

PLANSCHADERISICOANALYSE

PROJECT	De Merwedekanaalzone (deelgebied 6)
STATUS	2.1
PROJECTNUMMER	20142
DATUM	16 december 2020
AUTEUR	[REDACTED]
CONTROLE	[REDACTED]



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Onderzoeksmethodiek	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Het projectgebied	5
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	6
2 Uitgangspunten voor het onderzoek.....	7
2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).....	7
2.2 Beoordelingscriteria	8
2.3 Planologische vergelijking	8
2.4 Huidig planologische regime	8
2.5 Toekomstig gebruik.....	13
3 Analyse van de schadefactoren	15
3.1 Opname- en peildatum	15
3.2 Functiewijziging.....	15
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden	15
4 Beoordeling objecten	18
4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding, uitzichtbeperking en privacy	18
4.2 (Milieu)hinder	18
4.3 Wijziging verkeerssituatie en parkeren	18
4.4 Belemmering bedrijfsvoering	19
4.5 Wijziging situeringswaarde	21
5 Conclusie risicoanalyse planschade	22

Bijlagen

- 1 Overzicht bestaande bedrijven inclusief milieucategorie.
- 2 Taxatierapport

1 Inleiding

De gemeente Utrecht is voornemens om de Merwedekanaalzone te herontwikkelen. De Merwedekanaalzone is verdeeld in diverse deelgebieden. Voorliggende rapportage spitst zich toe op deelgebied 6. Deelgebied 6 omvat het gebied tussen de Beneluxlaan, het Merwedekanaal, de Rijksweg A12 en de Europalaan. Voor dit gebied is de gemeente Utrecht voornemens een conserverend bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan heeft ten doel, om de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen, zodanig dat de huidige bedrijvigheid in het gebied kan worden voortgezet op een wijze die in overeenstemming is met de gewenste ontwikkelingsgang van het gebied. Daarnaast voorziet het conserverende bestemmingsplan in een parkeerregeling, welke de parkeerplaatsen koppelt aan de partijen in het gebied en verhuur van parkeerplaatsen aan partijen van buiten het deelgebied verbiedt.

Als gevolg van de verandering van het planologisch regime kan mogelijk planschade optreden voor omliggende objecten. Op basis van artikel 6.1, lid 4 en 5 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend tot 5 jaar na onherroepelijk worden of na ter inzagelegging van het betreffende plan. In deze analyse wordt beoordeeld of voor omliggende objecten planschade kan optreden ten gevolge van de wijziging van het planologisch regime.

1.1 Onderzoeksmethodiek

Voorliggende planschaderisicoanalyse beoogd een globaal beeld te geven van de mogelijk te verwachten planschade voor de objecten in het plangebied. Voor de objecten in het plangebied is uitgegaan van de door de gemeente Utrecht aangeleverde informatie omtrent de aanwezige bedrijven in het projectgebied. In onderhavige planschaderisicoanalyse vindt een globale vergelijking plaats van het huidig planologisch regime en het toekomstig regime. Vervolgens wordt de bestaande bedrijvigheid beoordeeld aan de hand van een aantal criteria, waaronder het criterium 'belemmering bedrijfsvoering'. Omdat het nieuwe planologisch regime een conserverend bestemmingsplan betreft, worden in deze rapportage enkel de objecten in het plangebied beoordeeld.

Als uit bovengenoemde vergelijkingen blijkt dat een grond voor planschade bestaat, wordt in overleg met een erkend taxateur beoordeeld of de mogelijke redenen voor planschade in aanmerking komen voor vergoeding. Beoordeeld wordt of de planschade het maatschappelijk risico overstijgt en welk percentage van het maatschappelijk risico gerechtvaardigd is.

Tot slot vindt een globale raming plaats van de mogelijke planschade. De raming vindt plaats in samenwerking met een erkend taxateur.

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1: omschrijving projectgebied, doel en verantwoording;
- Hoofdstuk 2: uitgangspunten voor het onderzoek;
- Hoofdstuk 3: analyse van de schadefactoren;
- Hoofdstuk 4: beoordeling objecten;
- Hoofdstuk 5: conclusie.

1.3 Het projectgebied

Voorliggende planschaderisicoanalyse heeft betrekking op deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone wordt omsloten door:

- de Beneluxlaan aan de noordzijde;
- het Merwedekanaal aan de oostzijde;
- de Rijksweg A12 aan de zuidzijde;
- de Europalaan aan de westzijde.

figuur 1. luchtfoto projectgebied globaal (bron: QGIS, eigen bewerking)



1.4 Doel

Voorliggende planologische wijziging betreft een wijziging ten opzichte van de in de vigerende beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”, de beheersverordening “Algemene regels actualiseren”, het voorbereidingsbesluit “Merwede Kanaalzone 2019”, het vigerende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”, het bestemmingsplan “Hotel en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone” en het bestemmingsplan “Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone” toegelaten mogelijkheden. In verband met de wijziging van het planologisch regime wordt het risico van planschade krachtens artikel 6.1 van de Wro in kaart gebracht.

Krachtens artikel 6.1 Wro kunnen burgemeester en wethouders, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende, 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 wijziging van het bestemmingsplan of projectbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming doen toekomen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

1.5 Verantwoording

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

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de planschadevergoeding.

Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

2 **Uitgangspunten voor het onderzoek**

2.1 **Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Planschade is geregeld in hoofdstuk 6. Artikel 6.1 is het artikel waarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd.

Artikel 6.1, lid 1 luidt: “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.”

Maatschappelijk risico

Ten aanzien van vergoeding van planschade geldt op basis van artikel 6.2 Wro een normaal maatschappelijk risico voor indirecte planschade. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte, gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen, voor rekening van de aanvrager blijft.

In de praktijk is echter regelmatig de vraag aan de orde of het – gelet op specifieke omstandigheden van het geval – gerechtvaardigd is om een hoger percentage dan 2% van de waarde van de onroerende zaak voor rekening van de aanvrager te laten. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:1653) blijkt dat dit gerechtvaardigd is, indien sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. Bijvoorbeeld de inbreiding van woningen in een bestaande woonkern worden in beginsel aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Om te beoordelen of de maatschappelijke ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, hecht de Afdeling onder andere waarde aan het voorgaande bestemmingsplan.

De ABRvS¹ heeft echter geoordeeld dat een percentage van 5% niet zondermeer gehanteerd kan worden bij directe planschade, waar in voorliggende analyse sprake van is. Dit temeer doordat in de wet geen forfaitaire drempel is opgenomen voor directe planschade, in tegenstelling tot de forfaitaire drempel van 2% bij indirecte planschade.

In voorliggende analyse is sprake van directe planschade. Voor directe planschade, in tegenstelling tot indirecte planschade, is in de wet geen forfaitaire drempel opgenomen. In samenwerking met erkend taxateur de heer ing. B. Keller van Keller Grondzaken B.V. is daarom bepaald dat het maatschappelijk risico, uitgaande van een worst case scenario, op 0% wordt gesteld.

Voorzienbaarheid en schadebeperkende maatregelen

In artikel 6.3 van de wet wordt aangegeven dat bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming om schade eventuele voorzienbaarheid en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken moet worden meegenomen bij de

1

¹ ABRvS 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1293.

bepaling van planschade. Het onderdeel voorzienbaarheid wordt in een separaat memo beschouwd.

2.2 Beoordelingscriteria

Artikel 6.1 Wro stelt geen criteria voor het instellen van een verzoek tot schadevergoeding. In beginsel zullen alle verzoeken ontvankelijk worden verklaard, indien een causaal verband met de te ontwikkelen locatie aanwezig is.

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

1. verminderde dag- en zonlichttoetreding;
2. uitzichtbeperking;
3. privacy;
4. (milieu)hinder;
5. wijziging verkeerssituatie en parkeren;
6. belemmering bedrijfsvoering;
7. wijziging situeringswaarde.

In de beoordeling zijn de bebouwde objecten betrokken die gelegen zijn binnen deelgebied 6.

2.3 Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van de planologische regimes vóór en ná de gestelde schadeveroorzakende bestemmingswijziging. Het bouwplan tot ontwikkelen van het projectgebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het planologisch regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Onder de planschaderegeling ex artikel 6.1 e.v. Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of een nadere eis, een zelfstandige grondslag voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, blijven onder de Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking buiten beschouwing.

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

Voor de nieuwe bestemming is uitgegaan van de verstrekte gegevens van de gemeente Utrecht, waarbij is uitgegaan van het toekomstig gebruik zoals beschreven in paragraaf 2.5, 3.2 en 3.3.

2.4 Huidig planologische regime

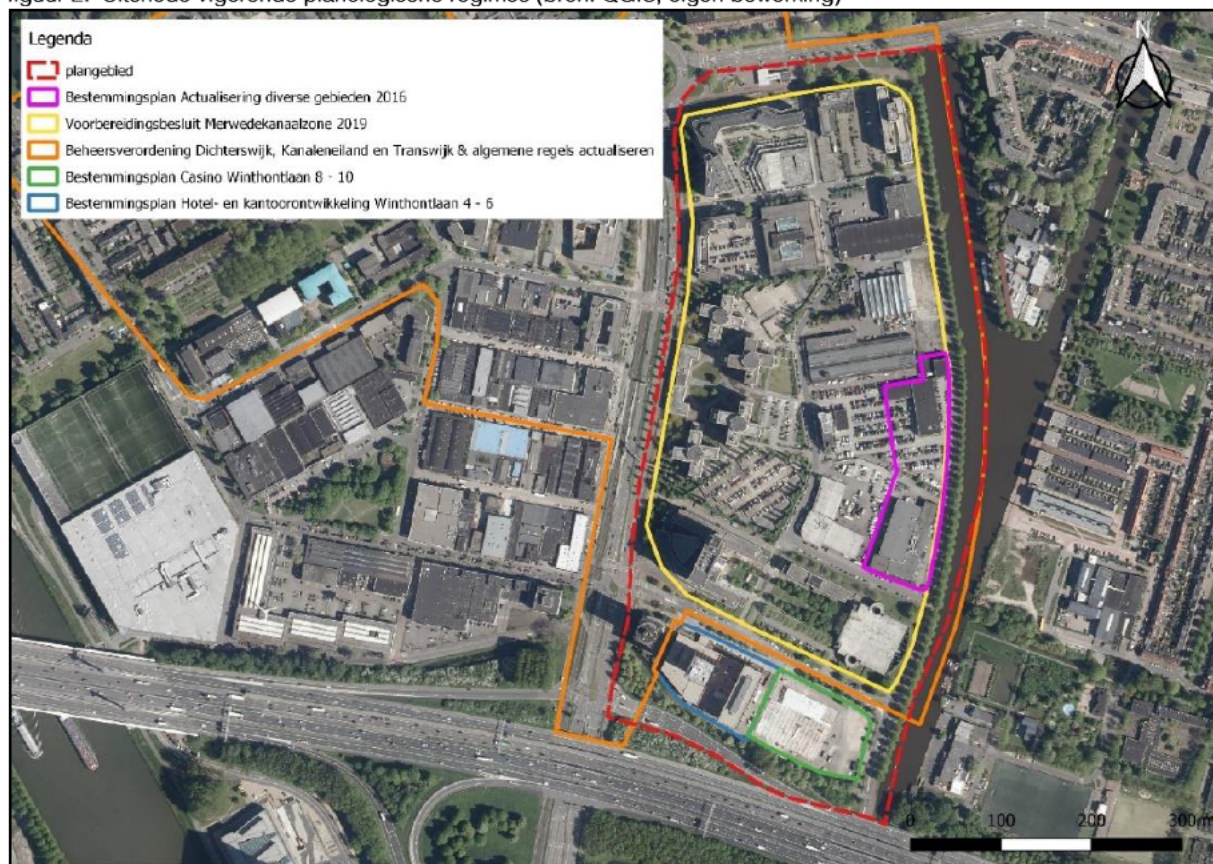
Er zijn diverse regelingen van kracht op de projectlocatie, te weten:

- Het bestemmingsplan "Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 13 februari 2014.

- Het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 1 december 2016.
- De beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2017.
- De beheersverordening "Algemene regels actualiseren" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2017.
- Het bestemmingsplan "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2018.
- Het voorbereidingsbesluit "Merwede Kanaalzone 2020" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 15 oktober 2020.

Op onderstaande afbeelding zijn de vigerende planologische regimes weergegeven.

figuur 2. Uitsnede vigerende planologische regimes (bron: QGIS, eigen bewerking)



Bestemmingsplan "Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone"

Het plangebied is deels gelegen binnen het bestemmingsplan "Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone". Op basis van dit regime heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd', waarbinnen een bouwvlak geldt en diverse maatvoeringsvlakken. Aan de randen geldt een bouwhoogte van 1,5 meter. Vervolgens geldt een bouwhoogte van 14,5 meter en zijn twee hoogteaccenten van respectievelijk 80 en 34 meter hoog toegestaan. Daarnaast heeft een deel van de locatie de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. een hotel inclusief de bijbehorende congresfunctie en horeca in de categorieën B, D1, D2 en A2 zoals beschreven in bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten en voor zover voldaan wordt aan bepaalde in artikel 3.4.1,

- b. alsmede de hieronder opgesomde aanvullende functies, uitsluitend indien en voor zover voldaan wordt aan het daaromtrent bepaalde in artikel 3.4.2:
 - 1. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A tot en met B2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
 - 2. culturele voorzieningen en ontspanning uitsluitend als genoemd in artikel 3.4.2 onder 2; zelfstandige kantoren;
 - 3. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend als genoemd in artikel 3.4.2 onder 4;
- c. de bij de bestemming behorende, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

De hierboven genoemde artikelen 3.4.1 en 3.4.2 betreffen de specifieke gebruiksregels. Deze gebruiksregels bevatten restricties voor het toegestane bruto vloeroppervlakte van de functies.

figuur 3. Uitsnede "Hotel- en kantoorontwikkeling" (bron: QGIS, eigen bewerking)



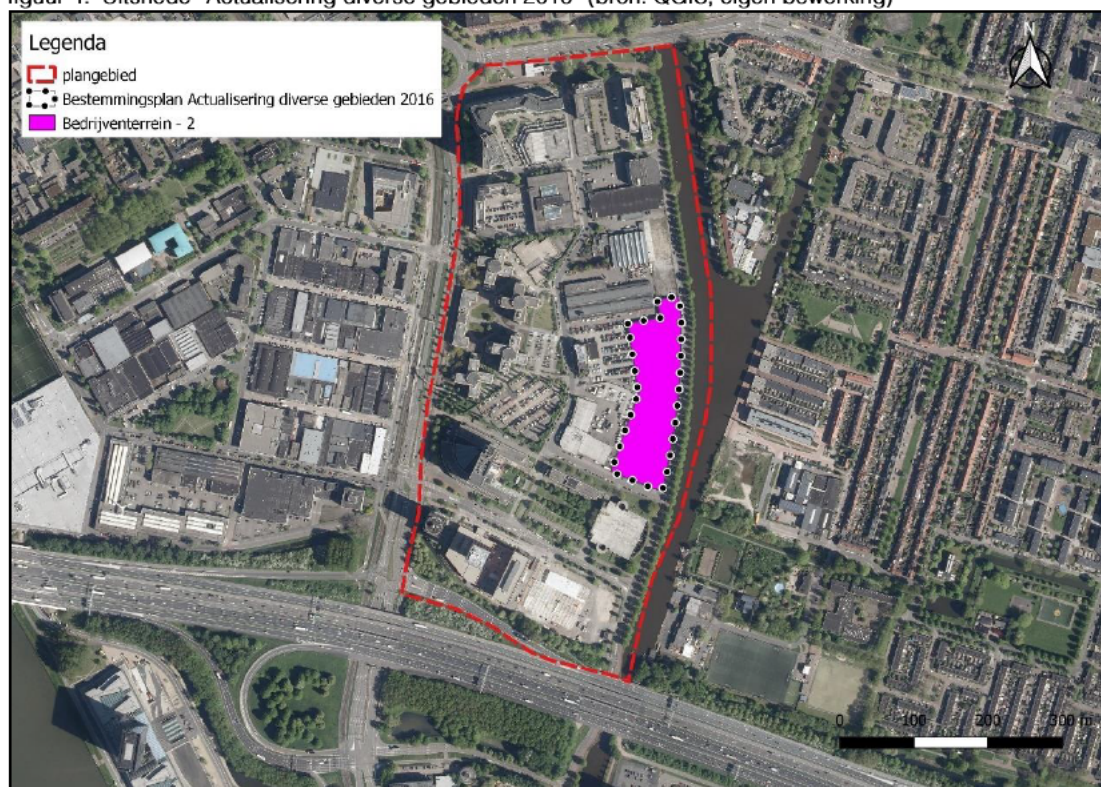
Tot slot kent het plangebied op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'.

Bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016"

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2016'. Voor de bebouwing gelegen binnen het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016" geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. De vigerende bestemming is 'Bedrijventerrein – 2'. De voor 'Bedrijventerrein – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, tot en met categorie 3.1, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

figuur 4. Uitsnede "Actualisering diverse gebieden 2016" (bron: QGIS, eigen bewerking)



De beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk"

De locatie is gelegen in besluitvlak 1 en diverse besluitsubvlakken, te weten:

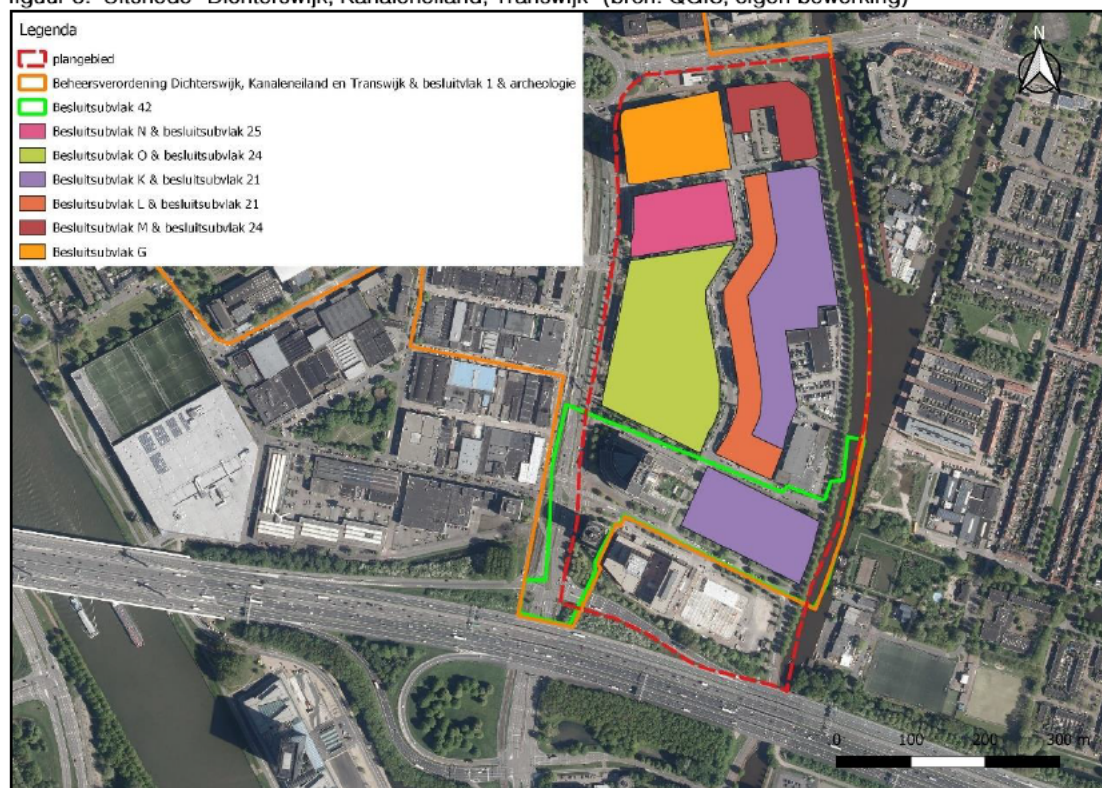
- besluitsubvlak G, K, L, M, N en O;
- besluitsubvlak 21, 24, 25 en 42; en
- besluitsubvlak 'Archeologie'.

In onderstaande tabel zijn de bepalingen behorende bij de besluit(sub)vlakken weergegeven.

Besluit(sub)vlak	Bepalingen
Besluitvlak 1	Betreft het verordeningengebied (artikel 1.45). Op grond van artikel 3.1 worden de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. De bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.
Besluitsubvlak G	Ter plaatse van besluitsubvlak 'G' mogen de volgende functies worden uitgeoefend: 1. maatschappelijke voorzieningen waarbij maximaal 1 bedrijfswoning van maximaal 400 m ³ per instelling is toegestaan; 2. kantoren; 3. sportvoorzieningen.
Besluitsubvlak K	Ter plaatse van besluitsubvlak 'K' mogen bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden gevestigd, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen behoudens bestaande inrichtingen niet zijn toegestaan.
Besluitsubvlak L	Ter plaatse van besluitsubvlak 'L' mogen bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden gevestigd, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen behoudens bestaande inrichtingen niet zijn toegestaan.
Besluitsubvlak M	Ter plaatse van besluitsubvlak 'M' bedraagt de maximum brutovloeroppervlakte van kantoren 4.000 m ² .

Besluitsubvlak N	Ter plaatse van besluitsubvlak 'N' bedraagt de maximum brutovloeroppervlakte van kantoren 20.500 m ² .
Besluitsubvlak O	Ter plaatse van besluitsubvlak 'O' bedraagt de maximum brutovloeroppervlakte van kantoren 40.000 m ² .
Besluitsubvlak 21	Ter plaatse van besluitsubvlak '21' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 18 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%.
Besluitsubvlak 24	Ter plaatse van besluitsubvlak '24' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 28 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%.
Besluitsubvlak 25	Ter plaatse van besluitsubvlak '25' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 28 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80%.
Besluitsubvlak 42	Ter plaatse van het besluitsubvlak '42' ligt de rond het industrieterrein Laagraven gelegen zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.
Besluitsubvlak 'Archeologie'	Artikel 4.1 bepaalt dat onder de met de verordening strijdig gebruik in ieder geval het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie' wordt begrepen.

figuur 5. Uitsnede "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" (bron: QGIS, eigen bewerking)



Beheersverordening "Algemene regels actualiseren"

De beheersverordening "Algemene regels actualiseren", actualiseert de algemene regels die zijn opgenomen in de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk". De beheersverordening "Algemene regels actualiseren" heeft (naast een verwijzing naar de meest recente parkeernota) met name betrekking op woningvorming en omzetting van bestaande woningen.

Bestemmingsplan "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone"

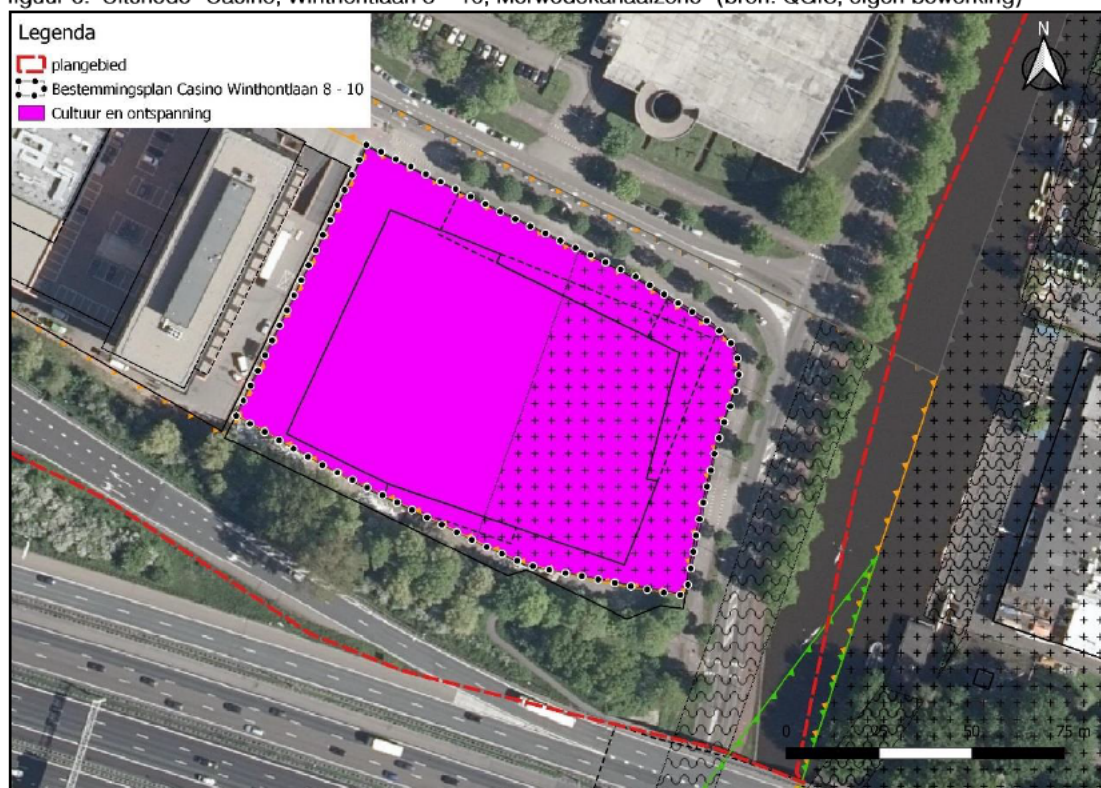
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het bestemmingsplan "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone". Het plangebied is gelegen in de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning'. Er is een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden tot een hoogte van maximaal 30 meter. Daarnaast kent de locatie de functieaanduiding 'parkeergarage', de functieaanduiding 'horeca' en is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding

'geluidzone – industrie'. Een deel van de locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Een strook aan de noordzijde kent de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een casino, inclusief additionele horeca;
- b. horeca in de categorieën D1 en D2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en op de begane grondlaag;
- c. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan bij de aangrenzende horecafunctie;
- e. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging en waterbeheer, terrassen, tuinen en erven.

figuur 6. Uitsnede "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone" (bron: QGIS, eigen bewerking)



Vorbereidingsbesluit "Merwede Kanaalzone 2020"

Het voorbereidingsbesluit "Merwede Kanaalzone 2020" bepaalt dat het gebruik van de gronden behorende bij het voorbereidingsbesluit in beginsel niet mag worden gewijzigd.

2.5 Toekomstig gebruik

Deelgebied 6 omvat het gebied tussen de Beneluxlaan, het Merwedekanaal, de Rijksweg A12 en de Europalaan. Voor dit gebied is de gemeente Utrecht voornemens een conserverend bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan heeft ten doel, om de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen, zodat de gewenste ontwikkelrichting zo min mogelijk wordt belemmerd.

Concreet betekent dit dat het gebied bestemd wordt voor bedrijven met maximaal milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven in een hogere categorie worden ondergebracht op een lijst van toegelaten bedrijven, met dien verstande dat daaraan een uitsterfconstructie wordt verbonden om bij vertrek van de betreffende bedrijven de milieucategorie naar beneden toe bij te stellen, tot maximaal milieucategorie 2.

Naast het vastleggen van de maximaal toegestane milieucategorie in het plangebied, voorziet het bestemmingsplan in een specifieke parkeerregeling. Deze parkeerregeling wordt in de vorm van specifieke gebruiksregel opgenomen in het bestemmingsplan. De specifieke gebruiksregel geldt voor alle functies in het plangebied (waarvoor de regeling relevant is).

De specifieke gebruiksregel bepaalt dat *'de parkeergelegenheid uitsluitend mag worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking mag worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen'*.

3 Analyse van de schadefactoren

3.1 Opname- en peildatum

De in hoofdstuk 1 omschreven situatie van het projectgebied is op 15 november 2018 door mevrouw L.Q. van der Geest LLB en de heer drs. I.M. Dias van ons bureau opgenomen. De objecten zijn waargenomen vanaf de openbare weg. Er heeft geen gesprek plaatsgevonden met de eigenaren of gebruikers en de objecten zijn niet van binnen waargenomen. Voor onderhavige actualisatie van de planschaderisicoanalyse heeft geen nieuw locatiebezoek plaatsgevonden. Bij de gemeente Utrecht is geverifieerd in hoeverre het beeld van november 2018 afwijkt van de huidige situatie (november 2020).

In de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de peildatum voor het ontstaan van de eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakend besluit rechtskracht verkrijgt. Van een zodanig besluit is thans nog geen sprake, aangezien voorliggende risicoanalyse is uitgevoerd voorafgaand aan de wijziging van het planologisch regime. Er is derhalve enkel sprake van een opnamedatum en geen peildatum.

3.2 Functiewijziging

De functiewijziging behelst voor het projectgebied dat valt onder de beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” de wijziging van de toegestane milieucategorie, van:

1. Milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak L) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.
2. Milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak K) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie;
3. Bestaande bedrijvigheid binnen besluitvlak 1 welke hoger is dan milieucategorie 2 naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.

De functiewijziging behelst voor het projectgebied dat valt onder het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden 2016” de wijziging van maximaal milieucategorie 3.1 zoals genoemd in de bij de regels van dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.

Daarnaast heeft als gevolg van het voorziene (duurzame) mobiliteitsconcept voor deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone de gemeente Utrecht in de regels van het bestemmingsplan voor deelgebied 6 (plangebied), bij de bestemmingsregels, een specifieke gebruiksregel opgenomen. Deze specifieke gebruiksregel heeft als doel het uitsluiten van de verhuur van parkeerplaatsen aan partijen buiten deelgebied 6.

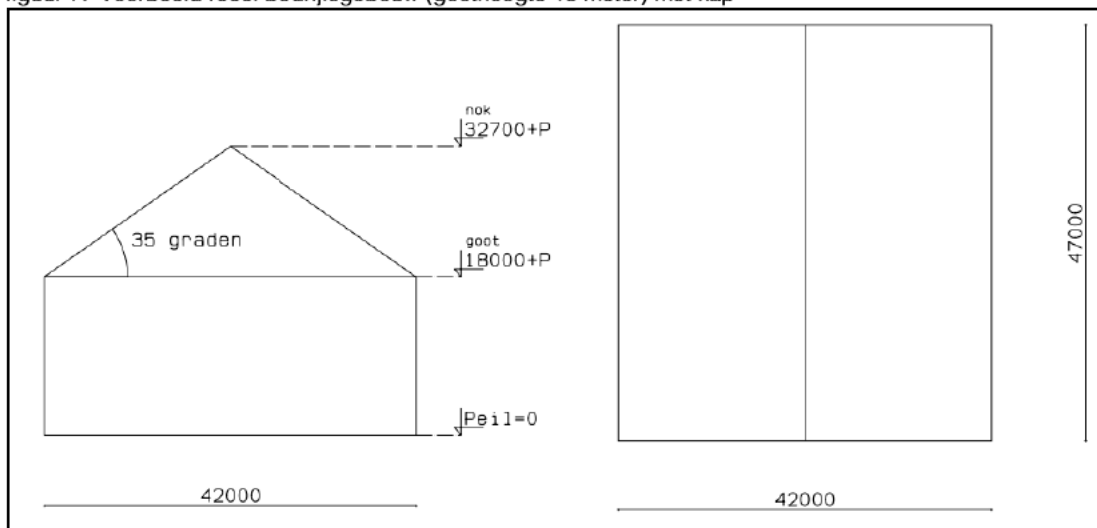
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden

Momenteel is voor de verschillende bouwvlakken enkel een maximale goothoogte opgenomen en geen maximale bouwhoogte. In de toekomstige situatie wijzigt dit in die zin dat de maximale goothoogte, de maximale bouwhoogte wordt.

Aangezien in de beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” voor de

geldende subvlakken geen maximale bouwhoogte (maar enkel een maximale goothoogte) is opgenomen, is onderzocht wat de bouwhoogte van een reële kap zou zijn welke met enige zekerheid aangrenzende waarschijnlijkheid gerealiseerd zou kunnen worden ter plaatse van het plangebied. Om dit te onderzoeken, zijn de huidige bedrijfsgebouwen in het plangebied geanalyseerd. Een bedrijfsgebouw met een breedte van 42 meter, een lengte van 47 meter en een hellingshoek van 35 graden achten wij reëel. Een vergelijkbaar bedrijfsgebouw kent bij een goothoogte van 18 meter een bouwhoogte van circa 33 meter.

figuur 7. Voorbeeld reëel bedrijfsgebouw (goothoogte 18 meter) met kap



In casu wordt een uitzondering gemaakt op de regel dat de planologische mogelijkheden van het oude planologisch regime maximaal moeten worden ingevuld (zie paragraaf 2.3 van voorliggende analyse). Het is zeer onwaarschijnlijk dat ter plaatse van het plangebied, een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte groter dan 33 meter gerealiseerd zou worden.² Een vergelijkbare situatie was aan de orde in de uitspraak van 8 september 2010³, waar de ABRvS oordeelde dat niet ten onrechte een uitzondering is gemaakt op de regel dat de planologische mogelijkheden van het oude regime maximaal dienen te worden ingevuld.

Ter plaatse van besluitsubvlak 24 en 25 bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 28 meter. Uitgaande van een kap met een hellingshoek van 35 graden en dezelfde eigenschappen van het bouwwerk als hierboven beschreven, zou in theorie een gebouw met bouwhoogte van 42,7 meter gerealiseerd kunnen worden. De wijziging in bebouwingsmogelijkheden geldt voor de volgende adressen:

Adres	Huidig bestemmingsplan	Feitelijke situatie	Toekomstig planologisch regime
Europalaan 44 t/m 46	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bowlagen: 3 tot 5	Maximale bouwhoogte 25 meter
Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222,300 t/m 322,	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bowlagen: 5 tot 10	Maximale bouwhoogte 28 meter

1

² Wij zijn tot dit oordeel gekomen na afstemming met architecten uit het werkveld.

³ ABRvS 8 september 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN6155.

400 t/m 486 en 500 t/m 546			
Winthontlaan 171 t/m 189	Maximale goot- hoogte 18 meter	Kantoor en parkeer- garage aanwezig	Maximale bouw- hoogte 18 meter

4 Beoordeling objecten

Voor de beoordeling van de objecten is het van belang dat de bestaande bedrijvigheid inzichtelijk wordt gemaakt. De bestaande bedrijvigheid in het plangebied is aangeleverd door gemeente Utrecht in het bestand 'Kopie van MWkZ6_20aug'. In bijlage 1 van deze plan-schaderisicoanalyse is een tabel opgenomen waarin de bestaande bedrijven worden weergegeven met bijbehorende SBI-Code en de planologisch toegestane milieucategorie.

Daarnaast zijn conform opgaaf van gemeente Utrecht in het plangebied (tijdelijke) woningen aan de Europalaan 200 en het Vliegend Hertlaan 1 aanwezig.

De objecten in het plangebied worden in deze paragraaf getoetst aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.2.

4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding, uitzichtbeperking en privacy

In plangebied 6 zijn voornamelijk bedrijven gevestigd. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor bedrijvigheid geldt dat de waarde van bedrijfsmatige objecten doorgaans niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig wordt beïnvloed.

Voor de woningen geldt dat het uitgangspunt is dat de wijziging in bouwhoogte geen negatieve mutatie tot gevolg hebben ten aanzien van de verminderde dag- en zonlichttoetreding, uitzichtbeperking en privacy omdat de bouwhoogte naar beneden wordt bijgesteld.

4.2 (Milieu)hinder

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht te worden genomen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Hierdoor wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het nieuwe planologisch regime behelst een conserverend bestemmingsplan, waarin onder andere de milieucategorie wordt bijgesteld tot maximaal milieucategorie 2. Er vinden geen wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven binnen het plangebied plaats.

De bestaande woningen in het plangebied kunnen reeds (milieu)hinder ondervinden van de bestaande bedrijven in het plangebied. Binnen het plangebied zijn op basis van het huidig planologisch regime, bedrijfsactiviteiten tot en met ten hoogste categorie 3.2 mogelijk. Door de beoogde afwaardering van de milieucategorie naar milieucategorie 2 dan wel het toepassen van een uitsterfconstructie waarna vervolgens milieucategorie 2 van kracht is, is planologisch gezien derhalve sprake van een verbetering in de milieusituatie voor de woningen binnen het plangebied. Van een planologisch negatieve mutatie is geen sprake.

4.3 Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Als gevolg van het voorziene (duurzame) mobiliteitsconcept voor deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone heeft de gemeente Utrecht in de regels van het bestemmingsplan voor deelgebied 6 (plangebied), bij de bestemmingsregels, een specifieke gebruiksregel opgenomen. Deze specifieke gebruiksregel heeft als doel het uitsluiten van de verhuur van parkeerplaatsen aan partijen buiten deelgebied 6. Dergelijke verhuur doet immers afbreuk aan

de werking van het beoogde mobiliteitsconcept in combinatie met de omgevingsvisie voor de Merwedekanaalzone voor deelgebied 5, waar wordt ingezet op het reduceren van het autogebruik.

De specifieke gebruiksregel is opgenomen in artikel 3 (Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen), artikel 4 (Bedrijventerrein), artikel 5 (Cultuur en ontspanning), artikel 6 (Gemengd), artikel 8 (Kantoor), artikel 11 (Wonen) en artikel 12 (Wonen (voorlopig)). Dit gaat om alle functies waarbij kan worden verwacht dat hier wordt geparkeerd.

De specifieke gebruiksregel bepaalt dat *'de parkeergelegenheid uitsluitend mag worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking mag worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen'*.

Relatie tot projectgebied

In het plangebied zijn parkeerplaatsen bij de bestaande bedrijven, kantoren en woningen in het plangebied aanwezig.

Voor de beoordeling of sprake is van planschade, dient uitgegaan te worden van de maximaal planologische mogelijkheden. De maximaal planologische invulling wordt bepaald door de functie van het object. Dit betreffen de bedrijfs-, woon- en kantoorfuncties zoals genoemd in bijlage 1 van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer het object naar de functie maximaal wordt ingevuld, dan zou dat betekenen dat de volledige bedrijfsruimten of kantoorruimten in gebruik zijn. De parkeerplaatsen zijn dan ook volledig in gebruik ten behoeve van de hoofdfunctie. In deze theoretisch-planologische situatie zou dan ook geen sprake kunnen zijn van de verhuur van parkeerplaatsen, nu deze parkeerplaatsen noodzakelijk zijn ten behoeve van de hoofdfunctie van het object. De parkeerregeling zoals voorzien in het op te stellen conserverende bestemmingsplan, welke de verhuur van parkeerplaatsen beperkt tot de verhuur binnen deelgebied 6, heeft dan ook geen negatieve mutatie tot gevolg.

In het plangebied zijn parkeergarages aanwezig behorende bij de kantoor- en bedrijfsbestemmingen. Het betreffen dus geen openbare parkeergarages, die als zodanig worden geëxploiteerd. Voor deze parkeergarages is ons inziens geen sprake van een negatieve mutatie, nu de maximale invulling wordt bepaald door de hoofdfunctie van de gronden, namelijk de bedrijvigheid of kantoorfunctie.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat conform de Nota Stallen en Parkeren en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto, de prijs voor het inrichten van parkeerplaatsen op eigen terrein in beginsel is inbegrepen bij de grondprijs voor de betreffende functie. Dit wil zeggen dat bij het vaststellen van de grondprijs (op basis van een residuele waardemethode) rekening wordt gehouden met kosten en opbrengsten voor aan te brengen parkeervoorzieningen, in relatie tot de van toepassing zijnde parkeernorm en de mogelijkheden op de kavel. Van een waardevermindering van het object of de gronden als gevolg van de nieuwe parkeerregeling, zal derhalve geen sprake zijn nu dit niet bepaald wordt door de parkeerplaatsen maar juist door de bedrijfs- of kantoorfunctie.

4.4 Belemmering bedrijfsvoering

Voor deelgebied 6 wordt een conserverend bestemmingsplan opgesteld. Concreet betekent dit dat het gebied bestemd wordt voor bedrijven met maximaal milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven in een hogere categorie worden ondergebracht op een lijst van toegelaten bedrijven, met dien verstande dat

daaraan een uitsterfconstructie wordt verbonden om bij vertrek van de betreffende bedrijven de milieucategorie naar beneden toe bij te stellen, tot maximaal milieucategorie 2.

De functiewijziging behelst voor het plangebied dat valt onder de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" de wijziging van de toegestane milieucategorie, van:

1. Milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak L) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.
2. Milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak K) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie;
3. Bestaande bedrijvigheid binnen besluitvlak 1 welke hoger is dan milieucategorie 2 naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.

De functiewijziging behelst voor het projectgebied dat valt onder het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016" de wijziging van maximaal milieucategorie 3.1 zoals genoemd in de bij de regels van dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.

Voor de volgende bedrijven is als gevolg van deze functiewijziging sprake van een negatieve mutatie:

Tabel 1: bedrijvigheid in deelgebied 6

Adres	Aanwezige functies	Categorie planologisch toegestaan	Afwaardering/ uitsterfconstructie
Beneluxlaan 1001, 3526 KK Utrecht	Tankstation	Overeenkomstig bestaand gebruik (besluitvlak 1)	Afwaardering naar milieucategorie 2, bestemming 'Bedrijf verkoop-punt motorbrandstoffen'.
Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300	Garage- en autoverhuurbedrijven, opslagbedrijf maar ook een groothandel voor horeca, een microbrouwerij en een bakkerij aanwezig.	Bedrijven categorie 1 tot en met 3.1 en gedeeltelijk 3.2	Bestemming Bedrijventerrein met 'aanduidingen' (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Winthontlaan 171 t/m 189	Kantoren + parkeergarage	Bedrijven categorie 1 tot en met 3.1	Bestemming Kantoren
Zeehaenkade 30 t/m 32, 3526 LC Utrecht	Leger des Heils, milieucategorie 2	Bedrijven t/m cat. 3.1 (Bedrijventerrein - 2)	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Zeehaenkade 50 en Eendrachtlaan 280 3526 LC Utrecht	Autoverhuurbedrijf, milieucategorie 2	Bedrijven t/m cat. 3.1 (Bedrijventerrein - 2)	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Zeehaenkade 60, 3526 LC Utrecht	3.2, verfwinkel	Bedrijven t/m cat. 3.1 (Bedrijventerrein - 2)	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Zeehaenkade 62 t/m 70	Braakliggend	Bedrijven categorie 1 tot en met 3.1	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)

Door het terugbrengen van de milieucategorie ontstaat de mogelijkheid dat bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Feitelijk gezien worden de meeste bedrijven (zie tabel 1, hoofdstuk 4) niet belemmerd in hun bedrijfsvoering, de meeste bedrijven zijn immers al aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf. De belemmering van de bedrijfsvoering uit zich in het beperken van (eventuele) uitbreidingsmogelijkheid en een mogelijk waardedaling van de gronden, omdat enkel milieucategorie 2 bedrijven zich hier in de toekomst kunnen vestigen. Dit betekent dat voor de eigenaren van de gronden een planologisch negatieve mutatie optreedt als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De delen van het plangebied die vallen binnen de besluitsubvlakken G, M, N en O van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" betreffen reeds functies die planologisch gezien tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. Derhalve is voor deze bedrijven geen sprake van een negatieve mutatie. Dat geldt eveneens voor de bedrijven die vallen binnen de bestemmingsplannen "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone" en "Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone".

4.5 Wijziging situeringswaarde

In plangebied 6 zijn voornamelijk bedrijven en kantoren gevestigd. De bebouwingsmogelijkheden wijzigen wel, namelijk dat de maximale goothoogte onder het nieuwe planologisch regime, de maximale bouwhoogte is. Concreet betekent dit het volgende. Onder het huidige planologische regime, is een goothoogte van 18 of 28 meter toegestaan. De bouwhoogte is niet bepaald. Zoals in paragraaf 3.3 is toegelicht, kan bij deze goothoogten worden uitgegaan van een bouwhoogte van 33 (in geval van een goothoogte van 18 meter) of 42,7 meter (in geval van een goothoogte van 28 meter). Dit zorgt voor de objecten voor een beperking in de bebouwingsmogelijkheden, wat een negatieve mutatie tot gevolg heeft. De beperking in bebouwingsmogelijkheden geldt voor de volgende adressen:

Adres	Huidig bestemmingsplan	Feitelijke situatie	Toekomstig planologisch regime
Europalaan 44 t/m 46	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 3 tot 5	Maximale bouwhoogte 25 meter
Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222, 300 t/m 322, 400 t/m 486 en 500 t/m 546	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 5 tot 10	Maximale bouwhoogte 28 meter
Winthontlaan 171 t/m 189	Maximale goothoogte 18 meter	Kantoor en parkeergarage aanwezig	Maximale bouwhoogte 18 meter

5 Conclusie risicoanalyse planschade

Als gevolg van de wijziging in bebouwingsmogelijkheden treedt voor de volgende adressen een planologisch negatieve mutatie op.

Adres	Huidig bestemmingsplan	Feitelijke situatie	Toekomstig planologisch regime
Europalaan 44 t/m 46	Maximale goot-hoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 3 tot 5	Maximale bouw-hoogte 25 meter
Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222,300 t/m 322, 400 t/m 486 en 500 t/m 546	Maximale goot-hoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 5 tot 10	Maximale bouw-hoogte 28 meter
Winthontlaan 171 t/m 189	Maximale goot-hoogte 18 meter	Kantoor en parkeer-garage aanwezig	Maximale bouw-hoogte 18 meter

Als gevolg van de wijziging van het planologisch regime treedt daarnaast voor een aantal eigenaren van de gronden in deelgebied 6 ten aanzien van het criterium 'belemmering bedrijfsvoering' een planologisch negatieve mutatie op. Dit betreffen de eigenaren van de volgende gronden:

- Beneluxlaan 1001. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2. BP Tankstation heeft de bestemming 'Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen'.
- Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie 3.1 en gedeeltelijk 3.2 naar milieucategorie 2.
- Winthontlaan 171 t/m 189. Als gevolg van de wijziging van bedrijven van categorie 1 tot en met 3.1 naar de bestemming 'Kantoren'.
- Zeehaenkade 30 t/m 32. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.
- Zeehaenkade 50 en Eendrachtlaan 280. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.
- Zeehaenkade 60. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.
- Zeehaenkade 62 t/m 70. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.

In samenwerking met erkend taxateur de heer ing. B. Keller zal beoordeeld worden of de objecten als gevolg van de planologisch negatieve mutatie in aanmerking komen voor vergoedbare planschade. Daarnaast wordt voor de bedrijven in het plangebied in een separaat memo beoordeeld in hoeverre de eventuele planschade voorzienbaar was.

Voor de overige bedrijven en woningen in het gebied is geen sprake van een planologisch negatieve mutatie.