

ADVIES PLANSCHADERISICOANALYSE

Inzake het ontstaan van planschade artikel 49 WRO als gevolg van een vrijstellingsbesluit ten behoeve van de realisatie van het nieuwe stadskantoor te Utrecht.

OPDRACHTGEVER:

NS Poort Ontwikkeling BV
Postbus 2534
3500 GM UTRECHT

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Postbus 5715
3290 AA STRIJEN

INHOUD

1	OPDRACHT	3
1.1	Opdrachtoomschrijving	3
1.2	Onderzoeksprocedure	3
2	DE BOUWLOCATIE.....	6
2.1	Beschrijving van de locatie	6
2.2	Bestaande woningen binnen de invloedssfeer	6
3	OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES	7
3.1	Vigerend planologische regime.....	7
3.2	Toekomstig planologische regime	7
4	PLANOLOGISCH GEWIJZIGDE EN NADELIGER SITUATIE	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Beoordeling planologische gewijzigde situatie	9
4.3	Beoordeling planologisch nadeliger situatie.....	11
5	CONCLUSIE	15
6	BIJLAGEN	16

1 OPDRACHT

1.1 Opdrachtoomschrijving

NS Poort Ontwikkeling BV (hierna te noemen: NS Poort), heeft Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV (hierna: kantoor Overwater), bij brief van 31 maart 2008 opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse naar de gevolgen van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 WRO ten behoeve van de bouw van een nieuw stadskantoor voor de gemeente Utrecht (hierna: het stadskantoor).

De vraag rijst of door de realisatie van dit stadskantoor planschade zal ontstaan. In deze planschaderisicoanalyse wordt de eventuele planschade als gevolg van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van het bouwplan inzichtelijk gemaakt.

1.2 Onderzoeksprocedure

Ondergetekenden hebben voor het uitvoeren van de planschaderisicoanalyse de beschikking gehad over, en kennis genomen van de volgende stukken:

- het vigerende bestemmingsplan 'Hoog Catharijne';
- de bouwverordening, 6^e supplement Gemeente Utrecht;
- de samenvatting fasedocument VO van januari 2008.

Op 5 maart 2008 heeft ondergetekende mevrouw C. Balandis de plaatselijke situatie en het omliggende gebied opgenomen.

Na de opname van de situatie ter plaatse is een planvergelijking uitgevoerd, om te beoordelen of sprake zal zijn van een planologisch gewijzigde situatie. Afhankelijk van objectieve factoren, zoals de afstand tot het bouwplan, de toename van de bouwmassa, de min of meer directe zichtlijn op het stadskantoor en dergelijke, zijn de risico-objecten aangegeven. Vervolgens is onderzocht of ten gevolge van de gewijzigde planologische situatie voor de eigenaren van de risico-objecten een planologisch nadeliger situatie ontstaat, waaruit schade in de zin van artikel 49 WRO (planschade) voortvloeit, die voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

In overleg met opdrachtgever is afgesproken de planschaderisicoanalyse eerst in concept aan te leveren. Op basis van voortschrijdend inzicht als gevolg van nadere informatie is het mogelijk dat dit concept op onderdelen aanpassing behoeft.

De planschaderisicoanalyse is als volgt opgezet.

- Hoofdstuk 2: een korte beschrijving van de bouwlocatie;
- Hoofdstuk 3: het vergelijken van het vigerende planologische regime met het te verwachten planologische regime;
- Hoofdstuk 4: beoordelen planologische wijziging en planologisch nadeliger situatie;
- Hoofdstuk 5: inventariseren welke objecten als planschadegevoelig moeten worden aangemerkt;
- Hoofdstuk 6: het overzicht van de eventuele planschadebedragen;
- Hoofdstuk 7: conclusie

Ondergetekenden attenderen NS Poort erop dat het niet is uitgesloten dat, wanneer er daadwerkelijk verzoeken om planschadevergoeding worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken tot een ander oordeel kan komen dan ondergetekenden.

De redenen hiervoor kunnen met name zijn:

1. De planvorming voor de realisatie van het bouwplan is op dit moment nog niet in formele zin opgestart. Wel bestaat er een vastomlijnd bouwplan op basis waarvan ondergetekenden aannames hebben gedaan.
2. Op dit moment is nog geen sprake van een planologische wijziging in de zin van een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 49 WRO. Op eventueel te ontvangen verzoeken om planschadevergoeding kan door het college van burgemeester en wethouders niet eerder worden beslist dan nadat het gewijzigde planologisch regime in de zin van een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO of een (herziening van een) bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Verder blijkt uit vaste jurisprudentie met betrekking tot artikel 49 WRO dat de omvang van de waardeverandering (planschade) wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de betreffende onroerende zaak onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de verandering van het planologisch regime. Jurisprudentie geeft verder aan dat als peildatum voor de waardeverandering aangehouden dient te worden de datum waarop de planologische wijziging in werking is getreden.¹ Deze momenten liggen nog (ver) vooruit in de tijd. In de tussentijd kunnen zich diverse ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de planvorming en daarmee op de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding.
3. Ondergetekenden hebben bij het opstellen van de planschaderisicoanalyse slechts gebruik kunnen maken van het vigerende bestemmingsplan 'Hoog Catharijne' en de in de als bijlage opgenomen samenvatting fasedocument (hierna: fasedocument). Voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte is door ondergetekenden gewerkt met aannames, gebaseerd op de gegevens, opgenomen in het fasedocument. Wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bouwplan in het gewijzigde planologisch regime op één of meerdere onderdelen significant afwijken van de gedane aannames, kan dit direct van invloed zijn op de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding.

¹ Zie uitspraak ABRS 15 januari 2003, no. 200200342/1 (Tynaarlo), Gst 7180, nr. 29

4. Ondergetekenden hebben voor zover noodzakelijk van de risico-objecten alleen geveltaxaties gemaakt en hebben geen rekening kunnen houden met argumenten van eigenaren/gebruikers van de risico-objecten en met de beleving vanuit deze objecten. Ondergetekenden hebben zich hiervan, bij het opstellen van het advies, uiteraard wel een zo goed mogelijk beeld gevormd.

Op basis van voornoemde aannames kan de onderhavige analyse dan ook alleen worden beschouwd als een indicatie van de mogelijk te verwachten planschade.

Om met name voornoemde redenen kan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele nadelige gevolgen die voor de gemeente kunnen ontstaan, indien een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van verzoeken om planschadevergoeding tot een ander oordeel zal komen dan in het onderhavige advies is aangegeven.

2 DE BOUWLOCATIE

2.1 Beschrijving van de locatie

Het nieuwe stadskantoor zal worden gerealiseerd in het centrum van Utrecht, aan de westzijde van het gebied Hoog Catharijne, naast het knooppunt van sporen van Centraal Station Utrecht, gedeeltelijk bovenop de traverse van het nieuw te bouwen station en de busterminal.

Voor een indruk van het plangebied wordt verwezen naar bijgaande fotoreportage.

bijlage 1 : Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

bijlage 2 : Situatiekening uit fasedocument

2.2 Bestaande woningen binnen de invloedssfeer

Op basis van de opname van de plaatselijke situatie en aan de hand van de meest belangrijke kenmerken van het bouwplan, hebben ondergetekenden geïnventariseerd voor welke objecten, zuiver door hun ligging ten opzichte van het plangebied, in beginsel planschade zou kunnen ontstaan, de zogenaamde 'risico-objecten'. Dit zijn de volgende objecten.

Overzichtslijst risico-objecten

Windrichting	Adres	korte omschrijving objecten
ten noorden	Van Sijpesteijnkade	woningen
ten oosten	Stationsstraat	appartementen
		kantoren/bedrijfsobjecten
ten oosten	Stationsplein	kantoren/bedrijfsobjecten
ten zuiden	Mineurslaan	kantoren/bedrijfsobjecten
		Beatrixtheater
ten westen	Mineurslaan	kantoren/bedrijfsobjecten

Voor een indruk van de betreffende objecten en van de directe omgeving wordt verwezen naar de fotoreportage, die als bijlage aan dit advies is gehecht.

bijlage 3 : Fotoreportage risico-objecten

3 OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES

Om te kunnen bepalen of een verzoeker schade lijdt als gevolg van de bepalingen van een nieuw bestemmingsplan, een vrijstelling, een artikel 19 WRO-besluit of dergelijke, dient eerst te worden vastgesteld of sprake is c.q. zal zijn van een planologische wijziging in de zin van artikel 49 WRO. Het bouwplan wordt planologisch ingepast door middel van een artikel 19 WRO vrijstellingsbesluit. De eventuele schade die een verzoeker lijdt, kan slechts als planschade worden aangemerkt, wanneer zij het gevolg is van een in planologisch opzicht gewijzigde en nadeliger situatie.

Hiervoor dient een vergelijking te worden gemaakt tussen hetgeen ingevolge het oude planologische regime (lees: het vigerende bestemmingsplan) maximaal kan worden verwezenlijkt en hetgeen op basis van het gewijzigde planologische regime mogelijk zal worden.

3.1 Vigerend planologische regime

Voor de gronden waarop het stadskantoor zal worden gerealiseerd, vigeert het bestemmingsplan:

'Hoog Catharijne' (hierna te noemen 'bestemmingsplan'), vastgesteld bij raadsbesluit van 20 februari 1969 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 april 1970, waarna dit bestemmingsplan in werking is getreden en onherroepelijk is geworden.

De gronden waarop het bouwplan van toepassing is, heeft de navolgende bestemming:
Artikel 12 - Spoorwegdoeleinden

Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 12, Spoorwegdoeleinden

1. Op de voor spoorwegdoeleinden bestemde gronden moet in aansluiting op het voetgangersplateau van citybebouwing C2 en citybebouwing C7 een overdekte voetgangerstraverse op hooggelegen niveau met bijbehorende stationsaccommodatie tot stand worden gebracht.
2. Overigens mogen deze gronden uitsluitend overeenkomstig de bestemming worden ingericht en mogen uitsluitend direct of indirect met het spoorwegbedrijf dan wel het verkeer en het openbaar nut verband houdende bouwwerken worden gebouwd.

3.2 Toekomstig planologische regime

Uit de samenvatting fasedocument VO van januari 2008 van Kraaijvanger°Urbis hebben ondergetekenden opgemaakt dat het stadskantoor een footprint krijgt van circa 52 bij 96 meter. Het gebouw bestaat uit 21 verdiepingen. De eerste 11 lagen vormen één geheel en verbinden de hoger gelegen, separate torens van 10 lagen. De totale bouwhoogte van het stadskantoor bedraagt circa 82,00 meter.

Het totale gebouw telt circa 64.000 m² bvo. Tevens zullen er 260 parkeerplaatsen en een fietsenstalling van 1.400 m² worden gerealiseerd.

Voor een impressie wordt verwezen naar de maquettefoto en de gevelaanzichten uit het fasedocument.

bijlage 4 : Maquettefoto en gevelaanzichten stadskantoor

4 PLANOLOGISCH GEWIJZIGDE SITUATIE

4.1 Inleiding

Artikel 49 WRO bepaalt onder meer dat, indien en voor zover blijkt dat een verzoeker ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, het college van burgemeester en wethouders hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Bij de beoordeling van dat verzoek dient het thans geldende planologische regime nauwkeurig te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft de vergelijking van 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 daarvan daadwerkelijk heeft of zou hebben plaatsgevonden.²

Bij het bepalen van de schade dienen de eventuele voor- en nadelen van de planologische wijziging met elkaar te worden verrekend.

4.2 Beoordeling planologische gewijzigde situatie

Op basis van het vigerende planologische regime mogen op deze gronden uitsluitend direct of indirect met het spoorwegbedrijf, dan wel het verkeer en het openbaar nut verband houdende bouwwerken worden gebouwd.

Onder een bouwwerk wordt verstaan elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. Onder een gebouw wordt verstaan elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Het te realiseren stadskantoor kan derhalve niet als een bouwwerk worden aangemerkt. Dit stadskantoor dient als gebouw te worden aangemerkt en valt dan ook niet binnen de bestemming en wordt derhalve mogelijk gemaakt door middel van een artikel 19 WRO-procedure.

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Hoog Catharijne' zijn binnen de bestemming spoorwegdoeleinden geen bouwvlakken ingetekend.

In de bestemmingsplanvoorschriften is onder de bestemming spoorwegdoeleinden geen bebouwingspercentage aangegeven. Evenmin is er een maximale bouwhoogte bepaald of zijn er andere componenten benoemd, waarop bepaling van een maximale bouwhoogte van bouwwerken kan plaatsvinden.

² Zie uitspraak ABRS 16 januari 1996 ('Goedereede'); BR 1997, p. 509.

Inmiddels is het constante jurisprudentie dat, indien in het bestemmingsplan niet is bedoeld een maximale bouwhoogte te regelen, aanvullende werking toekomt aan de bouwverordening.³

Thans vigeert de Bouwverordening, 6^e Supplement Gemeente Utrecht (9^e en 10^e wijziging VNG). Deze verordening is vastgesteld bij raadsbesluit van 21 januari 1993. Na diverse aanvullingen en wijzigingen is de verordening laatst gewijzigd bij raadsbesluit van 23 maart 2006.

Artikel 2.5.24 van de bouwverordening bepaalt ten aanzien van de grootste toegelaten hoogte van bouwwerken:

1. De grootste toegelaten hoogte van een bouwwerk in de vlakken door de voor- en achtergevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 18,00 meter;
2. De grootste toegelaten hoogte van een bouwwerk tussen de voor- en achtergevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 24,00 meter.

In de bouwverordening worden geen richtlijnen of bepalingen gegeven ten aanzien van de ligging en grootte van bouwvlakken en maximale bebouwingspercentages.

Het bovenstaande impliceert dat bij maximale invulling van de bestemmingsplanvoorschriften de grootste toegelaten hoogte van bouwwerken 24,00 meter bedraagt, dat de situering van bouwwerken niet is bepaald en dat het bebouwingspercentage niet is gelimiteerd.

Op basis van het bovenstaande constateren ondergetekenden dat het te realiseren gebouw met een bouwhoogte van circa 82,00 meter (21 bouwlagen) buiten de maximale invulling van de bouw mogelijkheden van het vigerende planologische regime valt. De realisatie van het stadskantoor op basis van de artikel 19 WRO-procedure zal derhalve leiden tot een wijziging van het planologisch regime.

³ ABRS 5 juni 1996 (Eindhoven), BR 1996, p. 1010
ABRS 14 september 2005 (Rotterdam), zaaknr. 200410090/I
ABRS 17 oktober 2007 (Noordwijk), zaaknr. 200701764/I; LJN: BB2510

5 BEOORDELING PLANOLOGISCH NADELIGER SITUATIE

Nu ondergetekenden hebben geconstateerd dat sprake is van een planologisch gewijzigde situatie, dient te worden beoordeeld of deze planologisch gewijzigde situatie ook zal leiden tot een planologisch nadeliger situatie, waaruit schade in de zin van artikel 49 WRO voortvloeit.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadeliger situatie, dienen zowel de bouw- en gebruiksmogelijkheden, als de exploitatiemogelijkheden in de beoordeling te worden betrokken.⁴

5.1 Bedrijfsmatig geëxploiteerde risico-objecten

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat het merendeel van de risico-objecten als kantoren en bedrijfsobjecten worden gebruikt.

Bedrijfsmatig geëxploiteerde gebouwen zijn over het algemeen niet gevoelig voor schade, veroorzaakt door een wijziging van bouw- en gebruiksmogelijkheden in de nabije omgeving, indien het bouwplan voorziet in een min of meer gelijksoortig gebruik als dat van de omliggende bedrijfsgebouwen.

Ondergetekenden hebben beoordeeld of de te realiseren bouwhoogte van 82,00 meter (over 21 bouwlagen) niet al te zeer afwijkt van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen in de directe omgeving van het te realiseren gebouw.

Ten noordoosten van het plangebied vigeert onder het bestemmingsplan 'Hoog Catharijne' onder andere de bestemming Citybebouwing C2 (artikel 5). Onder dit planologisch regime is onder de subbestemmingen 'café- en restaurantaccommodatie' (d) en 'etagewoningen' (e) bebouwing van tenminste 17 en ten hoogste 20 bouwlagen op het voetgangersniveau voorgeschreven.

Ten zuidwesten van het plangebied vigeert onder het bestemmingsplan 'Hoog Catharijne' onder andere de bestemming Citybebouwing C7 (artikel 10). Onder dit planologisch regime is onder de subbestemming 'hotelaccommodatie' (d) bebouwing van tenminste 18 en ten hoogste 23 bouwlagen op het straatniveau voorgeschreven.

Ondergetekenden constateren dat een bouwhoogte van circa 82,00 meter, over 21 bouwlagen, van het te realiseren stadskantoor derhalve geenszins afwijkt van de in de directe omgeving van het stadskantoor mogelijk te realiseren, c.q. gerealiseerde bebouwing.

Ondergetekenden zijn dan ook van oordeel dat de gewenste realisatie van het stadskantoor op basis van de artikel 19 WRO-procedure weliswaar leidt tot een wijziging van het planologisch regime, maar dat deze planologische wijziging voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren van deze bedrijfsmatig

⁴ Zie uitspraak ABRS 8 september 1998, no. H01.96.0256 ('Tiel'); BR 1999, p. 411.

geëxploiteerde risico-objecten niet zal leiden tot een objectief waarneembare waardedaling.

Wel is het mogelijk deze bedrijfsmatig geëxploiteerde risico-objecten qua exploitatiemogelijkheden in een planologisch nadeliger situatie terecht komen, waaruit vermogens- en/of inkomensschade op basis van artikel 49 WRO kan voortvloeien. Gezien het feit dat nagenoeg alle gebouwen in de directe omgeving reeds bedrijfsmatig worden gebruikt en het te realiseren gebouw als stadskantoor in gebruik wordt genomen, hetgeen geen concurrerende activiteiten ten aanzien van omliggende bedrijven met zich brengt, zijn ondergetekenden van oordeel dat de wijziging van het planologisch regime op basis van de artikel 19 WRO-procedure voor de eigenaren van de omliggende bedrijfsmatig geëxploiteerde gebouwen niet zal leiden tot een vermindering van de exploitatiemogelijkheden en derhalve niet tot schade, die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

Mogelijkerwijs worden (enkele van) de bedrijfsmatig geëxploiteerde risico-objecten gehuurd/verhuurd.

Over het feit of huurders recht hebben op een planschadevergoeding merken ondergetekenden het volgende op. Planschade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade. Als degenen die in hun vermogenspositie kunnen worden aangetast zijn te beschouwen de zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak. De rechten die zij op de onroerende zaak kunnen laten gelden zijn overdraagbaar, op geld waardeerbaar en behoren tot hun vermogen. Verlies aan bouw-, gebruiks- en/of gebruiksmogelijkheden komt tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak en leidt daarmee tot een aantasting van het vermogen. Een en ander betekent dat de zakelijk gerechtigde op grond van artikel 49 WRO schade lijdt als de planologische mutatie leidt tot een in objectieve zin verminderde bouw-, gebruiks- en/of exploitatiemogelijkheden van de onroerende zaak.

Aangezien de aldus bepaalde schade een volledige is, bestaat geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een object. Een huurder van een object heeft als gevolg van verminderde bouw-, gebruiks- en/of exploitatiemogelijkheden wellicht recht op huurmatiging, doch dit is een aangelegenheid tussen de verhuurder en de huurder en valt buiten de werkingssfeer van artikel 49 WRO.⁵

Een eventuele planschadevergoeding voor objecten die niet bij de desbetreffende eigenaren in gebruik zijn wordt mede bepaald door de vraag of de verhuurbaarheid van het betreffende object afneemt. Daarnaast is de leegwaarde van het object medebepalend voor de waarde van het object. Indien de conclusie hiervan bevestigend is, dient de desbetreffende eigenaar in zijn inkomens- dan wel vermogenspositie te worden gecompenseerd.

Op basis van het bovenstaande concluderen ondergetekenden dat er voor de hieronder opgenomen bedrijfsmatig geëxploiteerde risico-objecten weliswaar sprake is van een planologisch gewijzigde situatie, maar dat hieruit geen planologisch nadeliger situatie voortvloeit, waaruit planschade in de zin van artikel 49 WRO voortvloeit.

⁵ Zie de uitspraak van de rechtbank Zutphen van 24 januari 2003, nr. 99/431, Nieuwsbrief StAB 2003/03-37.

Deze risico-objecten worden in deze analyse derhalve niet nader besproken.

Windrichting	Adres	korte omschrijving objecten
ten oosten	Stationsstraat	kantoren/bedrijfsobjecten
	Stationsplein	kantoren/bedrijfsobjecten
ten zuiden	Mineurslaan	kantoren/bedrijfsobjecten
		Beatrixtheater
ten westen	Mineurslaan	kantoren/bedrijfsobjecten

5.2 Niet bedrijfsmatig geëxploiteerde risico-objecten

Het bovenstaande betekent dat uit de in paragraaf 2.2 opgenomen lijst nog resteren de volgende, niet bedrijfsmatig geëxploiteerde risico-objecten:

Windrichting	Adres	korte omschrijving objecten
ten noorden	Van Sijpesteijnkade	woningen
ten oosten	Stationsstraat	appartementen

De woningen aan de Van Sijpesteijnkade 1 tot en met 35 (oneven) zijn volgens NS Poort eigendom van NS Poort.

Gezien dit feit worden zij niet nader in deze planschaderisicoanalyse betrokken.

Het gebouw aan de Stationstraat 1 tot en met 142 (even) betreft een appartementencomplex. Om te beoordelen of de eigenaren van deze appartementen in een planologisch nadeliger situatie terecht komen, dienen de bouw- en gebruiksmogelijkheden te worden beoordeeld.

De verandering van bouwmogelijkheden spitst zich toe op een eventuele beperking van uitzicht en schaduwwerking.

De verandering van de gebruiksmogelijkheden spitst zich toe op de vraag of het te wijzigen planologische regime zal leiden tot een mogelijke aantasting van de privacy en meer geluids- en lichthinder.

5.2.1 Uitzicht

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat het appartementencomplex is gelegen op een afstand van circa 280,00 meter van het te realiseren stadskantoor.

Onder de bestemming Citybebouwing C2 (artikel 5) kunnen de eigenaren van deze appartementen onder de subbestemmingen 'café- en restaurantaccommodatie' (d) en 'etagewoningen' (e) bebouwing al worden geconfronteerd met gebouwen van tenminste 17 en ten hoogste 20 bouwlagen. Dit betekent dat het uitzicht vanuit deze appartementen op het te realiseren stadskantoor al volledig kan worden beperkt door hiertussen onder de bestemming Citybebouwing C2 op te richten bebouwing.

De realisatie van het stadskantoor zal voor de eigenaren van deze appartementen naar het oordeel van ondergetekenden voor wat betreft de schadefactor uitzicht niet leiden tot een planologisch nadeliger situatie.

5.2.2 Schaduwwerking

Gezien de afstand van circa 280,00 meter tot het stadskantoor en de mogelijk tussen het stadskantoor en de appartementen op te richten bebouwing zal de realisatie van het stadskantoor zal voor de eigenaren van deze appartementen naar het oordeel van ondergetekenden voor wat betreft de schadefactor schaduwwerking niet leiden tot een planologisch nadeliger situatie.

5.2.3 Privacy

Voor wat betreft een vermindering van privacy in relatie tot de afstand tot de op te richten bebouwing verwijzen ondergetekenden naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.⁶ Deze uitspraak bevat het aanknopingspunt dat de privacy van bewoners op een afstand van 35,00 meter blijft gewaarborgd. Bewoners van risico-objecten die op een afstand van meer dan 35,00 meter van de op te richten bebouwing zijn gelegen, worden derhalve geacht in een planologisch niet nadeliger situatie te zijn terecht gekomen voor wat betreft de schadefactor privacy.

Gezien de afstand van circa 280,00 meter tot het te realiseren stadskantoor komen de eigenaren van deze appartementen naar het oordeel van ondergetekenden voor wat betreft de schadefactor privacy niet in een planologisch nadeliger situatie terecht.

5.2.4 Geluids- en lichthinder

Gezien de afstand van 280,00 meter tot het te realiseren stadskantoor en de ligging van het appartementencomplex in het drukke centrum van Utrecht, zijn ondergetekenden van oordeel dat de realisatie van het stadskantoor voor de eigenaren van deze appartementen niet zal leiden tot een objectief waarneembare toename van geluids- en/of lichthinder. De eigenaren van deze appartementen komen voor wat betreft de schadefactor geluids- en lichthinder in een planologisch niet nadeliger situatie terecht.

⁶ ABRS 24 juli 2002, LJN-nummer AE 5700, m.200104709/1 (Heerjansdam).

6 CONCLUSIE

Ondergetekenden hebben na het maken van de planvergelijking geconstateerd dat de gewenste ontwikkeling op basis van een artikel 19 WRO-procedure, te weten de bouw van een nieuw stadskantoor te Utrecht, weliswaar leidt tot een planologisch gewijzigde situatie, maar dat deze planologisch gewijzigde situatie voor geen van de risico-objecten leidt tot een planologisch nadeliger situatie, waaruit schade voortvloeit die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten,
Strijen, mei tweeduizendacht.

C. Balandis-de Vroome
Planschadedeskundige

C.A.C. Westendorp-Frikkee
Grondzakendeskundige

7 BIJLAGEN

- bijlage 1 : Kadastrale kaart met aanduiding plangebied**
- bijlage 2 : Situatietekening uit fasedocument**
- bijlage 3 : Fotoreportage risico-objecten**
- bijlage 4 : Maquettefoto en gevelaanzichten stadskantoor**