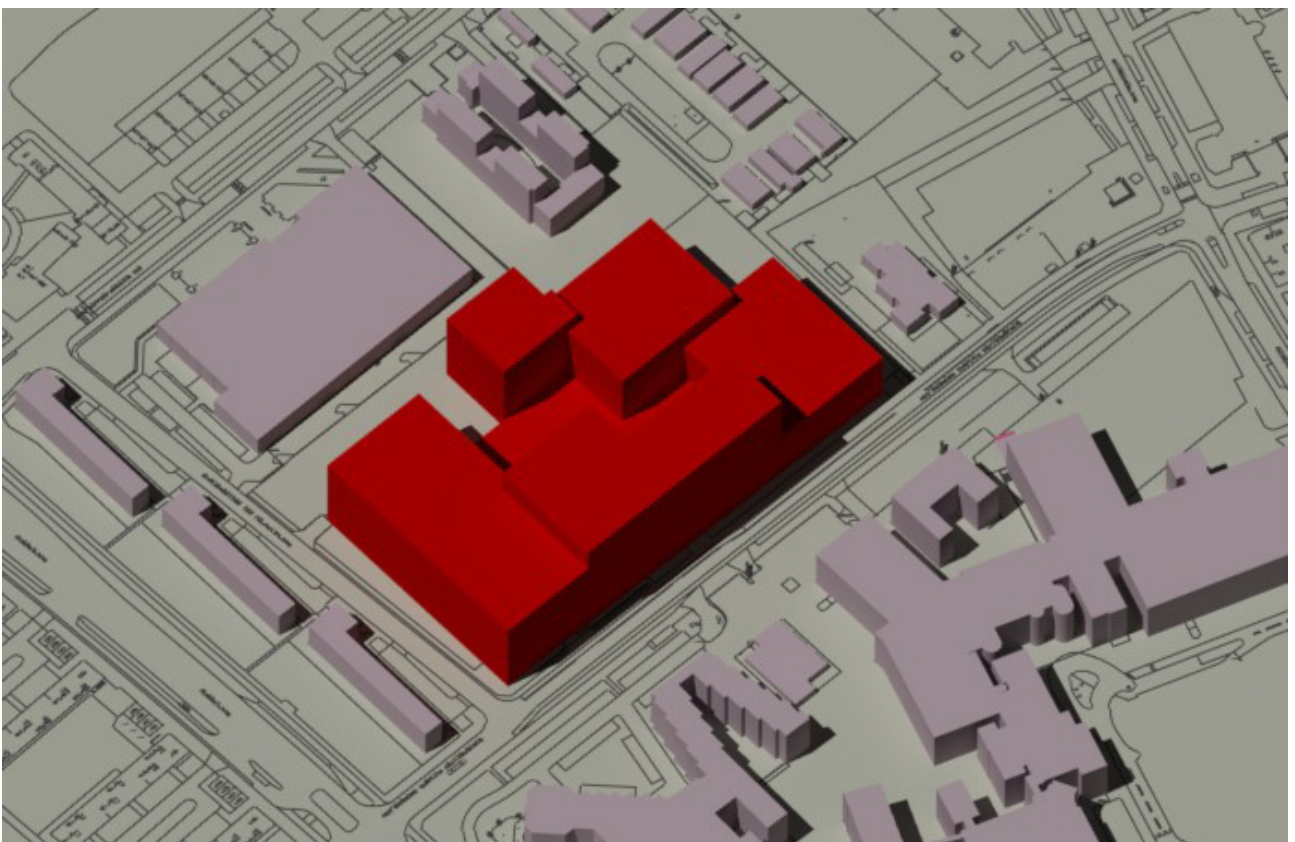


12.00 VERSIE C

21 juni

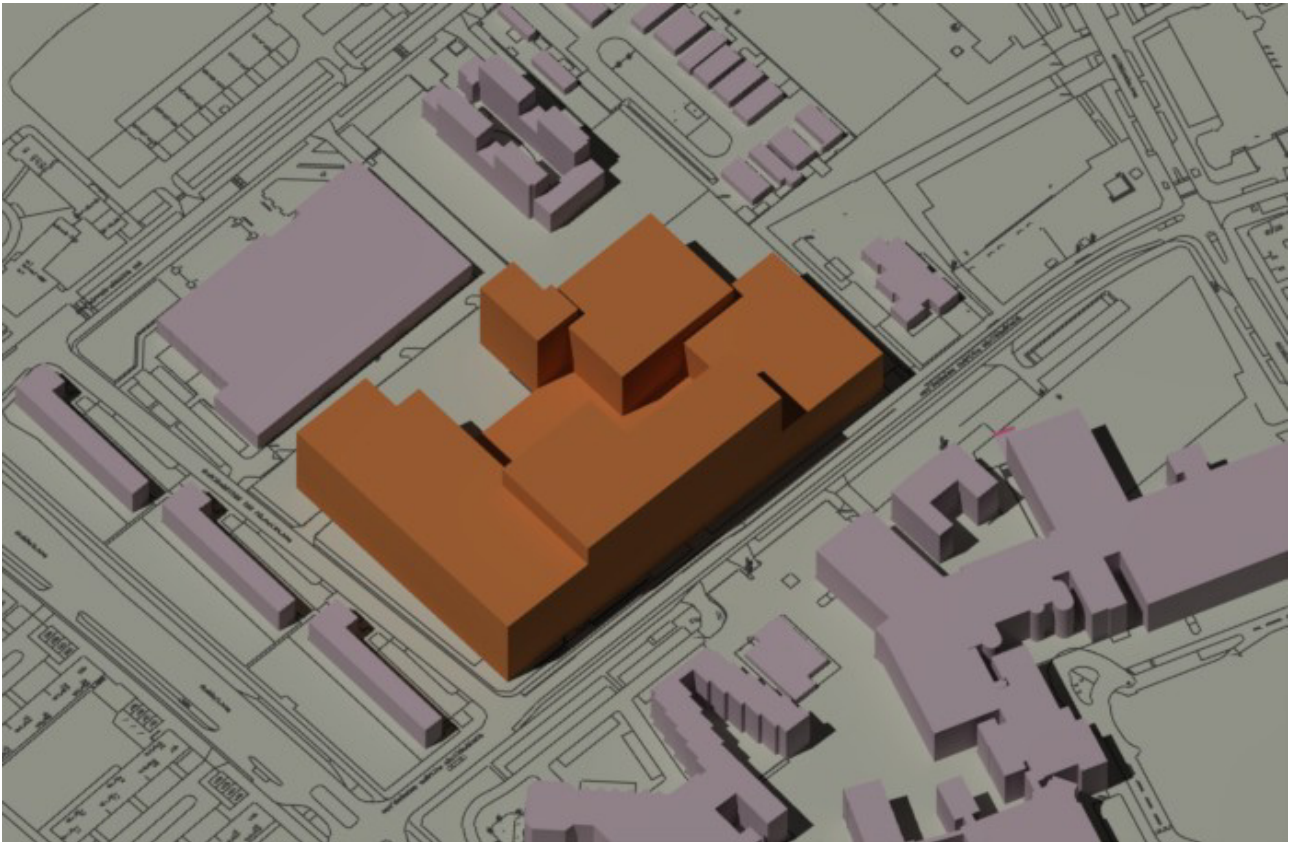


14.00 uur VERSIE A



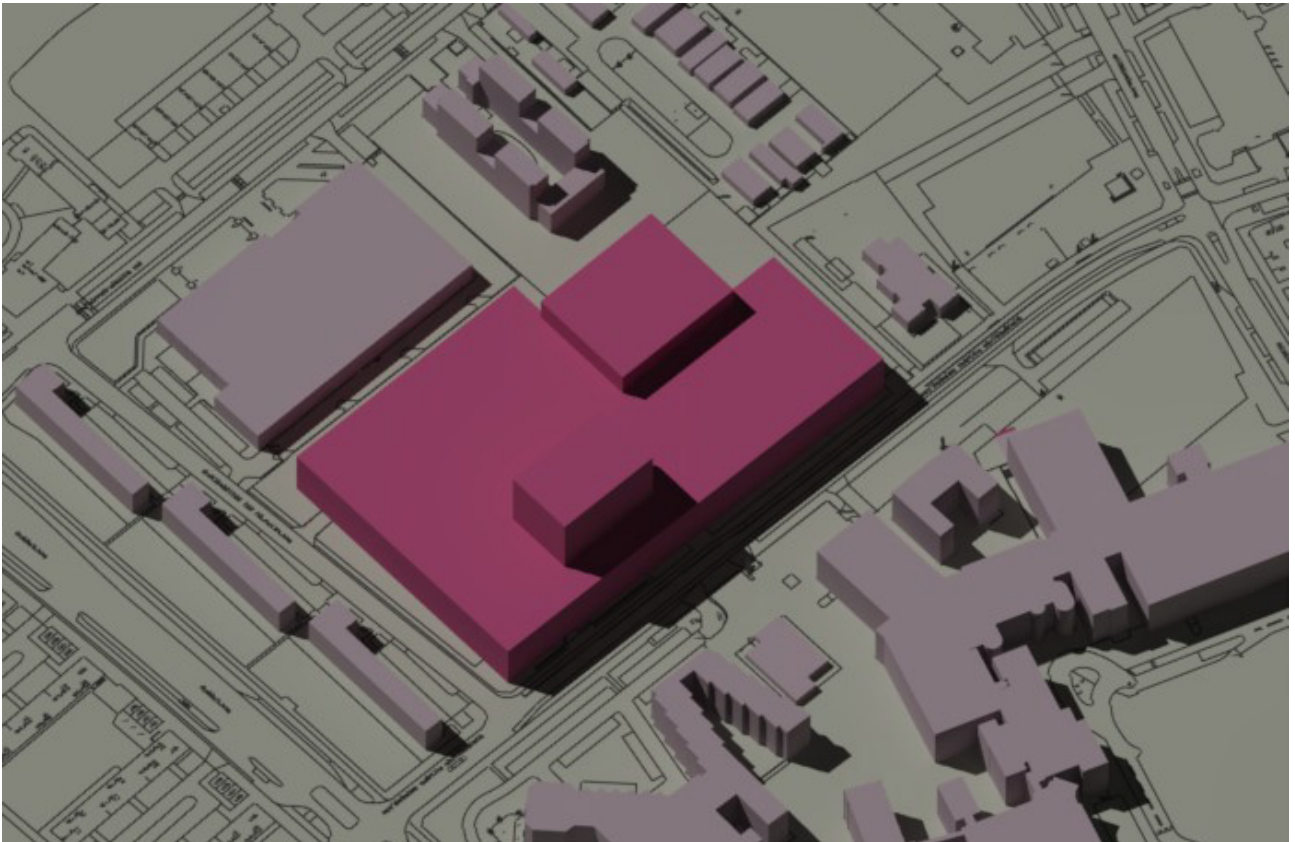
14.00 VERSIE B

21 juni

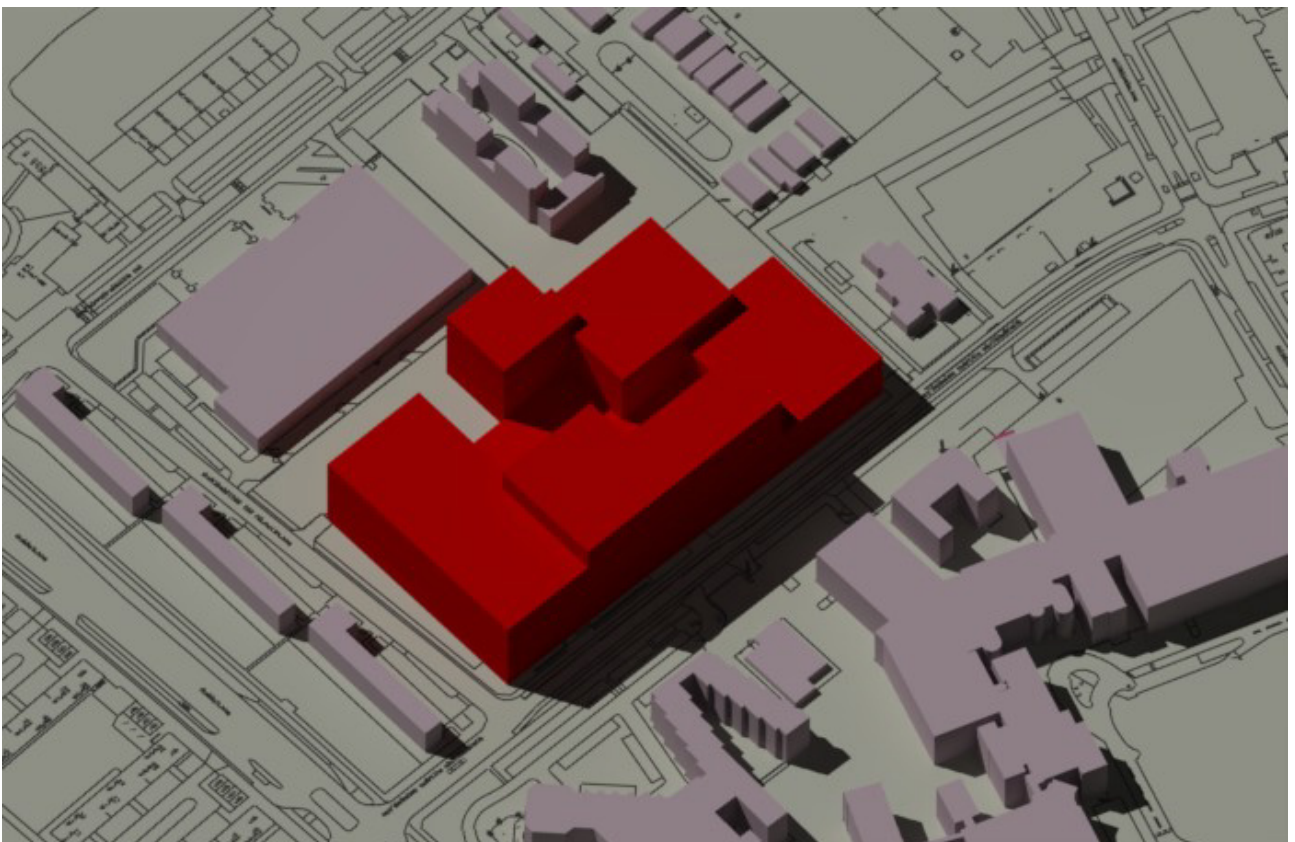


14.00 VERSIE C

21 juni

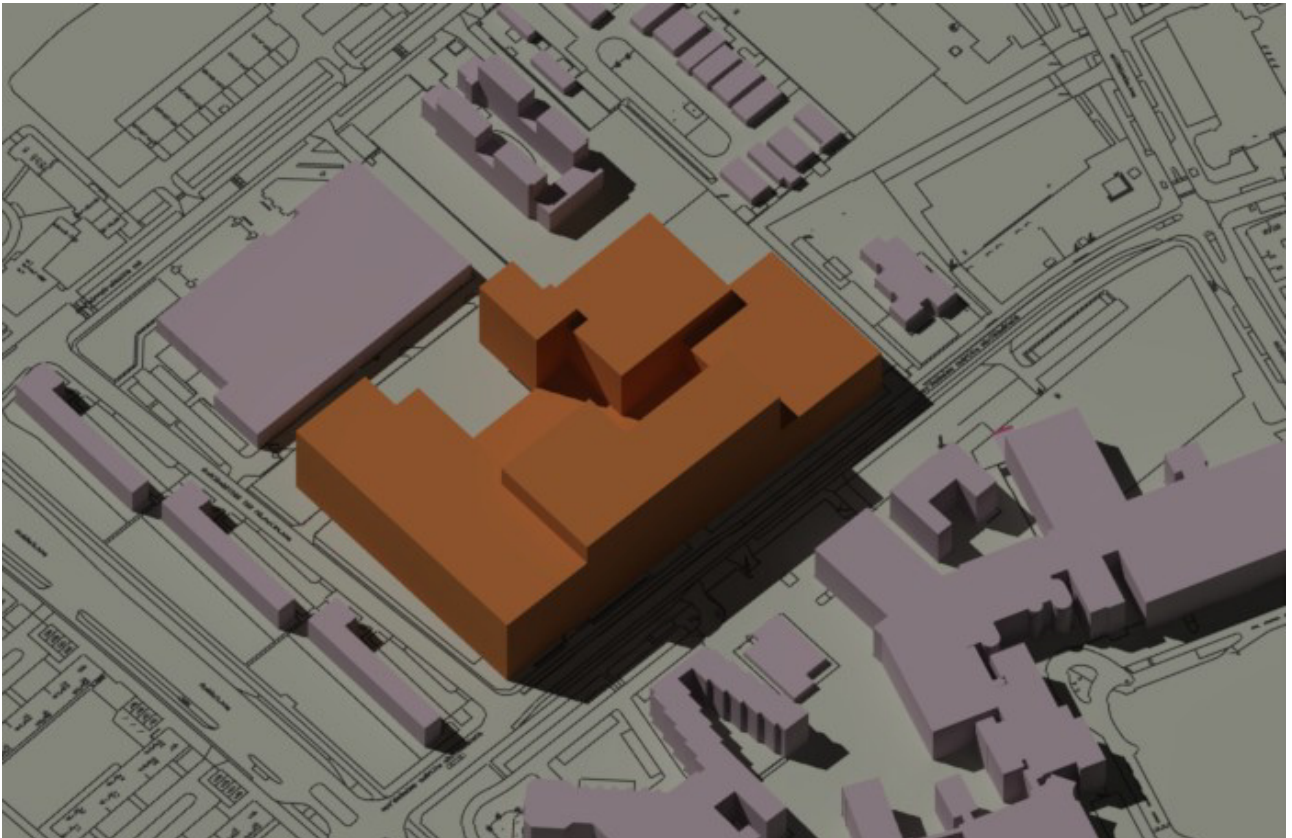


16.00 uur VERSIE A



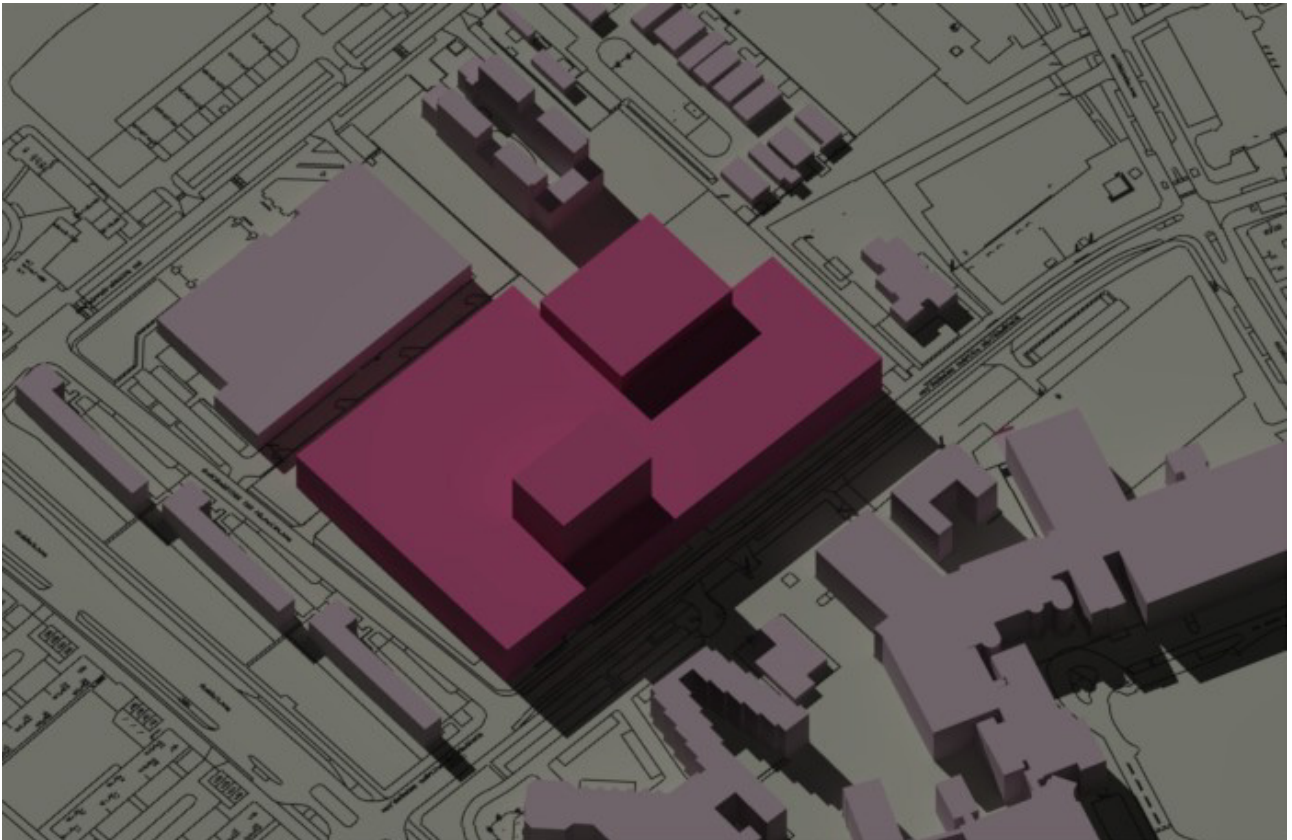
16.00 VERSIE B

21 juni

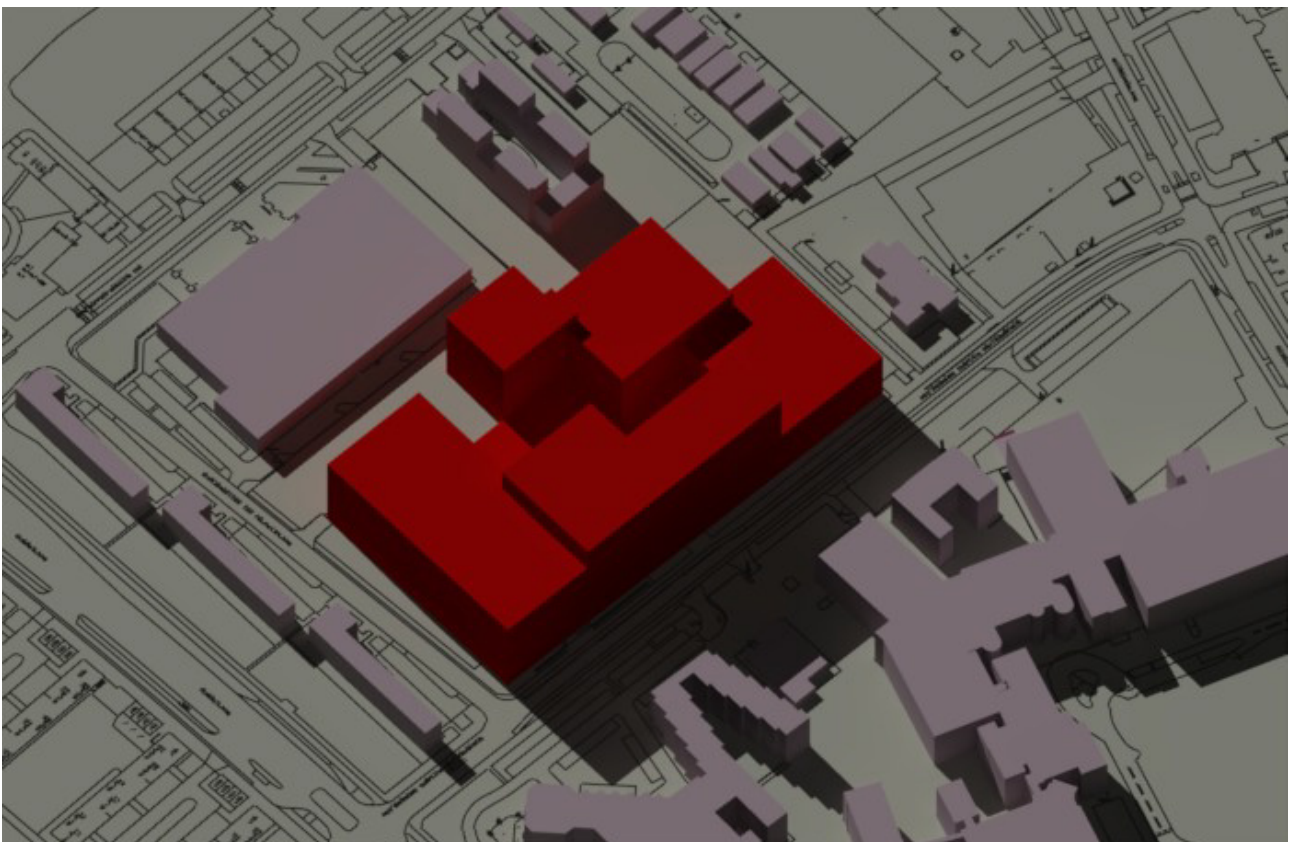


16.00 VERSIE C

21 juni

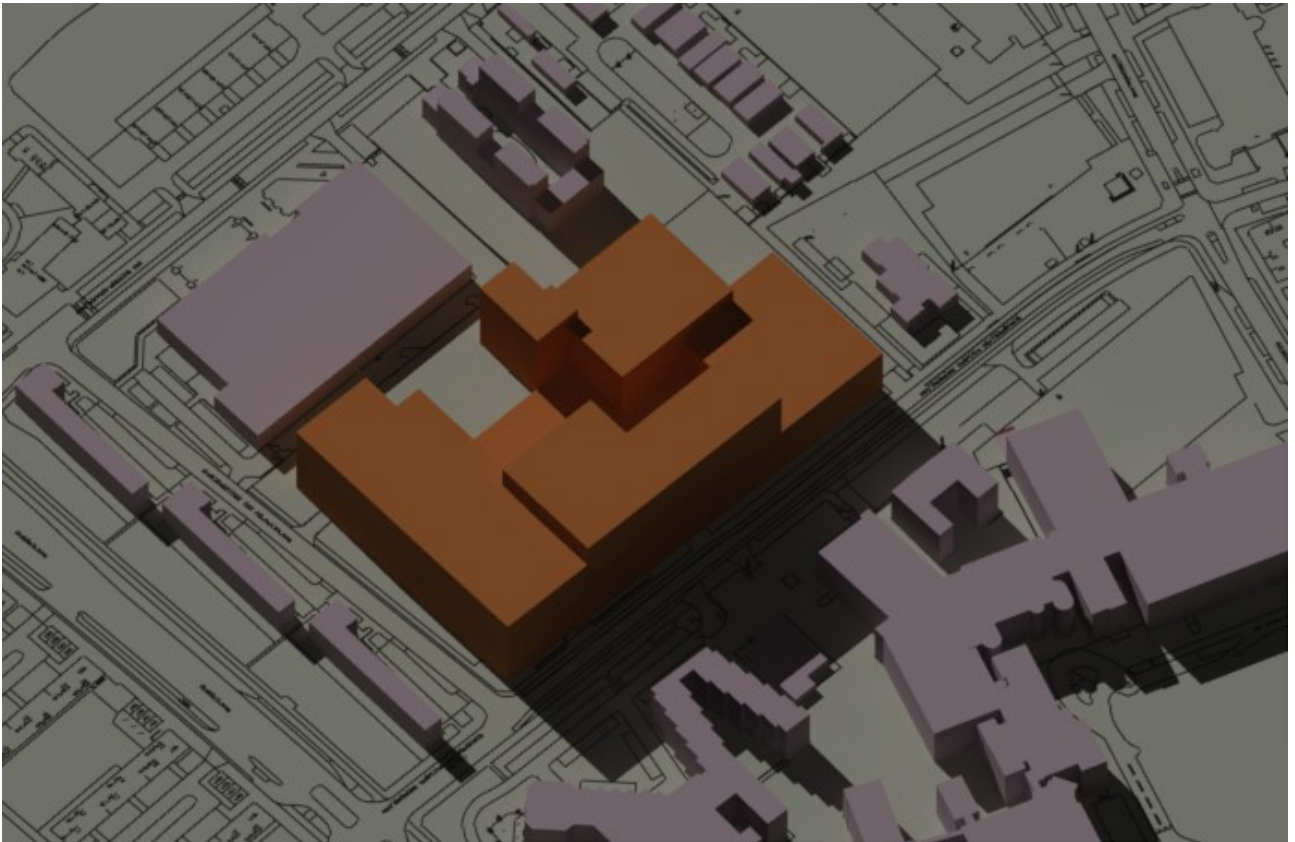


18.00 uur VERSIE A



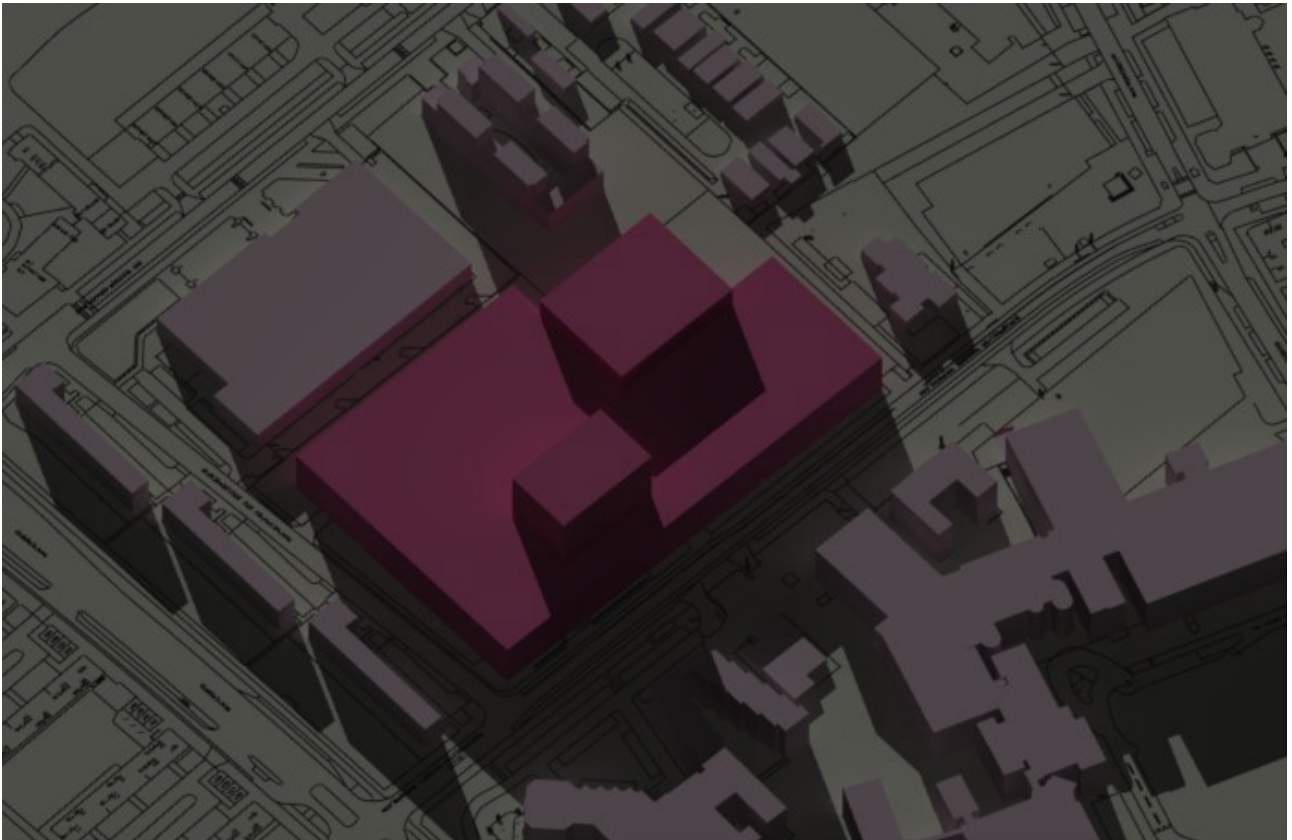
18.00 VERSIE B

21 juni

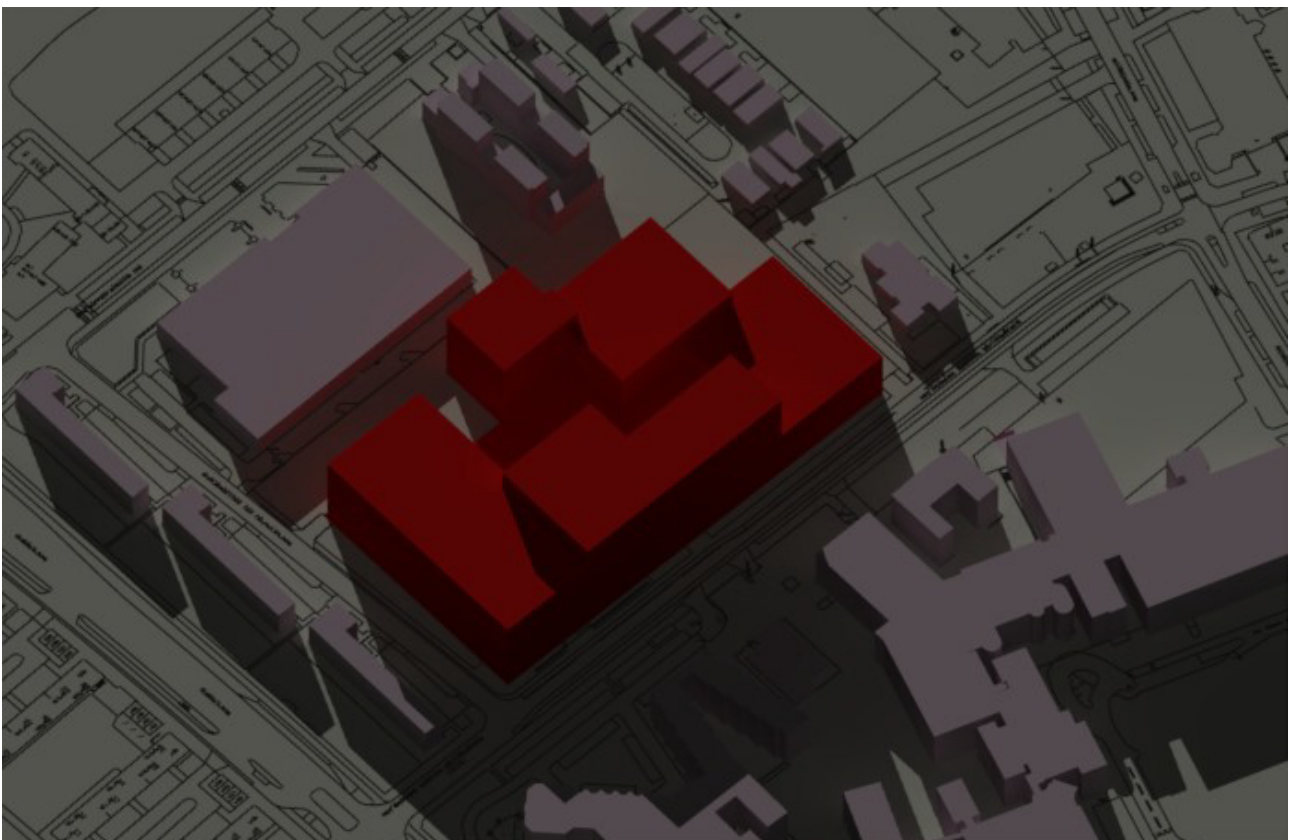


18.00 VERSIE C

21 juni

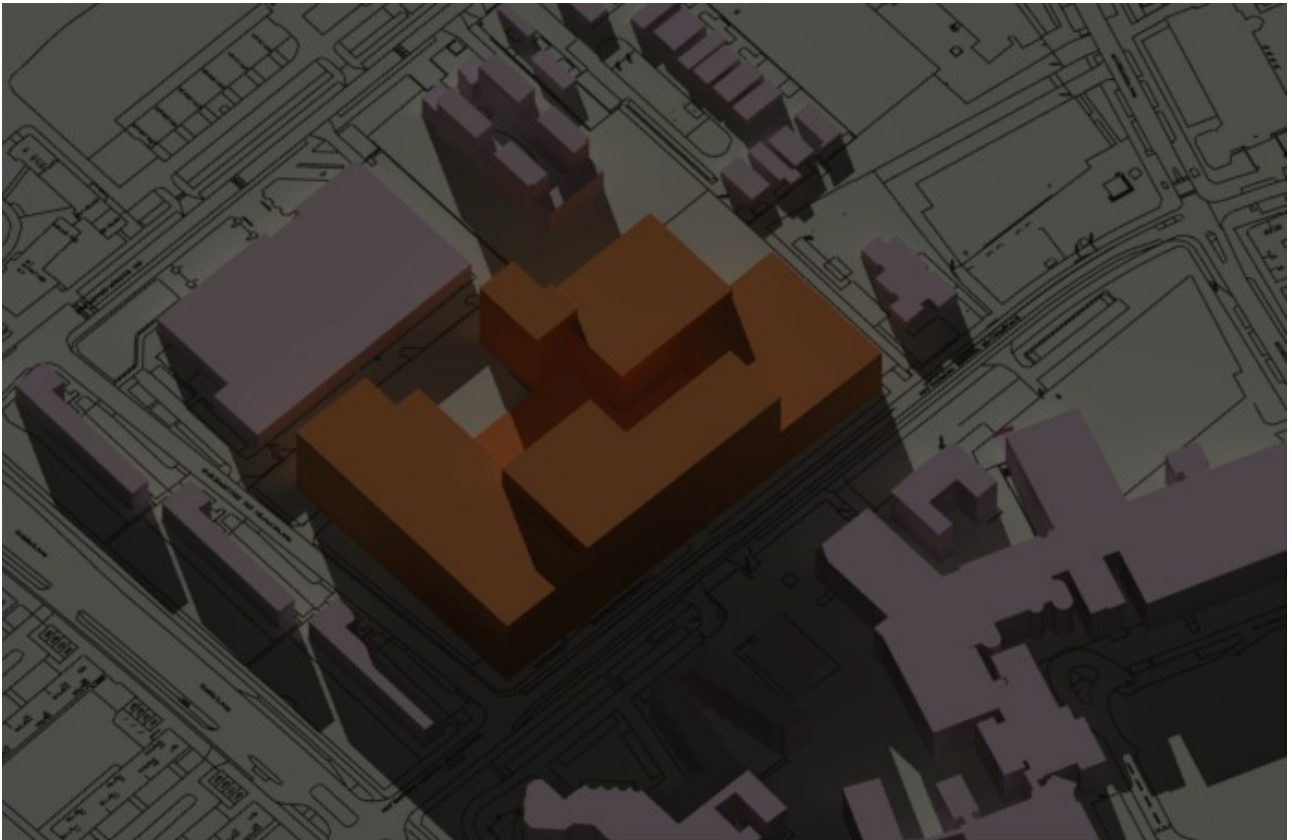


20.00 uur VERSIE A



20.00 VERSIE B

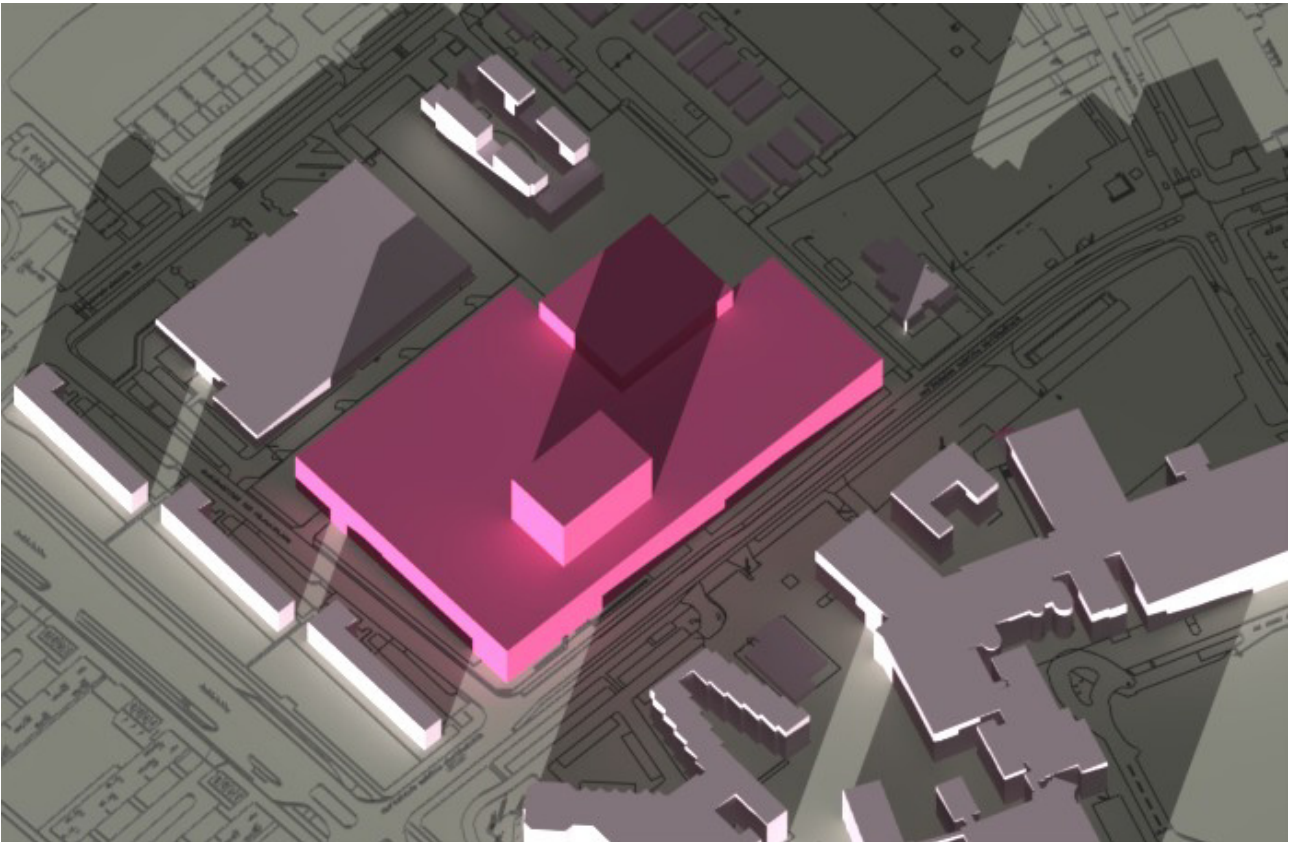
21 juni



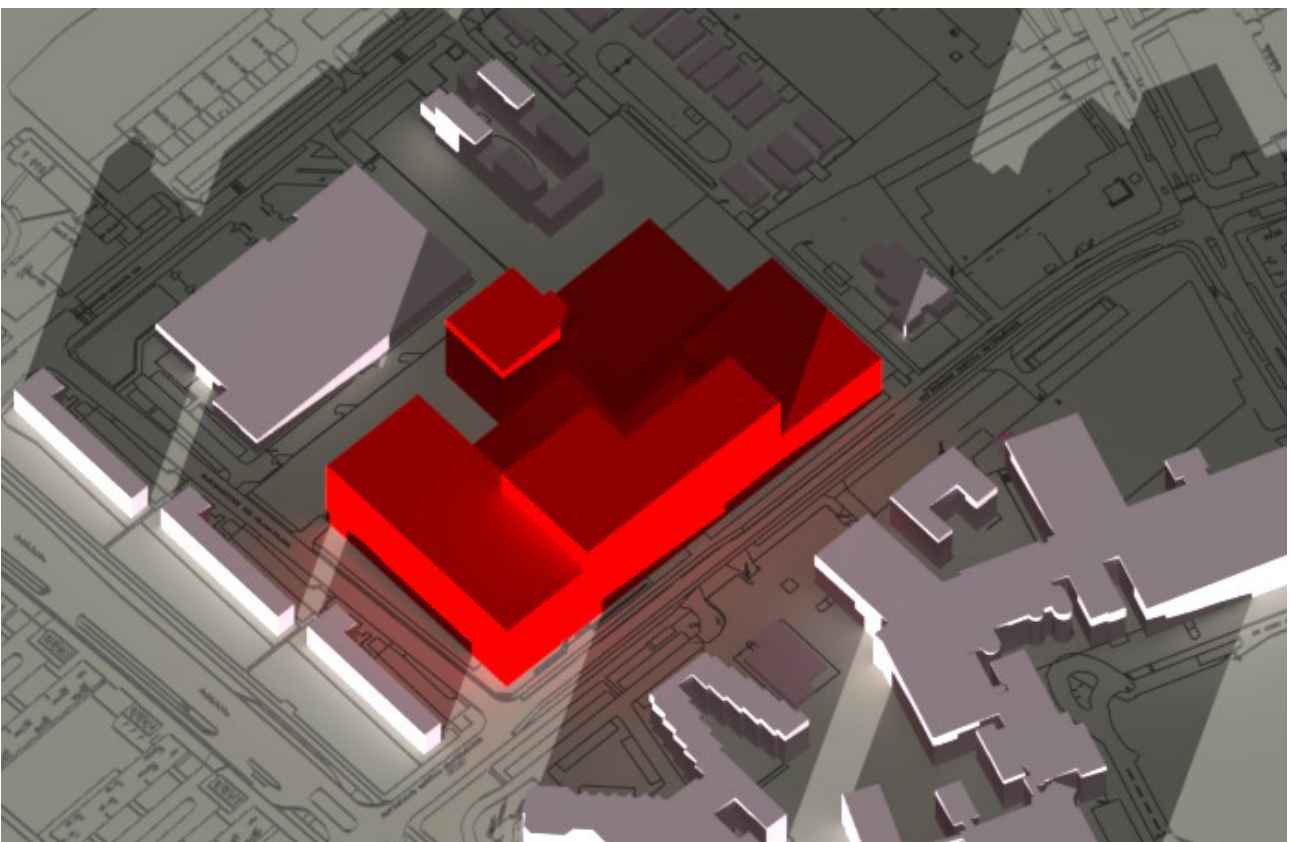
20.00 VERSIE C

21 December
GMT=+1

21 december

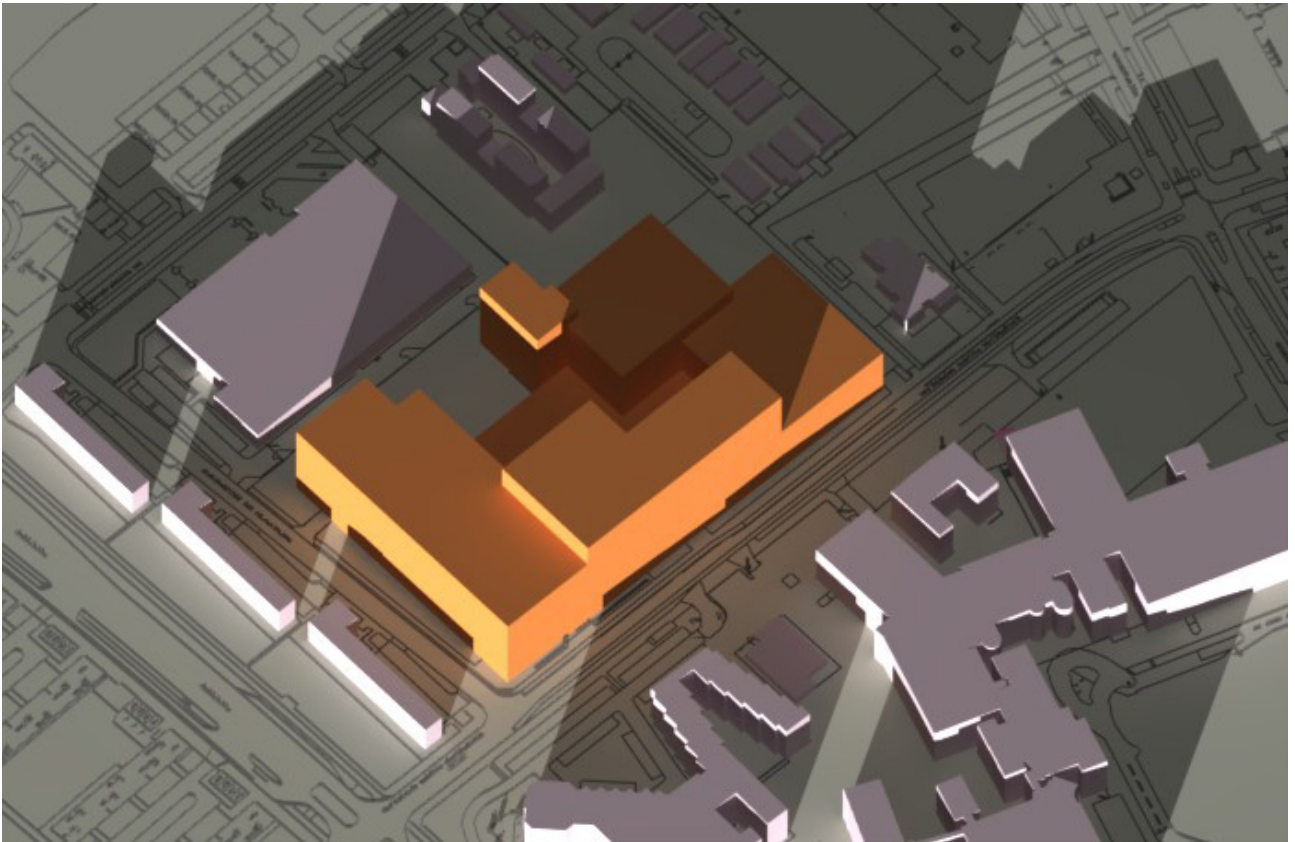


10.00 uur VERSIE A



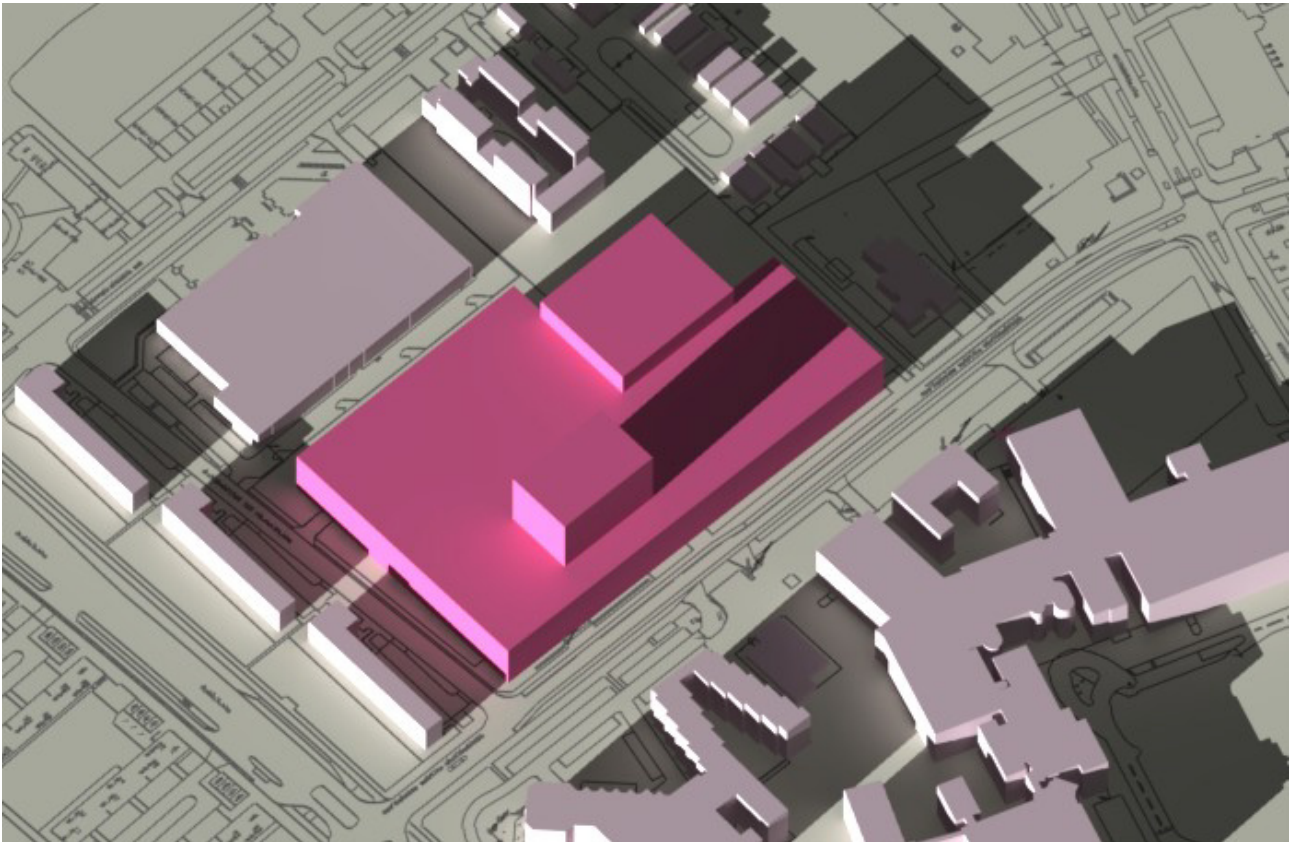
10.00 VERSIE B

21 december

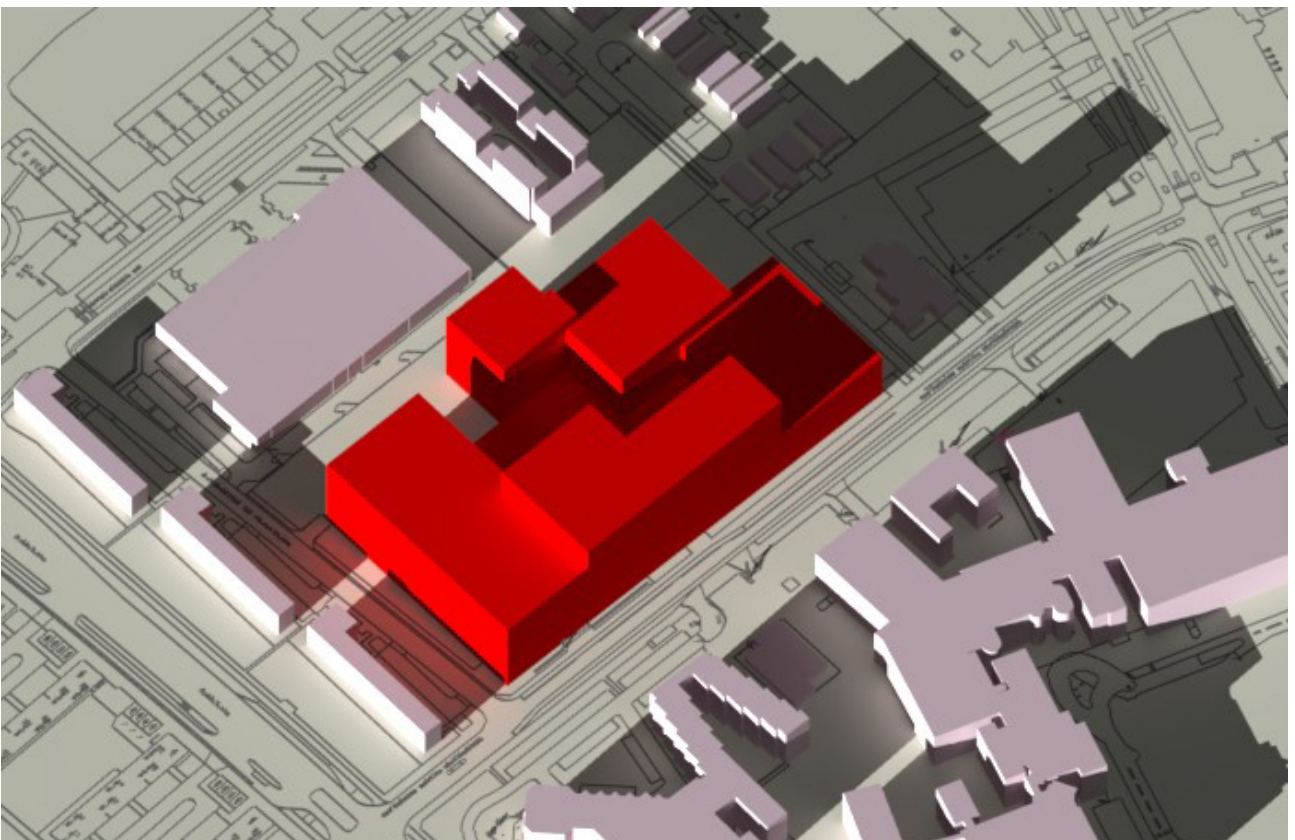


10.00 VERSIE C

21 december

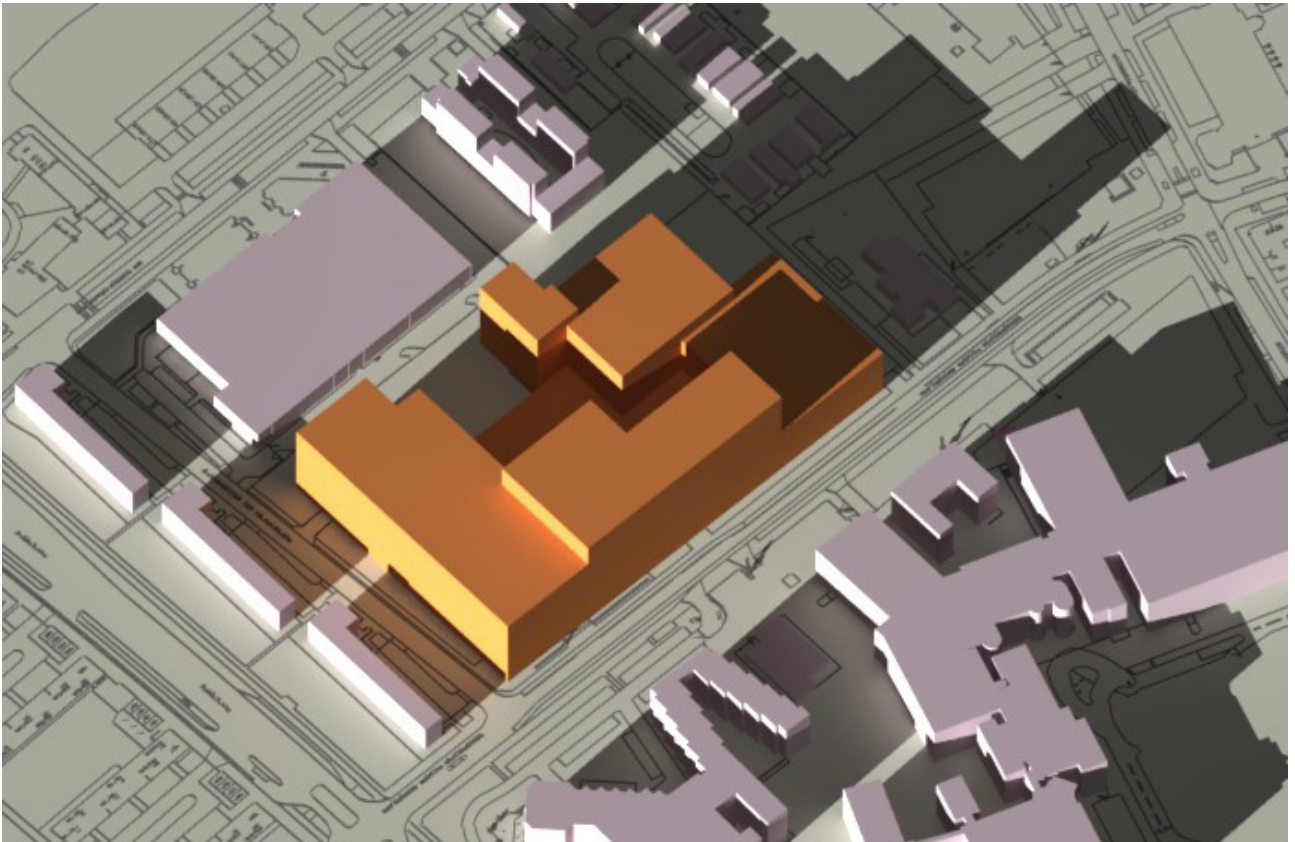


12.00 uur VERSIE A



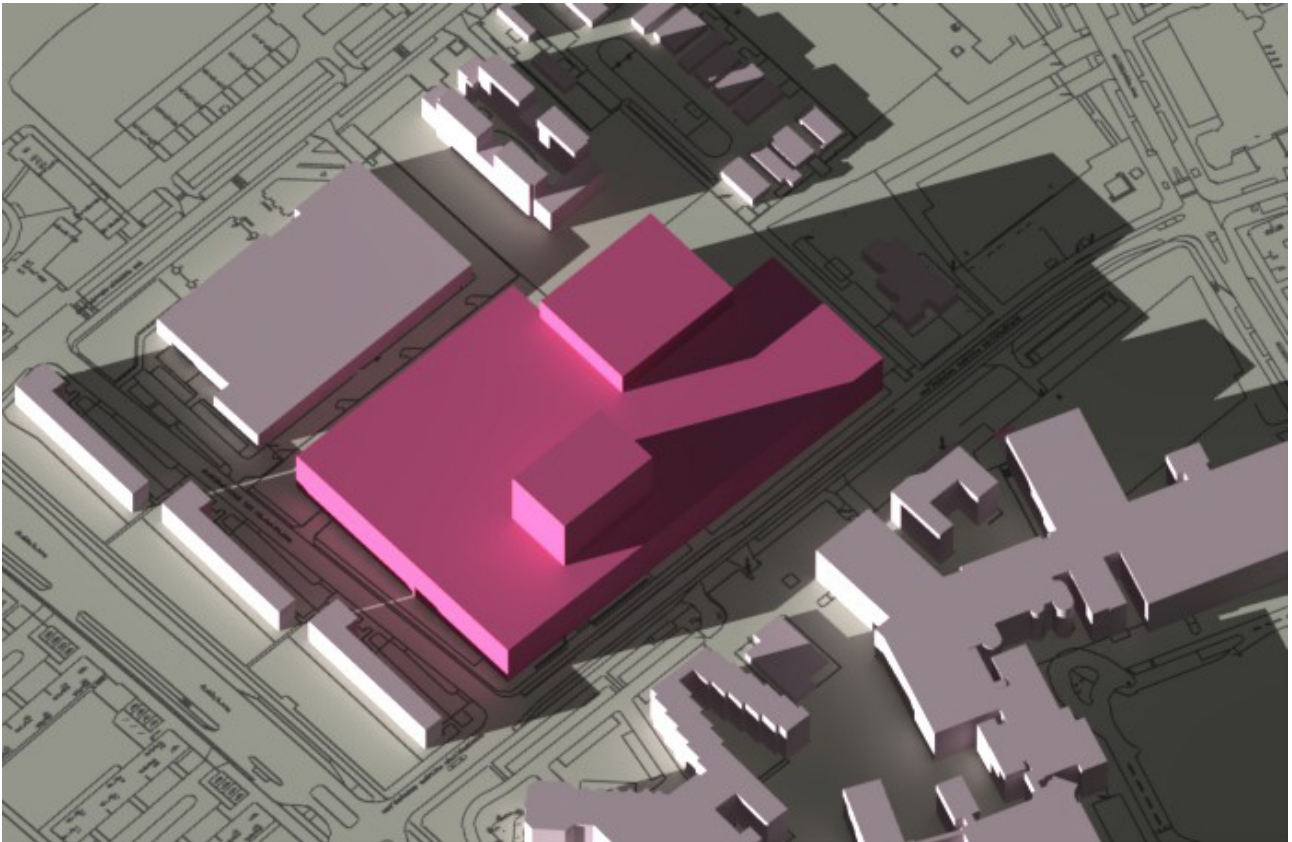
12.00 VERSIE B

21 december

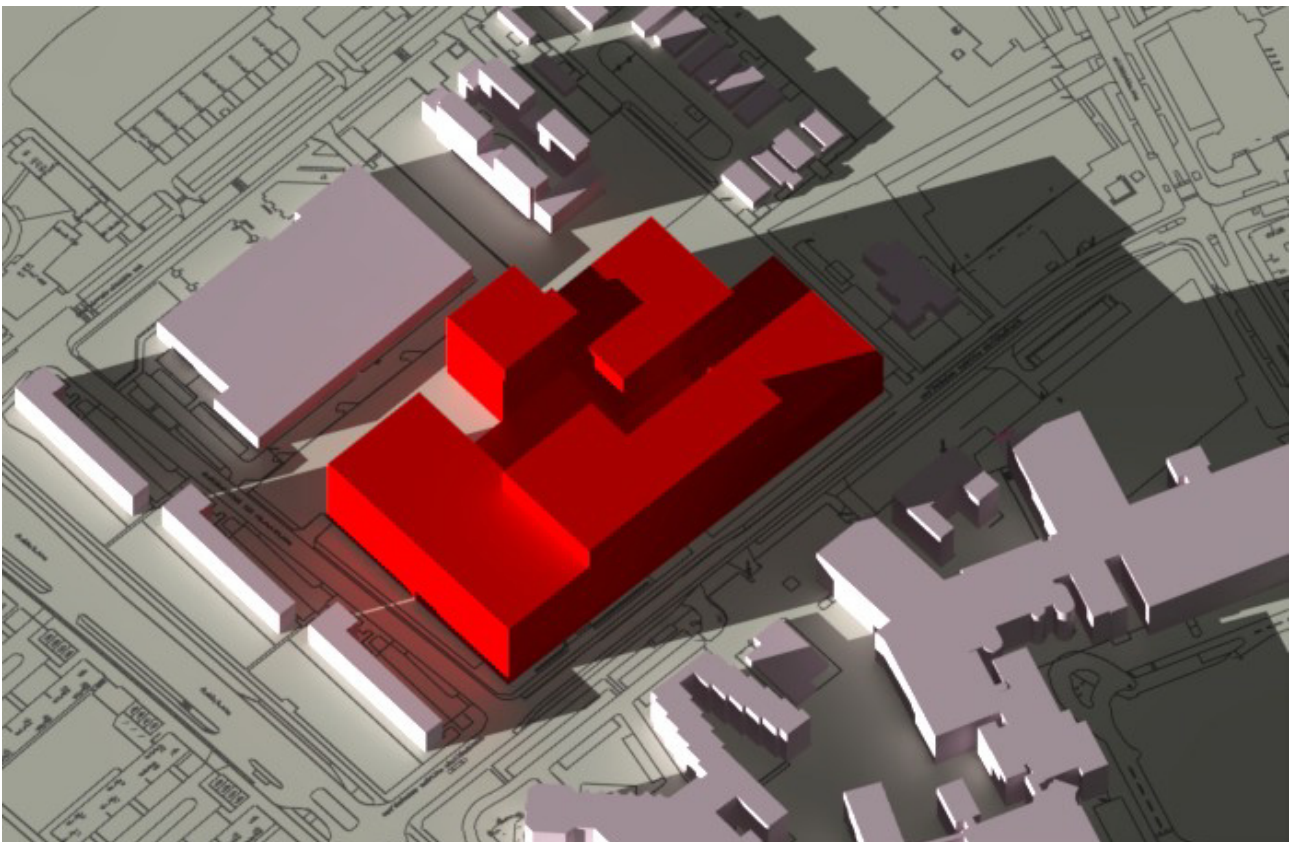


12.00 VERSIE C

21 december

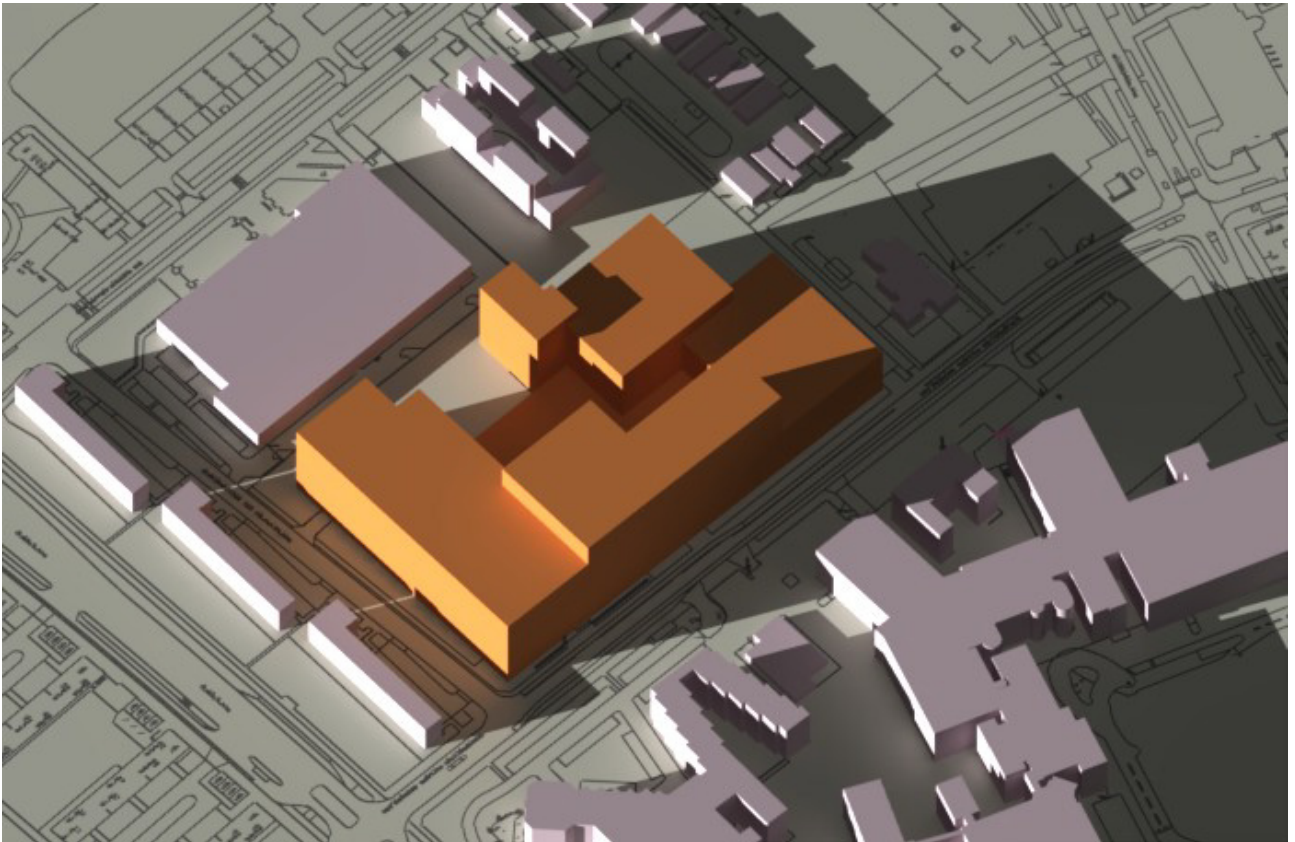


14.00 uur VERSIE A



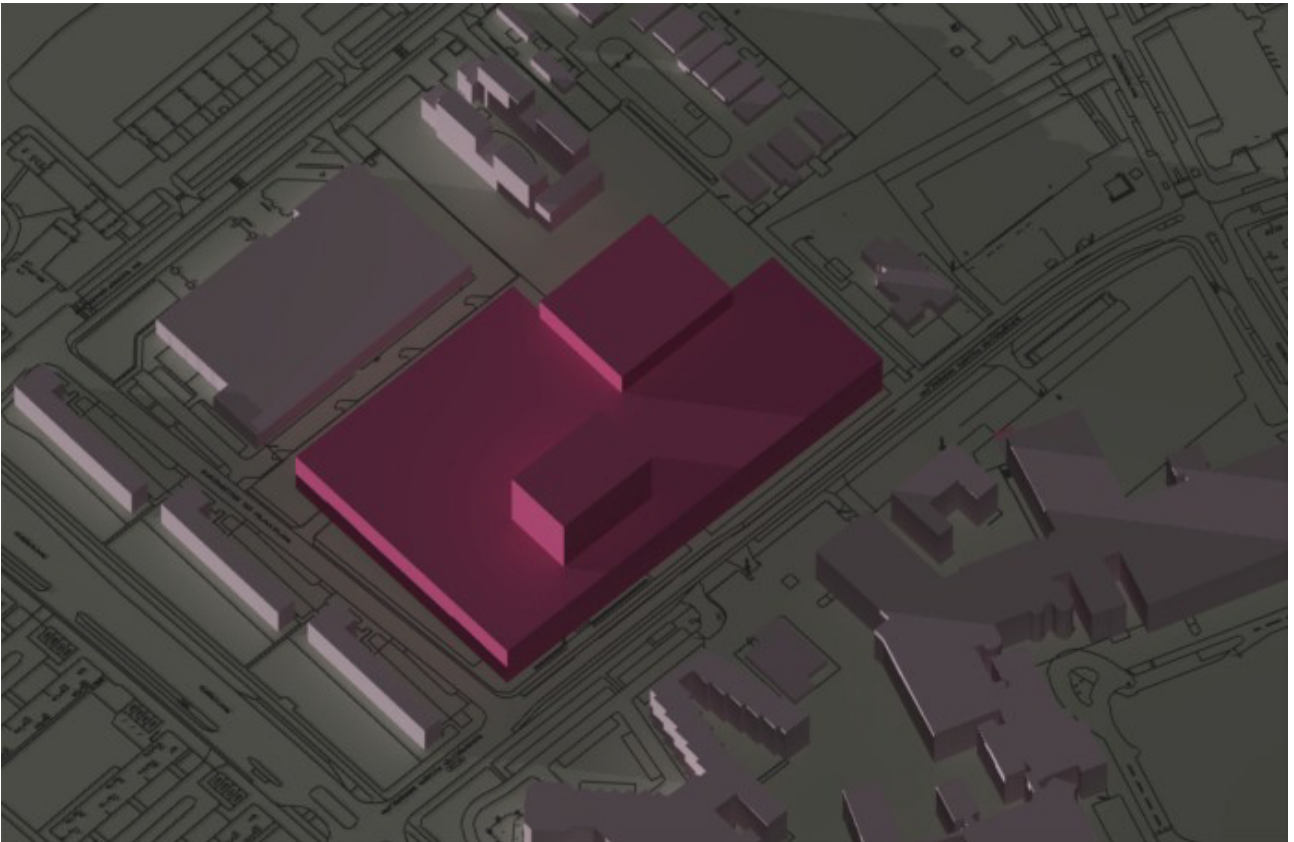
14.00 VERSIE B

21 december

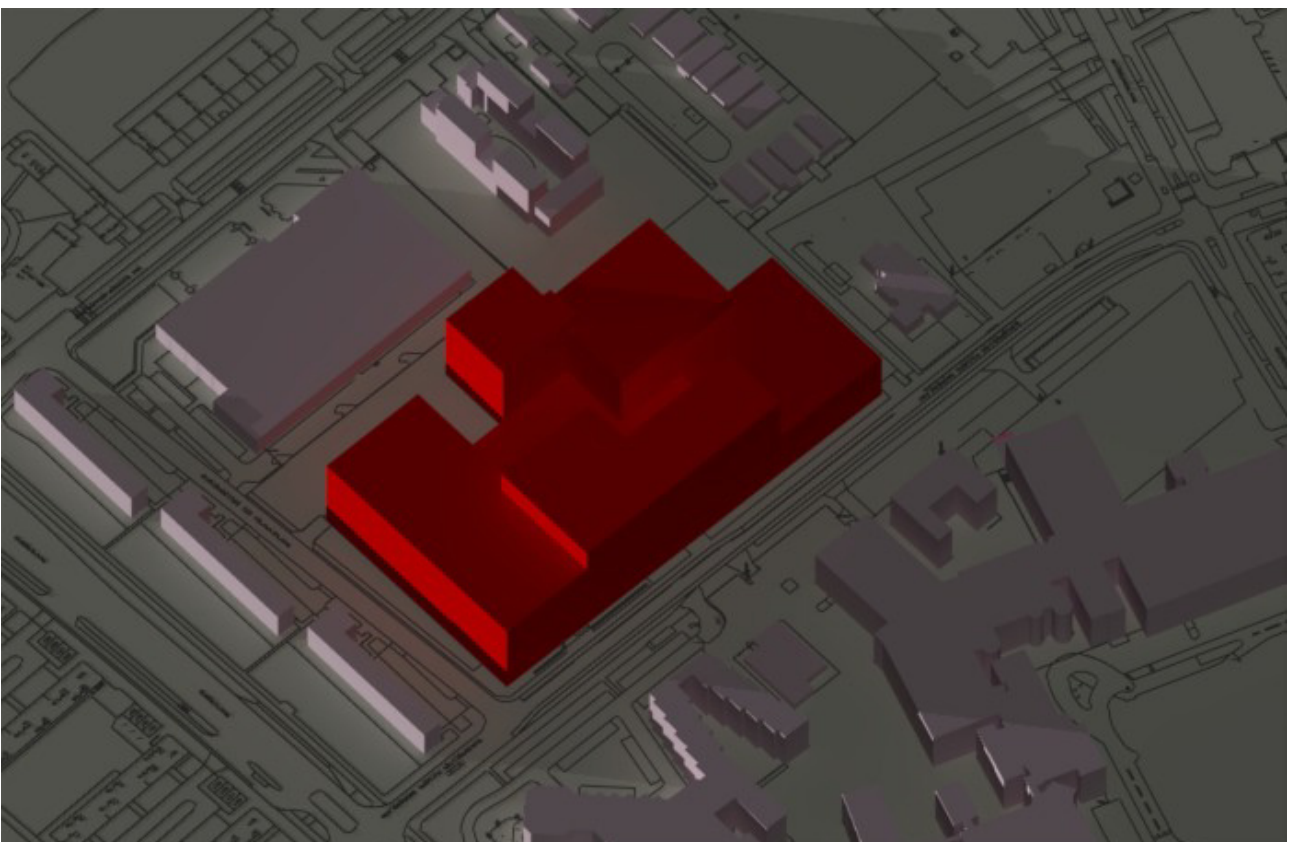


14.00 VERSIE C

21 december

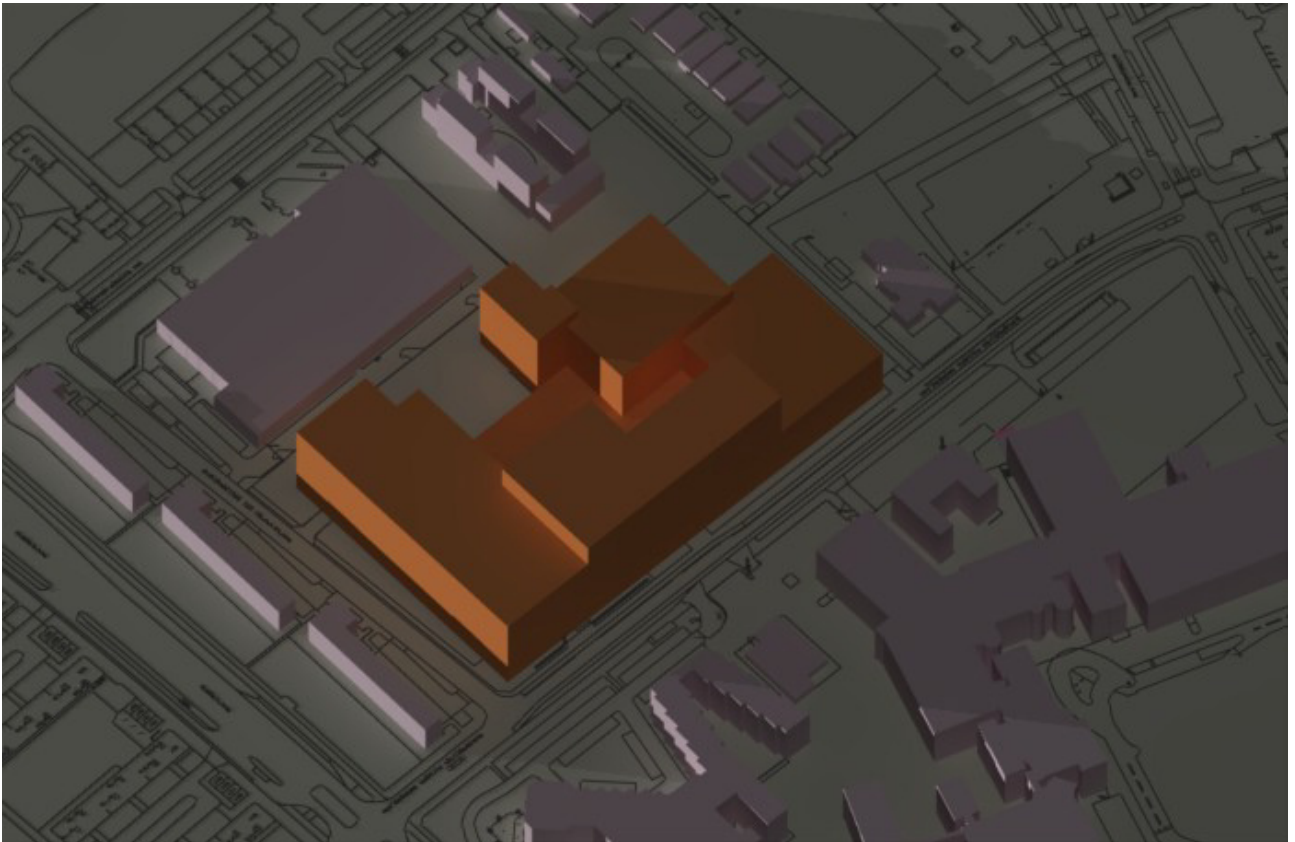


16.00 uur VERSIE A



16.00 VERSIE B

21 december



16.00 VERSIE C