

Risicoanalyse planschade

NPD Strook, Overvecht

November 2017

PartnersRO
Julianaplein 8
5211 BC 's-Hertogenbosch
T 073 - 8200 732
E info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Auteur: R. Crusio
Projectnummer: 2017005

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	3
2	HET PLANGEBIED	7
2.1	VIGERENDE (PLANOLOGISCH-JURIDISCHE) SITUATIE	9
2.2	BELANGHEBBENDEN	11
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	13
3.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	13
3.2	KARAKTER VAN HET GEBIED	15
3.3	UITZICHT	15
3.4	DAG- EN ZONLICHTTOETREDING	17
3.5	PRIVACY	17
3.6	VERKEERSSITUATIE EN PARKEREN	17
4	CONCLUSIE	19

1 INLEIDING

2

1.1 AANLEIDING

De uitstraling en de levendigheid van het centrumgebied Overvecht zijn momenteel beneden het gewenste niveau. Om het functioneren van het centrumgebied te verbeteren heeft de gemeente enkele jaren geleden aangestuurd op een verbetering van het gebied. Door de economische crisis is de ontwikkeling gestagneerd.

Ten tijde van het opstellen van deze risicoanalyse wordt gewerkt aan de vaststelling van het Stedenbouwkundig programma van Eisen NPD strook Overvecht, november 2016 (kortweg: SPVE). In het SPVE is een stedenbouwkundige opzet voor de NPD strook uitgewerkt. Er zullen 700 studentenwoningen en 180 - 360 appartementen voor starters en senioren worden ontwikkeld. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om 2.000 – 4.000 m² centrumfuncties (niet zijnde retail) in de plint van de gebouwen te realiseren. Bij vorenstaande ontwikkeling wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein en realisatie van nieuwe ontsluitingen naar de Brilledreef en de Zamenhofdreef.

Aangezien de beoogde herontwikkeling niet past binnen de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden van bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke Stadsrand (vastgesteld op 21 juni 2012) dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Deze risicoanalyse biedt zicht op de risico's op het gebied van planschade.

Het bestemmingsplan NPD strook, Overvecht (dat in voorbereiding is) heeft een plangebied waarvan de grenzen globaal worden gevormd door de Seinedreef (parkeerplaats winkelcentrum), de Zamenhofdreef, de Brilledreef en de voormalige uitrit van het NPD grenzend aan het terrein van bouwmarkt Karwei (figuur 1).



Figuur 1: Bestemmingsplangebied NPD strook

1.2 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

1.2.1 *Planschade en nadeelcompensatie*

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het bepalen van de indirecte planschade. Dat wil zeggen de schade als gevolg van een planologische wijziging in de omgeving van een perceel die zich voordoet in de directe omgeving van het plangebied. Tevens zal ook worden ingegaan op de directe planschade. Het beoogde terugbrengen van de planologisch toegelaten gebruiksmogelijkheden van de waterzuiveringsinstallatie kan leiden tot directe planschade.

Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, ook heeft geen bezichting en volledige taxatie van de omliggende woningen plaats gevonden. Het is daarom niet uitgesloten dat wanneer er concrete verzoeken om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden ingediend. De schadebeoordelingscommissie kan bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komen.

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

1.2.2 *Gehanteerde gegevens en uitgangspunten*

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse zijn de volgende documenten gebruikt als input:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen NDP Strook, Overvecht, November 2016;
- Bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand, vastgesteld op 21 juni 2012 en onherroepelijk geworden op 5 november 2012;
- Concept ontwerpbestemmingsplan NPD-strook versie 11 oktober 2017.

1.2.3 *Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening*

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;

- b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

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

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

1.2.4 Voorzienbaarheid van eventuele schade

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

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

Van voorzienbaarheid is sprake wanneer ten tijde van de aankoop (door de aanvrager om schadevergoeding) een redelijk denkend en handelend koper rekening zou houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In deze situatie

blijft (de) schade voor rekening van de benadeelde. Er is een grote hoeveelheid rechtspraak over voorzienbaarheid, hiervan is sprake als er een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen is.

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

Een studie naar voorzienbaarheid van eventuele planschade valt buiten de opdracht en is niet meegenomen in deze risicoanalyse planschade.

1.2.5 Maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat de schade die binnen het normale maatschappelijke risico valt voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen. Daarnaast kan ook bij directe planschade sprake zijn van een normaal maatschappelijk risico. Dit vloeit niet voort uit een wettelijke verplichting, maar kan wel gemotiveerd worden toegepast.

Uit de jurisprudentie volgt dat de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord 'met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval' 1. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Het normaal maatschappelijk risico kan onder omstandigheden hoger zijn dan 2% van de waarde van een object². De jurisprudentie lijkt uit te gaan van een percentage dat ligt tussen de 2% en 5%.

Hoewel deze rapportage een indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel

¹ ABRS 21-11-2012, nr. 201204333/1/T1/A2

² ABRS 19-2-2014, nr. 201306607/1/A2

in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet binnen bezocht en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

Van belang is dat de NPD strook in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Utrecht is gelegen. Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit van 330.000 naar 400.000 inwoners in enkele decennia. Er zal niet alleen ruimte moeten zijn voor de functie wonen. De bevolkingsgroei zal samen moeten gaan met een gezonde economische ontwikkeling, waarbij ook werken, voorzieningen, verkeer en recreatie hun plek dienen te hebben in de stad. Een duurzame en gezonde verstedelijking is een breed gedragen noodzaak, waardoor behoefte bestaat aan gemengde stedelijke gebieden. De NPD strook is één van deze gebieden die geschikt is voor transformatie naar woningbouw in combinatie met centrumfuncties. Daarnaast kan de herontwikkeling bijdragen om van het winkelcentrum Overvecht een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies.

Aangezien in Utrecht de druk op het optimaal functioneren van het stedelijk gebied al jarenlang erg hoog is, ligt het in de lijn der verwachting dat bij gebieden die minder presteren een herontwikkeling passend is. Bewoners en eigenaren van bedrijven in de directe omgeving konden in zekere mate rekening houden met een wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De ontwikkeling die middels de juridisch-planologische wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past daarnaast in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Wanneer alle relevante factoren worden afgewogen is het in deze situatie aannemelijk dat het normaal maatschappelijk risico hoger is dan 2% van de waarde van de objecten.

1.2.6 Voordeelverrekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het voordeel het nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de ten minste moet zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze risicoanalyse vast staat dat de wijziging van het planologische regime en de verkeersmaatregelen naast nadelen ook voordelen oplevert voor de percelen die onderwerp zijn van de risicoanalyse planschade zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte schade.

2 HET PLANGEBIED

De NPD-strook ligt in het Centrumgebied van Overvecht. Het Centrumgebied ligt centraal in de wijk Overvecht en vormt een belangrijk stadsdeelcentrum.

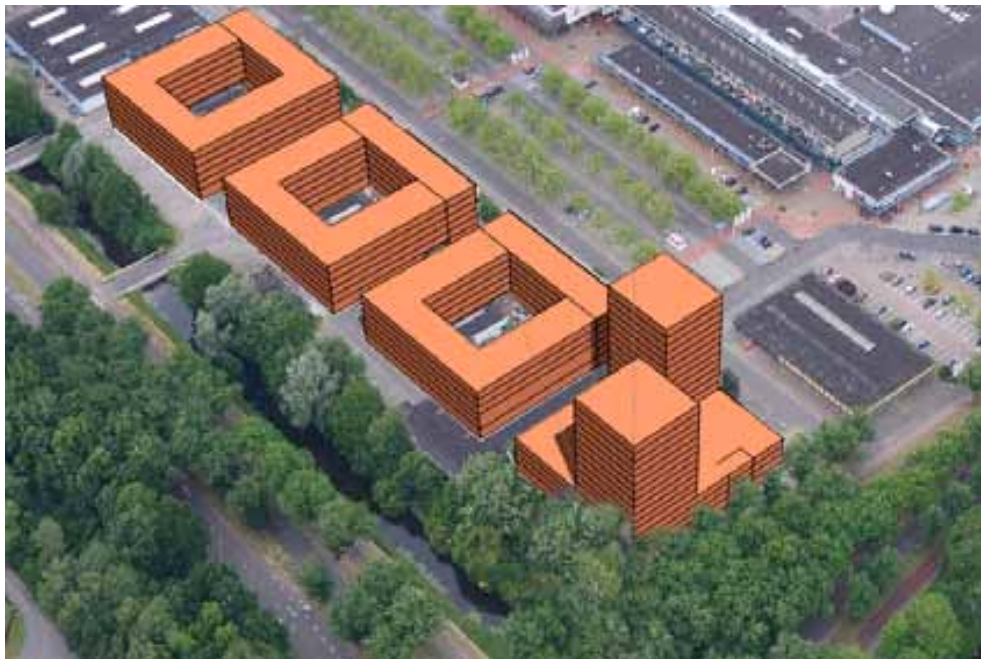
In de strook zijn uiteenlopende gebouwen aanwezig. Montalbaendreef 2 is een kantoorgebouw met 5 bouwlagen en is georiënteerd op een klein parkeerterrein. Brailledreef 7 en 9 zijn bedrijfshallen die grotendeels bestaan uit één bouwlaag. De bedrijfskavels liggen tussen het parkeerterrein van het winkelcentrum en de Brailledreef. Tussen de kavels en de Brailledreef ligt een watergang met aan de zijde van de bedrijfskavels bossages. De kavels worden ontsloten via een brug richting de Brailledreef.

De verschillende bedrijfs- en kantoorpanden hebben hun oorspronkelijke functie verloren, hierdoor zijn de panden momenteel tijdelijk verhuurd.

Projectbeschrijving

Zoals reeds in de inleiding staat omschreven zal een combinatie van woningen met centrumfuncties worden gerealiseerd. In het SPvE wordt uitgegaan van wonen in de vorm van appartementen waarbij de voornaamste doelgroep studenten, starters en senioren zijn. Het programma bestaat uit circa 700 studentenwoningen in blok D, en 180 tot 360 appartementen in blok A, B en C samen (figuur 2). Onder de bouwblokken zijn parkeervoorzieningen mogelijk.

Daarnaast zijn circa 2.000 m² tot 4.000 m² aan centrumfuncties mogelijk zoals dienstverlening, woonwerkfuncties, maatschappelijke voorzieningen, sport, horeca 'categorie B, C, D1 en D2' (conform horecabeleid), een hotel (conform hotelbeleid) en lichte bedrijvigheid passend in woonomgeving (categorie A en B1). Bij deze lichte bedrijvigheid is het mogelijk om de producten die daar worden vervaardigd te verkopen mits het ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het is echter niet mogelijk om op de NPD strook detailhandel toe te voegen. Ook is er geen ruimte voor kantoren, bedrijven categorie 3 en hoger en grootschalige leisure op deze locatie.



Figuur 2: Afbeelding programma in vier blokken uit SPvE

Stedenbouwkundige opzet

De basishoogte in de NPD strook is minimaal 4 bouwlagen en maximaal tot een bouw-
hoogte van 20 meter. Het bouwblok D op de hoek van de Brilledreef en de Zamenhof-
dreef is minimaal 12 bouwlagen met een maximale en maximaal 16 bouwlagen. Om dit
bouwblok goed te laten aansluiten bij de andere bouwblokken wordt gedacht aan een
fundament in de vorm van een gesloten bouwblok van bijvoorbeeld 4 lagen, met daarbo-
ven 1 of meer torens tot een maximale bouwhoogte van 50 meter.



Figuur 3: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan NPD-strook d.d. 28 november 2017

2.1 VIGERENDE (PLANOLOGISCH-JURIDISCHE) SITUATIE

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke stadsrand. Montalbaendreef 2, in de meest zuidelijke hoek van het plangebied, heeft de bestemming Gemengd-2, hierin zijn bedrijven tot en met categorie A en B1, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De overige bebouwing (waaronder Brailledreef 7 en 9) heeft de bestemming Bedrijf, waarin bedrijven tot en met categorie B2 mogelijk zijn. De openbare ruimte heeft verschillende bestemmingen: Water, Verkeer - Verblijfsgebied en Groen-1. Daarnaast zijn de gronden aan de zijde van de Brailledreef voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie, Waterstaat - Waterkering en Waterstaat – Waterlopen.



Figuur 4: Ligging plangebied NPD strook in vigerend bestemmingsplan en luchtfoto

In het navolgende wordt een samengevatte weergave gegeven van de meest relevante planologie zoals deze ten tijde van het schrijven van de risicoanalyse vigeert in het plangebied. Het betreft hier een globale weergave van de meest relevante bestemmingen in tabelvorm ten dienste van de leesbaarheid. Bij de daadwerkelijke beoordeling van de mate van planschade is wel de volledige planologie in ogenschouw genomen.

Artikel 4 Bedrijf	Overvecht Noordelijke Stadsrand
Gebruik	Bedrijven tot en met categorie B2 (lijst functiemenging); Ondergeschikte kantoorruimte; Bijbehorende voorzieningen als: nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (fiets)parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging.
Bouwen	
	Hoofdgebouwen tot maximaal 6 respectievelijk 8 meter;
	Volledige bouwvlak mag worden bebouwd.

Artikel 11 Gemengd - 2	Overvecht Noordelijke Stadsrand
Gebruik	Bedrijven uit categorie A en B1 (lijst functiemenging); Dienstverlening; Kantoren; Maatschappelijke voorzieningen; Bijbehorende voorzieningen als: nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (fiets)parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging.
Bouwen	
Gebouwen	Hoofdgebouwen maximaal 4 bouwlagen;
	Volledige bouwvlak mag worden bebouwd.

2.2 BELANGHEBBENDEN

Partners RO hanteert in de afbakening van het aantal belanghebbenden het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium'. Om vast te stellen of er aan het nabijheidscriterium is voldaan wordt in de rechtspraak gebruik gemaakt van het zichtcriterium. Dit criterium wordt gebruikt als een hulpmiddel. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft, dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidscriterium en daarmee het vereiste van het persoonlijk belang is voldaan. De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat er geen persoonlijk belang aanwezig is. In beginsel heeft de risicoanalyse planschade betrekking op de objecten die vallen binnen het nabijheid- en zichtcriterium.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied met zones belanghebbenden

In bovenstaande figuur zijn de zones aangegeven waar de potentieel schadegevoelige objecten in het kader van planschade zich bevinden.

In zone A is op het gezoneerde industrieterrein een waterzuiveringsinstallatie (WZI) aanwezig. De installatie is verouderd en wordt op korte termijn vernieuwd. Er moet rekening worden gehouden met geuroverlast van deze installatie. De geurcontourgrens kan conform het SPVE voldoende worden teruggedrongen door het nemen van maatregelen. Over deze maatregelen is een convenant gesloten tussen de gemeente en het waterschap. Hierdoor kan aan de geldende wet- en regelgeving worden voldaan en wordt een

goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De ontwikkeling valt buiten de geluidcontour van de WZI. Uit het SPvE blijkt dat de WZI niet in haar functioneren wordt belemmerd.

In zone B is bouwmarkt Karwei aanwezig. Dat bedrijf krijgt een groot aantal woningen in de directe omgeving en kan daarvan hinder ondervinden. Met name op het gebied van parkeren.

In zone C is op een minimale afstand van 70 meter het winkelcentrum Overvecht met een aantal bovenwoningen gelegen. De gronden zijn bestemd middels een centrumbestemming. De gronden met de detailhandel, dienstverlening en horeca functies zal op voorhand geen waardedaling ondervinden van de beoogde planontwikkeling. Het winkelcentrum zal er eerder profijt van hebben aangezien in de directe nabijheid een fors aantal huishoudens worden toegevoegd. De woningen zullen in het volgende hoofdstuk nader worden beschouwd.

In zone D is een bedrijfsbestemming aanwezig. Dat bedrijf krijgt een groot aantal woningen in de directe omgeving en kan daarvan hinder ondervinden.

Ten zuidoosten van het plangebied is een woongebied aanwezig, waaronder de aanwezigheid van een aantal nieuwbouw appartementencomplexen aan de Bruisdreef. De afstand tot dit gebied is echter ruim 100 meter en vallen niet binnen het nabijheid- en zichtcriterium. Voor dit gebied en alle overige percelen in de omgeving kan wellicht sprake zijn van een minimale planologische verslechtering, maar dit zal zich naar ons oordeel op voorhand niet laten vertalen in een waardedaling van het object hoger dan het maatschappelijk risico (2% - 5% van waarde van het onroerend goed).

3 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Voor de beoogde herontwikkeling van de NPD-strook is een nieuw planologisch regime in voorbereiding. De ontwikkeling past zowel qua gebruiks- als bouw mogelijkheden niet in het vigerende bestemmingsplan. De bestemming zal worden uitgebreid met een fors woonprogramma en centrumfuncties (niet zijnde detailhandel) in de plint van de gebouwen. Daarnaast wordt in het plangebied de huidige maximale bouwhoogte overschreden.

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

- bedrijven en milieuzonering;
- karakter van het gebied, waaronder de intensivering van het gebruik;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

3.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Deelgebied A

De waterzuiveringsinstallatie heeft de bestemming Bedrijf en de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'. Op deze gronden is een gezoneerd industrieterrein met daarop uitsluitend een waterzuiveringsbedrijf toegelaten. De activiteiten van de waterzuiveringsinstallatie zijn planologisch niet vastgelegd. Dat betekent dat planologisch over het gehele perceel alle activiteiten die samenhangen met de waterzuiveringsinstallatie mogen plaatsvinden. In de huidige situatie hoeft ter plaatse van de NPD-strook rekening te worden gehouden met bedrijven. Bedrijven zijn niet stank- en geluidgevoelig. Hiervoor in de plaats komen nu woningen. Woningen zijn wel stank- en geluidgevoelig. Vanuit de milieuregelgeving heeft dit tot gevolg dat er dichterbij de waterzuiveringsinstallatie rekening moet worden gehouden met woningen. Dit maakt dat feitelijk de planologische mogelijkheden van het gehele perceel verminderd worden.

Overigens heeft de gemeente afspraken gemaakt met het waterzuiveringsbedrijf, zodat vanuit milieuaspecten er geen belemmering is om de woningen te bouwen. Deze afspraken zijn echter niet planologisch vastgelegd, door bijvoorbeeld het opnemen van een bouwvlak of een aanduiding voor specifieke installaties. Planologisch beperkt de ontwikkelingen van woningen vooral de uitbreidingsmogelijkheden van WZI in de richting van Overvecht. Ook over de uitbreidingsmogelijkheden van de WZI zijn inmiddels aanvullende afspraken gemaakt.

Deelgebied B (o.a. bouwmarkt)

Op deelgebied B is een onder andere een bouwmarkt gevestigd. Door de beoogde planologische wijziging komen (geluidgevoelige) woonfuncties dichterbij dan het geval was op basis van het vigerende regime. Dit kan een inperking van de gebruiksmogelijkheden van

de gronden en opstallen tot gevolg hebben. Dit hangt af van het soort activiteiten of sprake is van inperking van de gebruiksmogelijkheden.



Figuur 6: uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl van de bouwmarkt in deelgebied B.

De percelen in deelgebied B hebben de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in maximaal in categorie B2 van de bij de regels behorende lijst van bedrijven functiemenging toegelaten. Bedrijven in de categorie B2 zijn bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

Zoals te zien is op de plankaart (figuur 3) ligt er een weg tussen de huidige bedrijven en de nieuwe bestemming 'Gemengd'. Dat betekent dat ook in de nieuwe planologische situatie zich bedrijven in de categorie B2 kunnen vestigen en dat er geen beperking optreedt vanuit bedrijven en milieuzonering.

Voor de bouwmarkt, die direct grenst aan het nieuwe bestemmingsplan is de functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt opgenomen. Dit perceel ontleent zijn hoogste waarde aan de detailhandelsfunctie.

Deelgebied C (winkelcentrum met bovenwoningen)

Het aspect bedrijven en milieuzonering is niet relevant voor deze functie.

Deelgebied D (garagebedrijf)

Het perceel in deelgebied D heeft de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in maximaal in categorie B2 van de bij de regels behorende lijst van bedrijven functiemenging toegelaten. Bedrijven in de categorie B2 zijn bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

Zoals te zien is op de plankaart (figuur 3) ligt er een weg tussen de huidige bedrijven en de nieuwe bestemming 'Gemengd'. Dat betekent dat ook in de nieuwe planologische situatie zich bedrijven in de categorie B2 kunnen vestigen en dat er geen beperking optreedt vanuit bedrijven en milieuzonering.

Daarnaast is een extra aanduiding opgenomen: specifieke vorm van bedrijf- garagebedrijf. Ter plaatse van deze aanduiding is een garagebedrijf toegelaten. Een garagebedrijf valt onder handel/ reparatie van auto's. Volgens de lijst van bedrijven functiemenging is sprake van een bedrijf in de categorie B1. Aangezien ook in de nieuwe planologisch situatie zich hier categorie B1 en zelfs B2 bedrijven kunnen blijven vestigen, wordt het garagebedrijf niet belemmerd voor wat betreft bedrijven en milieuzonering.



Figuur 7: uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl van deelgebied D

3.2 KARAKTER VAN HET GEBIED

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het meest voorkomende gebruik in de NPD strook die van bedrijfsdoeleinden. Volgens de beoogde planologische wijziging zal de bedrijfsbestemming worden omgezet in een Centrubestemming met wonen. De strook wordt getransformeerd naar een gebied waarin het gebruik ten behoeve van wonen de boventoon voert in combinatie met centrumfuncties in de plinten. Momenteel vindt in de directe omgeving (op een afstand van circa 70 meter) ook een ontwikkeling plaats van het intensiveren van de woon en centrumfunctie. In dat opzicht voegt de beoogde herontwikkeling zich naar het huidige gebruik aan de zijde van het winkelcentrum Overvecht. Dus voor wat betreft het karakter van het gebied is voor deelgebied C sprake van een positieve wijziging.

Ook voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden zal een wijziging optreden aangezien op de gronden momenteel bebouwing is toegestaan die lager is dan hetgeen op basis van de beoogde herontwikkeling wordt voorzien. Voor wat betreft de bebouwing is sprake van een intensivering van de bouw mogelijkheden. Dit leidt tot een verminderd gevoel van openheid voor bewoners in deelgebied C. De overige aspecten die nadelig beïnvloed worden door de toename van bebouwingsmogelijkheden komen planschadetechnisch hierna tot uitdrukking in de aspecten uitzicht en dag- en zonlichttoetreding.

3.3 UITZICHT

Met betrekking tot het aspect 'uitzicht' zullen de huidige bouw mogelijkheden en andere uitzicht belemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van de toekomstige situatie op het

uitzicht. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden.

Het aspect uitzicht speelt met name een rol bij woningen. De woningen die in de *directe* omgeving van de NPD strook staan (afstand 70 meter), zijn tot een hoogte van maximaal 10 meter gelegen boven het winkelcentrum Overvecht (deelgebied C). Er is sprake van enige beperking van het uitzicht voor deze woningen. Echter ook in de vigerende situatie was geen sprake van vrij uitzicht door de aanwezigheid van huidige bebouwing van de NPD strook (tot 8 meter) en grote bomen op de parkeerplaats van het winkelcentrum. Daarnaast is de afstand tussen de woningen en de NPD strook met circa 70 meter aanzienlijk. Kortom, er is weliswaar sprake van een planologisch nadeel voor de woningen, echter gezien de huidige bebouwingsmogelijkheden en afstand van 70 meter is sprake van een beperkt planologisch nadeel.



Figuur 8: woningen boven winkelcentrum en woningen Bruisdreef

De andere woningen in de nabijheid van het plangebied liggen aan de Bruisdreef. Deze liggen op een afstand van ruim 100 meter van het plangebied. Het uitzicht van deze woningen wordt veel meer bepaald door de directe omgeving (wegen, waterloop en groen) dan door de bebouwing aan de NPD-strook. Er is een beperkt planologisch nadeel, maar dit is beperkt door de afstand van 100 meter tussen de woningen aan de Bruisdreef en de NPD-strook.

3.4 DAG- EN ZONLICHTTOETREDING

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

De maximale bebouwingshoogte van 8 meter wordt door de herontwikkeling verhoogd naar 16 bouwlagen waardoor er sprake is van een toename van schaduwwerking. In april 2017 is een Bezonningsstudie uitgevoerd voor de NPD strook. Op basis van de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat voor de woningen boven het winkelcentrum (deelgebied C) de beoogde herontwikkeling in de winter en het voorjaar na 18:00 en in het najaar na 19:00 zal leiden tot een toename van de schaduwwerking. Dit leidt tot enig planologisch nadeel voor de betreffende woningen.

3.5 PRIVACY

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

Conform het beoogde planologische gebruik ten behoeve van de NPD strook zullen zich ter plaatse tussen de 700-900 nieuwe huishoudens vestigen. Gezien de afstand van circa 70 meter zal geen sprake zijn van een zichtlijn of een belevingslijn. Desalniettemin wordt er intensief gebouwd en zal toch sprake zijn van enig planologisch nadeel voor de woningen boven het winkelcentrum (deelgebied C).

Voor de overige deelgebieden waarin alleen bedrijfspanden zijn gevestigd speelt het aspect privacy een dermate ondergeschikte rol dat op voorhand geen sprake is van een waardedaling van de gronden of de opstallen.

3.6 VERKEERSSITUATIE EN PARKEREN

De vigerende verkeerssituatie dient in dit kader vergeleken te worden met de toekomstige mogelijkheden. Voor de bereikbaarheid van het gebied wordt een nieuwe aansluiting gemaakt op de Zamenhofdreef. De NPD strook is bereikbaar met (auto)aansluitingen op de Zamenhofdreef en er wordt gebruik gemaakt van de weg, die aansluit op de brug naast de Karwei. De brug is nu ingericht voor éénrichtingsverkeer. Voor het functioneren van het centrum is het wenselijk, dat de brug een volwaardige toegang van het centrum wordt en in twee richtingen toegankelijk is. De aanpassing, die hiervoor nodig is, is niet

planologisch verankerd in het bestemmingsplan.

Het beoogde programma levert een maximale verkeersgeneratie op van circa 42.000 mvt/etmaal. Het plangebied wordt ontsloten op de Seinedreef, Brailledreef en de Zamenhofdreef. De verkeersgeneratie is op deze wegen dusdanig laag, dat het surplus aan motorvoertuigbewegingen dat gecreëerd wordt door de herontwikkeling, goed afgewikkeld kan worden op het bestaande wegennet. Wat betreft het aspect Verkeer zal geen sprake zijn van een planologisch nadeliger situatie

Door de toevoeging van de functies dient voor de bewoners en werknemers van centrumfuncties conform het Utrechts parkeerbeleid te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het bezoekersparkeren zal opgevangen worden op het bestaande parkeerterrein van het winkelcentrum. Conform berekeningen en parkeerdrukmetingen die zijn uitgevoerd op het parkeerterrein van het winkelcentrum in het kader van het SPVE kan het aldaar opvangen van bezoekersparkeren van de beoogde herontwikkeling leiden tot een tekort aan parkeerruimte op een aantal uur op de zaterdagmiddag. Gezien het feit dat de parkeerdruk (zeker op zaterdag) op de omgeving omhoog zal gaan, is voor het aspect parkeren sprake van een planologisch nadeliger situatie voor de deelgebieden B, C en D.

4 CONCLUSIE

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan het vigerende bestemmingsplan en de beoogde toekomstige inrichting gebaseerd op de concept voorkeursuitwerkingen. Vervolgens is er per deelgebied op basis van het vigerende en inschatting toekomstige planologische regime een globale vergelijking opgesteld die inzicht verschaft in het risico op planschade voor de omliggende objecten van de NPD strook.

Gewijzigd planologisch gebruik

Het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden in de NPD-strook wordt gewijzigd van bedrijfsdoeleinden naar het mogelijk maken van een bestemming Gemengd met commerciële functies in de plint en daarboven woningen in een viertal bouwblokken.

Voor deelgebied A is sprake van planologisch nadeel ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. Dit risico op planschade is via afspraken met het bedrijf ondervangen.

Voor deelgebied B en D wijzigt de situatie vanuit bedrijven en milieuzonering niet tot opzichte van de huidige toegelaten vormen van bedrijvigheid. Wel kan voor deze deelgebieden sprake zijn van enig nadeel op het gebied van 'verkeer en parkeren'.

Voor de woonobjecten boven het winkelcentrum in deelgebied C is voor een aantal aspecten (uitzicht, zonlicht) sprake van enig planologisch nadeel. Een koper van woningen boven een winkelcentrum kiest voor een woning in stedelijk gebied en gaat voor de aanwezigheid van centrumvoorzieningen op korte afstand. De afstand tussen de nieuwe woonblokken en het winkelcentrum is 70 meter. Dit maakt dat er sprake is van beperkt nadelige gevolgen.

Maatschappelijk risico

Volgens de huidige stand van de planschade jurisprudentie en de heldere tendens in het gevoerde (provinciaal en gemeentelijk) planologische beleid lag inbreiding middels een intensivering op een binnenstedelijke locatie in zekere zin in de lijn der verwachting. Daarnaast kunnen de beoogde bebouwingsmogelijkheden en de situering van de woningen met commerciële plint als passend worden gezien in haar directe omgeving.

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

Het planologisch nadeel van de woningen in deelgebied C is niet zodanig onevenredig dat deze niet geheel onder het normaal maatschappelijk risico valt. Alle relevante factoren afwegende ligt de inbreiding op de NPD-strook in de lijn der verwachting en kan deze beschouwd worden als een normaal maatschappelijk ontwikkeling.

Conclusie

Het risico op planschade wordt zeer laag ingeschat. Indien er al sprake is van planschade, zal deze niet uitkomen boven het normaal maatschappelijk risico.