

Planschaderisicoanalyse Wisselspoor fase 1

2^e Daalsedijk te Utrecht

projectnummer 15104

Opdrachtgever: Synchron B.V.
t.a.v. de heer P. Roodnat
Postbus 7073
2701 AB ZOETERMEER

Versienummer: 1.0

Datum: 25 januari 2017

Auteur: mr. M.W. van der Hulst/A. van Dam

Controle: drs. I.M. Dias Paraaf:

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 Het projectgebied	4
1.2 Doel	5
1.3 Verantwoording	5
2 Uitgangspunten voor het onderzoek.....	6
2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).....	6
2.2 Beoordelingscriteria	6
2.3 Planologische vergelijking	7
2.4 Huidig planologische regime	7
2.5 Toekomstig gebruik.....	9
3 Analyse van de schadefactoren	12
3.1 Opname- en peildatum	12
3.2 Functiewijziging.....	12
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden	12
4 Beoordeling omliggende objecten.....	13
4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding	15
4.2 Uitzichtbeperking	18
4.3 Privacy.....	20
4.4 (Milieu)hinder ten opzichte van bestaande woningen.....	21
4.5 Wijziging verkeerssituatie en parkeren	22
4.6 Belemmering bedrijfsvoering	22
4.7 Ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde;	23
5 Conclusie risicoanalyse planschade	25

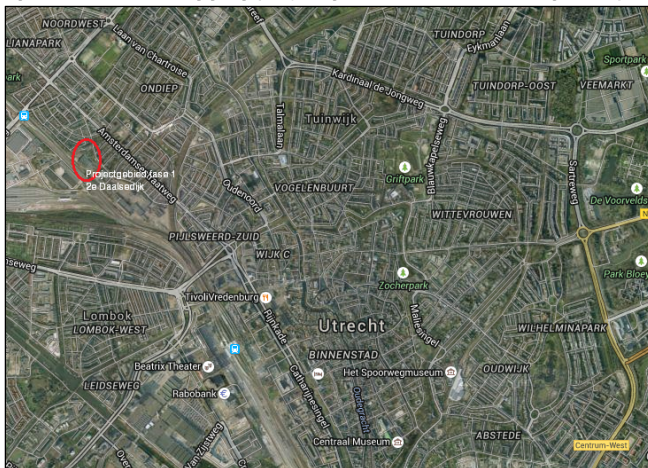
1 Inleiding

Synchroon B.V. is voornemens ter plaatse van het westelijk deel van de 2e Daalsedijk woningen, parkeervoorzieningen, bedrijvigheid, werkruimte, culturele activiteiten, ondergeschikte detailhandel, maatschappelijke functies, horeca, hotel, openbare ruimte en groenvoorzieningen te realiseren. Ten gevolge van de realisatie wordt het planologisch regime ter plaatse van het projectgebied veranderd. Als gevolg van deze verandering kan mogelijk planschade optreden voor omliggende objecten. Op basis van artikel 6.1, lid 4 en 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 voorgenomen ontwikkeling.

1.1 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen ten noordwesten van het centrum van Utrecht in de Daalsebuurt, ook wel 2e Daalsebuurt e.o. genoemd, een buurt in de wijk Noordwest.

figuur 1 Globale ligging projectgebied (uitsnede Google Maps)



Het gebied wordt globaal begrensd door in het noorden de achtertuinen van de woningen aan de Chrysantstraat, in het westen de spoorverbinding Amsterdam-Utrecht, in het oosten de 2e Daalsedijk en in het zuiden de in de volgende fase te ontwikkelen deelgebieden. Het betreft het kadastrale perceel 8598 gedeeltelijk, sectie B in de kadastrale gemeente Catharijne.

figuur 2 Ligging projectgebied (uitsnede Google Maps)



In de huidige situatie wordt de onderdelenloods (gebouw 1, figuur 2) gebruikt als opslagruimte en de bovenbouwwerkplaats wordt tijdelijk verhuurd (gebouw 2, figuur 2). Op het overige gedeelte van de projectlocatie vindt geen bedrijvigheid plaats.

1.2 Doel

Voorliggende ontwikkeling betreft een wijziging ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan "Ondiep" toegelaten mogelijkheden. In verband met de wijziging van het planologisch regime door deze procedure 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.

1.3 Verantwoording

In dit advies is getracht op basis van de ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van objecten 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. 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.

Het maatschappelijk risico van 2% geldt niet, indien de waardevermindering van een onroerende zaak het gevolg is van de wijziging van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of het gebruik daarvan en van de zich daar bevindende bouwwerken (directe planschade). Bij directe planschade dient echter op grond van artikel 6.2, eerste lid Wro het normaal maatschappelijk risico ook te worden betrokken, echter zonder toepassing van het standaardforfait.

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 bepaling van planschade.

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. ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde.

In de beoordeling zijn de bebouwde objecten betrokken die gelegen zijn in de directe omgeving van het te herontwikkelen perceel. Aangenomen kan worden dat alleen eigenaren en gebruikers van de aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim kunnen overgaan.

Onderzocht wordt of ten gevolge van de ontwikkeling planschade optreedt voor omliggende objecten.

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, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde “planmaximalisatie”, dat wil zeggen bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dienen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden (inclusief objectief begrensde flexibiliteitsbepalingen) op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking te worden genomen.

Onder de huidige 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 nieuwe 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 afschermdende 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 huidige bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan “Ondiep” van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2007.

Voor de nieuwe bestemming is uitgegaan van het (concept) ontwerpbestemmingsplan “2^e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1”, de ‘Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader 2^e Daalsedijk Utrecht’ en het ‘Beeldkwaliteitsplan deelgebied 1: wisselspoor, stoer stukkie stad’.

2.4 Huidig planologische regime

Het projectgebied aan de 2^e Daalsedijk te Utrecht maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan ‘Ondiep’ van oktober 2007. Het projectgebied heeft de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ en de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’. Ten noorden en ten oosten van het projectgebied, langs de huidige woongebieden, zijn bedrijven tot en met categorie twee toegestaan en bedraagt de maximale bouwhoogte 8

meter. Het maximale bebouwingspercentage voor dit gedeelte van het projectgebied is 20%. Voor de bovenbouwwerkplaats (figuur 4) geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Voor het overige deel van het projectgebied zijn bedrijven tot en met categorie drie mogelijk, is een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan en geldt een maximaal bebouwingspercentage van 35%.

Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is het op basis van artikel 12 lid 1 sub e van het vigerende bestemmingsplan tevens mogelijk om bij de bestemde gronden de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging en sierwater te realiseren.

Artikel 12 Bedrijfsdoeleinden

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;

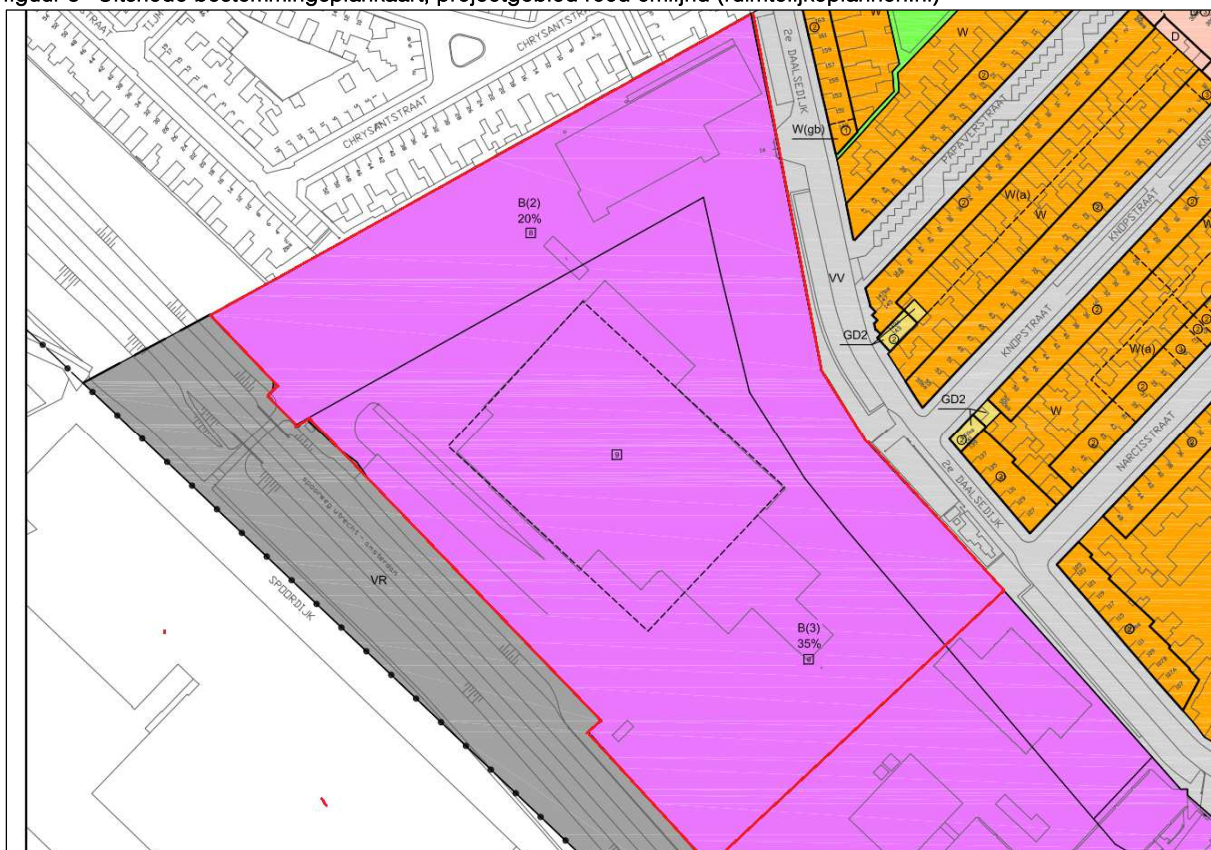
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;

4. de in lid 1 onder d bedoelde kantoorruimte mag per bedrijfsvestiging niet meer bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 2.000 m²;

b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

figuur 3 Uitsnede bestemmingsplankaart, projectgebied rood omlijnd (ruimtelijkeplannen.nl)



figuur 4 Onderdelenloods en Bovenbouwwerkplaats (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2.5 Toekomstig gebruik

Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling (fase 1) heeft een omvang van circa 3 hectare. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 150 woningen in combinatie met parkeervoorzieningen en circa 1.950 m² bvo, bedrijvigheid, werkruimten, culturele activiteiten, ondergeschikte detailhandel, maatschappelijke functies, horeca en groenvoorzieningen.

Bebouwing

Er zijn twee loods en aanwezig op de projectlocatie, de onderdelenloods en de bovenbouwwerkplaats. De onderdelenloods heeft cultuurhistorische waarde en de bovenbouwwerkplaats heeft hoge cultuurhistorische waarde. Beide gebouwen blijven behouden en worden herbestemd. In de onderdelenwerkplaats zal op termijn een woon-/werkfunctie worden gerealiseerd. De bovenbouwwerkplaats krijgt een multifunctionele bestemming, hier is ruimte voor creatieve bedrijvigheid, werkruimten, ondergeschikte detailhandel en parkeervoorzieningen.

In het 'beeldkwaliteitsplan deelgebied 1: wisselspoor, stoer stukkie stad' zijn de onderscheidende bouwblokken gerangschikt onder bouwblok A, B, C en D. Voor bouwblok A wordt een hoogtemaat van één tot drie bouwlagen aangehouden, met een accent van vier lagen ter plaatse van de donkerrode markering. Voor bouwblok B geldt een hoogtemaat van drie lagen, met een accent van zes bouwlagen. Voor bouwblok C geldt aan de zijde van de 2^e Daalsedijk een bouwhoogte drie lagen. Voor bouwblok D geldt een bouwhoogte van drie tot vijf lagen, met hoogteaccenten aan de spoorzijde van zes bouwlagen. In het binnen

gebied van de bouwblokken A, C en D is ruimte voor tuinen bergingen en ontsluitingspaden.

figuur 5 Uitsnede beeldkwaliteitsplan deelgebied 1 Wisselspoor

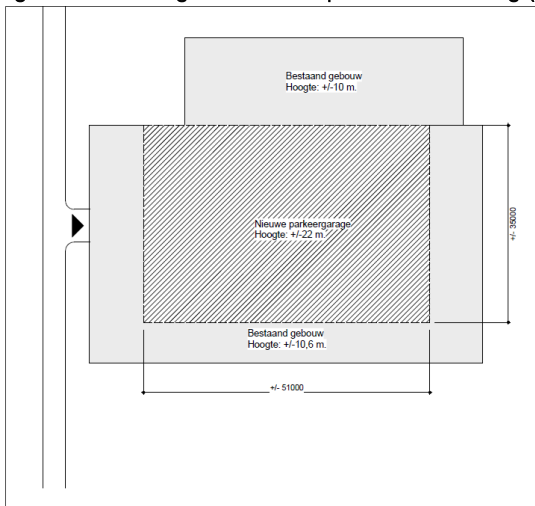


Het plan houdt rekening met de omliggende bebouwing, doordat hoogteaccenten in de bebouwing uitsluitend in het 'binnengebied' van deelgebied 1 een plek krijgen. De direct aan de Chrysantstraat grenzende bebouwing krijgt een bouwhoogte van twee lagen, zodat de toekomstige bebouwing beter aansluit op de omgeving.

Parkeren

Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers vindt plaats in de bovenbouwwerkplaats. Hier wordt een centrale parkeervoorziening gerealiseerd. Ter plaatse van de toekomstige parkeervoorziening wijzigt de bouwhoogte van de bovenbouwwerkplaats. In plaats van circa 10 meter zal een parkeervoorziening van circa 22 meter gerealiseerd worden.

figuur 6 Tekening te realiseren parkeervoorziening (bron: Studioninedots)



Entree

De 2^e Daalsedijk vormt de hoofdentree van het gebied. Vanaf de 2^e Daalsedijk komen op verschillende locaties “inprikkende” wegen naar het plangebied. De Seringstraat wordt verlengd tussen bouwblok A en B waardoor de bovenbouwwerkplaats visueel zichtbaar wordt. Deze ruimte wordt uitsluitend geschikt gemaakt voor fietsers en voetgangers. Deelgebied 1 wordt direct aangesloten op de 2^e Daalsedijk langs de bouwblokken C en D waarmee tevens een ontsluiting naar de centrale parkeervoorziening in de Bovenbouwwerkplaats wordt gerealiseerd.

Openbare ruimte

Tussen de bovenbouwwerkplaats en de 2^e Daalsedijk ligt een grote tuin. Deze tuin legt de verbinding tussen de bovenbouwwerkplaats en de 2^e Daalsedijk en vormt tevens de centrale ruimte tussen de oude onderdelenloods en beoogde nieuwe (woon)bebouwing. Deze tuin zal worden heringericht als openbaar (pocket-)park. Ten zuiden van het projectgebied, gelegen langs het spoor, komt het spoorplantsoen met een ruig en industrieel karakter met wilde beplanting, oude bielzen, spoorwegelementen, zoals de aanwezige stootbokken, rails en stelconplaten. Op verschillende plekken in het plantsoen worden doorzichten naar het spoor en de achterliggende stad gecreëerd.

figuur 7 Onderdelenloods en Bovenbouwwerkplaats (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



3 Analyse van de schadefactoren

3.1 Opname- en peildatum

De in dit hoofdstuk omschreven situatie van het projectgebied is op 24 maart 2016 door de heer mr. M.W. van der Hulst van ons bureau opgenomen. De objecten zijn waargenomen vanaf de openbare weg. Er heeft geen gesprek plaatsgevonden met omwonenden en de objecten zijn niet van binnen waargenomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. In de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakend besluit rechtskracht verkrijgt. Omdat van een zodanig besluit thans nog geen sprake is, wordt de datum van opname als peildatum aangehouden.

3.2 Functiewijziging

De bestemming bedrijfsdoeleinden wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd', 'Verkeer – Railverkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden

In bebouwingsmogelijkheden vinden wijzigingen in bouwhoogten en bebouwingspercentage plaats. De wijzigingen in bebouwingspercentage zijn als volgt:

1. Voor het bouwvlak langs de huidige woonbebouwing (ten noorden en oosten van het projectgebied) geldt een bebouwingspercentage van 20%. Dit bebouwingspercentage wordt overschreden gezien dit bebouwingspercentage nagenoeg is benut, de huidige opstallen deels behouden blijven en extra bebouwing wordt toegevoegd;
2. Voor het overige bouwvlak van de projectlocatie geldt een bebouwingspercentage van 35%. Dit bebouwingspercentage wordt overschreden gezien dit bebouwingspercentage nagenoeg is benut, de huidige opstallen deels behouden blijven en extra bebouwing wordt toegevoegd.

De wijzigingen in bouwhoogten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

tabel 1 Wijzigingen in bouwhoogte

	Huidige bouwhoogte	Toekomstige bouwhoogte
Ontwikkelveld A	8 meter	- 7 meter woningen direct aan Chrysantstraat - 13 meter aan de zijde van de onderdelenloods - 10 meter aan de zijde van ontwikkelveld B en deels aan de zijde van de onderdelenloods
Ontwikkelveld B	8 meter	- 10 meter aan de zijde van de Seringstraat - Hoogteaccent van 19 meter aan de zijde van het spoor en de bovenbouwwerkplaats
Ontwikkelveld C	6 meter	10 meter
Ontwikkelveld D	6 meter	- 13 meter aan de zijde van ontwikkelveld C - Hoogteaccent van 19 meter aan de westzijde van ontwikkelveld D - 13 meter aan de zuidzijde van ontwikkelveld D - 16 meter aan de zuidoostzijde van ontwikkelveld D
Bovenbouwwerkplaats	Circa 10 meter	- Ter hoogte van de te realiseren parkeervoorziening wordt de bouwhoogte gewijzigd naar circa 22 meter

4 Beoordeling omliggende objecten

Bij de beoordeling van omliggende objecten is onderscheid gemaakt in verschillende clusters. In onderstaand figuur is onderscheid gemaakt in de volgende clusters:

1. bedrijven gelegen aan de Spoordijk;
2. woningen gelegen aan de Seringstraat;
3. woningen gelegen aan de Chrysantstraat;
4. het blok woningen gelegen aan de Orchideestraat, Egelantierstraat en 2^e Daalsedijk;
5. woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 173 t/m 149;
6. woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127, Papaverstraat, Knopstraat en Narcisstraat;
7. woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 125 t/m 107 en de Concordiastraat;
8. bedrijven gelegen aan de Concordiastraat (maakt onderdeel uit van de projectlocatie, maar behoort niet tot deze fase van de ontwikkeling).

figuur 1. omliggende objecten



figuur 2. Huisnummering woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk (bron: bagviewer)



Per criteria (benoemd in paragraaf 2.2) worden de clusters beoordeeld.

figuur 3. Foto's omliggende objecten

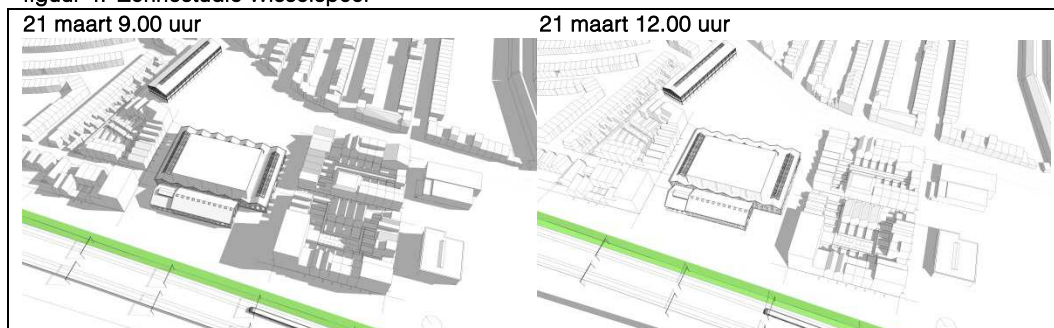


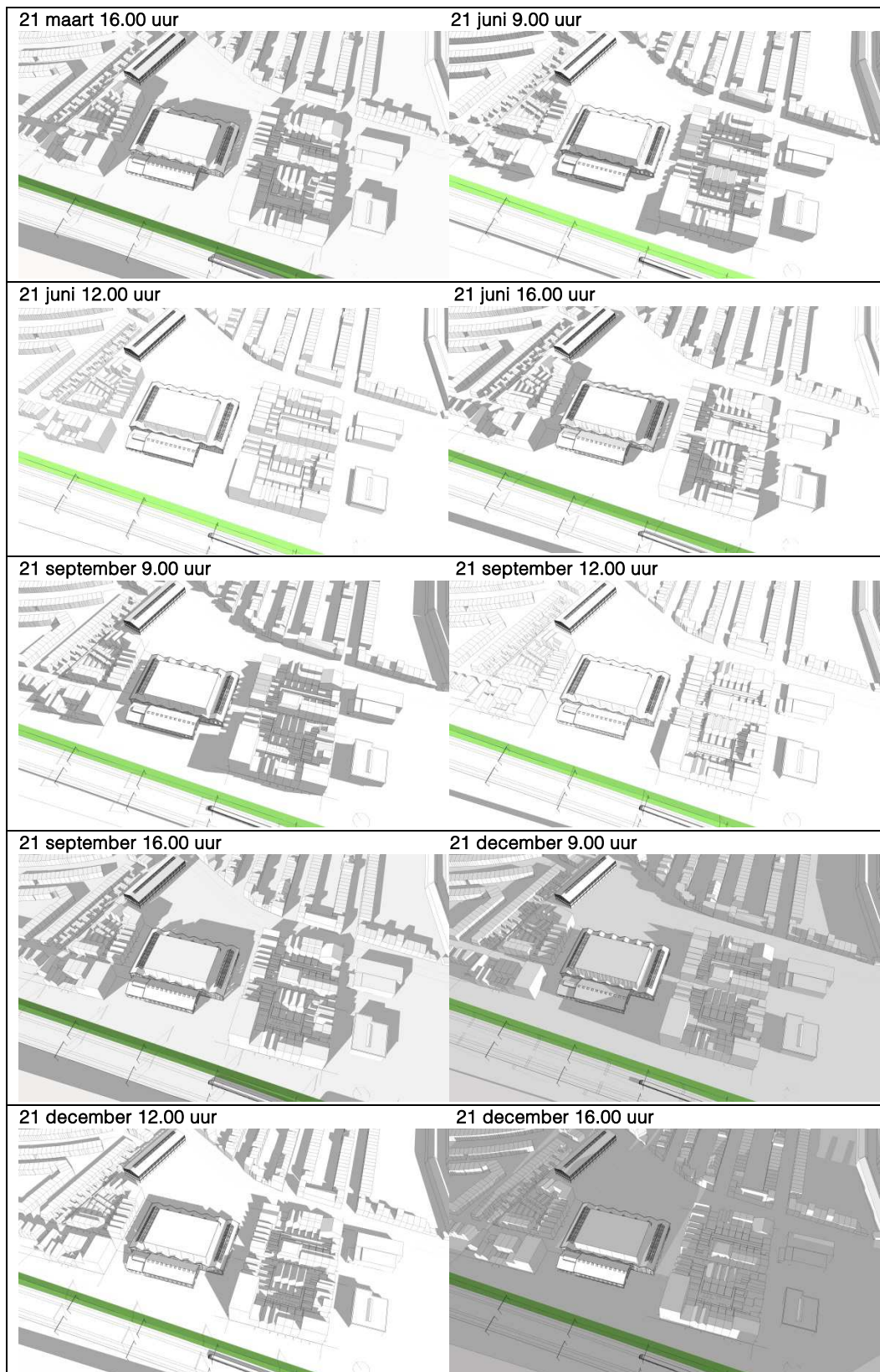


4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Er is een bezonningsstudie voor de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd. Per cluster wordt het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding aan de hand van de bezonningsstudie beoordeeld. In de bezonningsstudie is uitgegaan van de bouwhoogte genoemd in de verbeelding van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.

figuur 4. Zonnestudie Wisselspoor





Cluster 1; bedrijven gelegen aan de Spoordijk

Voor bedrijven geldt dat de waarde van bedrijfsmatige objecten doorgaans niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig worden beïnvloed. Het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding speelt bij dit cluster om voornoemde redenen geen rol.

Cluster 2: woningen gelegen aan de Seringstraat

De woningen gelegen aan de Seringstraat zijn met de zijkant en tuin van de woning gesitueerd op ontwikkelveld B van de projectlocatie. Ontwikkelveld B realiseert woningen met een bouwhoogte van 10 meter. Aan de zijde van het spoor en de bovenbouwwerkplaats wordt een hoogteaccent van 19 meter gerealiseerd, maar deze heeft gezien afstand tot het cluster geen effect op de toetreding van dag- en zonlicht. De nieuwe bebouwing wordt enkel door een tuin gescheiden van de bebouwing gelegen aan de Seringstraat. De nieuwe bebouwing is daardoor dicht op de huidige bebouwing aan de Seringstraat gelegen.

In de huidige planologische situatie is bebouwing op deze plek tot een bouwhoogte van 8 meter reeds mogelijk. Gezien de toename in bouwhoogte van 8 naar 10 meter aan de oostzijde van ontwikkelveld B en de situering van de toekomstige bebouwing, zal voor de woning gelegen aan Seringstraat 2 in het voor- en najaar sprake zijn van verminderde dag- en zonlichttoetreding in de ochtend.

De voorgenomen ontwikkeling levert om voornoemde redenen een minimale negatieve mutatie op voor Seringstraat 2 ten aanzien van het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding.

Cluster 3: woningen gelegen aan de Chrysantstraat

De woningen gelegen in dit cluster zijn met de achterzijde en tuin van de woning gesitueerd op ontwikkelveld A van de projectlocatie. Een deel van de woningen is tevens gesitueerd op de onderdelenloods. De tuinen van de woningen gelegen aan de Chrysantstraat zijn gericht op het zuiden, waardoor zij in de huidige situatie op de dag veel zonlichttoetreding onder vinden. De bouwhoogte varieert van 7 tot 13 meter, waarbij de bebouwing op enige afstand van de erfgrans is gelegen om een goede aansluiting met de bebouwing van cluster 3 te maken. In de bezonningstudie is weergegeven dat het toetreden van dag- en zonlicht van de woningen en tuinen gelegen aan de Chrysantstraat in het voor- en najaar enkel in de ochtenduren vermindert. Omdat aansluiting tot aan de erfgrans vanwege het bebouwingspercentage van 20% in de huidige planologische situatie reeds mogelijk is tot 8 meter hoogte, zal de huidige planologische situatie ten aanzien van het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding niet verslechteren en levert de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve mutatie op ten aanzien van het toetreden van het dag- en zonlicht.

Cluster 4: het blok woningen gelegen aan de Orchideestraat, Egelantierstraat en 2^e Daalsedijk

De woningen gelegen in dit cluster zijn met de zijkant van de woning gesitueerd op de onderdelenloods van de projectlocatie. De delen van de onderdelenloods die cultuurhistorische waarden bevatten blijven gehandhaafd. De onderdelenloods wijzigt niet in bouwhoogte. De dag- en zonlichttoetreding van de woningen gelegen in dit cluster blijft ongewijzigd door de voorgenomen ontwikkeling.

Cluster 5: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 173 t/m 149

Het grootste deel van de woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 173 t/m 149 is gesitueerd op de onderdelenloods en de entree van de projectlocatie. De cultuurhistorische waarden van deze loods blijven behouden. De planologische situatie van de onderdelenloods blijft vrijwel ongewijzigd, waardoor deze geen invloed heeft op het toetreden van dag- en zonlicht in dit cluster. Ontwikkelveld A is op een zodanige afstand van de woningen in dit cluster gelegen, dat ook zij geen invloed heeft op het toetreden van dag- en zonlicht in dit cluster.

Cluster 6: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127, Papaverstraat, Knopstraat en Narcisstraat

De woningen gelegen aan de Papaverstraat, Knopstraat en Narcisstraat zijn niet gesitueerd op de projectlocatie, waardoor het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding geen rol speelt voor deze woningen. De woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127 zijn met de voorzijde van de woning gesitueerd op de bovenbouwwerkplaats van de projectlocatie.

De cultuurhistorische waardevolle delen van de bovenbouwwerkplaats blijven behouden, de overige delen worden gesloopt. De ruimte die hierdoor vrijkomt wordt benut voor woningbouw (ontwikkelveld C en D). In ontwikkelveld C wordt de bebouwing tot een hoogte van 10 meter gerealiseerd. In ontwikkelveld D varieert de bouwhoogte van 13 meter tot 19 meter. De bovenbouwwerkplaats wijzigt gedeeltelijk in bouwhoogte. Er wordt een parkeervoorziening tot een hoogte van circa 22 meter gerealiseerd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan op de voorgenomen plaats reeds bebouwing gerealiseerd worden, gezien binnen het bouwvlak enkel een bebouwingspercentage geldt. De toename van de bouwmassa levert daardoor geen nadeel op ten aanzien van het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding, het was immers al mogelijk onder de werking van het vigerende bestemmingsplan.

De toename in bouwhoogte vormt geen belemmering voor het toetreden van dag- en zonlicht. Voor de woningen gelegen in cluster 6 vindt geen wijziging plaats in de toetreding van dag- en zonlicht.

Cluster 7: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 125 t/m 107 en de Concordiastraat

De woningen in dit cluster zijn niet gesitueerd op de projectlocatie. Het criterium verminderde dag- en zonlichttoetreding is op dit cluster om voornoemde reden niet van toepassing.

Cluster 8: bedrijven gelegen aan de Concordiastraat

De bedrijven in dit cluster maken onderdeel van het project 'Wisselspoor', maar maakt onderdeel uit van een andere fase van het project. In voorliggende planschaderisicoanalyse wordt 'Wisselspoor fase 1' behandeld.

4.2 Uitzichtbeperking

Per cluster wordt het criterium uitzichtbeperking beoordeeld.

Cluster 1: bedrijven gelegen aan de Spoordijk

De waarde van bedrijfsmatige objecten wordt doorgaans niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig beïnvloed. Het criterium uitzichtbeperking speelt bij dit cluster om voornoemde reden geen rol.

Cluster 2: woningen gelegen aan de Seringstraat

De woningen gelegen aan de Seringstraat zijn met de zijkant van de woningen gesitueerd op de projectlocatie. Het criterium uitzichtbeperking speelt bij deze woningen geen rol.

Cluster 3: woningen gelegen aan de Chrysantstraat

De woningen gelegen aan de Chrysantstraat zijn met de achterzijde en tuin van de woning gesitueerd op ontwikkelveld A van de projectlocatie en voor een gedeelte op de onderdelenloods. De voorgenomen ontwikkeling realiseert woningen in ontwikkelveld A variërend in bouwhoogte van 7 meter tot 13 meter. De huidige maximale bouwhoogte is 8 meter. Tevens

is het in de huidige planologische situatie mogelijk om 20% van het bouwvlak dat langs de huidige woonbebouwing is gelegen te bebouwen.

De bouwmassa en bouwhoogte nemen toe. De op grond van het bestemmingsplan toegestane bouwmassa kan geheel tegen de grens van de woningen gelegen aan de Chrysantstraat gesitueerd worden, waardoor zij in de huidige planologische situatie reeds visuele hinder (uitzichtbeperking) kunnen ondervinden. Bovendien is de locatie binnenstedelijk. De toename in bouwmassa en bouwhoogte leveren om voornoemde redenen geen planologisch nadeel op voor de woningen gelegen in cluster 3.

Cluster 4: blok woningen gelegen aan de Orchideestraat, Egelantierstraat en 2^e Daalsedijk

De woningen gelegen in cluster 4 zijn met de zijkant van de woningen gesitueerd op de onderdelenloods van de projectlocatie. De cultuurhistorische waarden van deze loods blijven behouden. De bouwhoogte wijzigt niet. Er vindt geen negatieve mutatie plaats ten aanzien van het criterium uitzichtbeperking. Het uitzicht van de woningen in dit cluster was reeds beperkt en zal niet verder verslechteren.

Cluster 5: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 173 t/m 149

Het merendeel van de woningen gelegen in cluster 5 is met de voorzijde van de woning gesitueerd op de projectlocatie. Deze woningen hebben zicht op de onderdelenloods en de entree van de projectlocatie. De cultuurhistorische waarden van deze loods blijven behouden. Het uitzicht van de woningen gelegen in cluster 5 wordt in de huidige planologische situatie reeds door de onderdelenloods beperkt.

Daarnaast hebben de woningen met huisnummer 149, 151, 153, 155 en 157 zicht op de bovenbouwwerkplaats. Het uitzicht voor deze woningen wordt in de huidige planologische situatie niet enkel door de onderdelenloods beperkt, maar tevens door de circa 10 meter hoge bovenbouwwerkplaats. De bovenbouwwerkplaats wijzigt in bouwhoogte (van circa 10 meter naar circa 22 meter), maar dit zorgt niet voor een verslechtering van het reeds beperkte uitzicht.

De voorgenomen ontwikkeling levert geen negatieve mutatie op voor de woningen in cluster 5.

Cluster 6: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127, Papaverstraat, Knopstraat en Narcisstraat

Enkel de woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127 zijn met de voorzijde van de woning gesitueerd op de projectlocatie. De overige woningen gelegen in dit cluster zijn niet gesitueerd op de projectlocatie. In de huidige situatie hebben de woningen zicht op de bovenbouwwerkplaats. De voorgenomen ontwikkeling behoudt enkel de delen van de bovenbouwwerkplaats die cultuurhistorische waarden bevatten, maar wijzigt wel gedeeltelijk in bouwhoogte (van circa 10 naar circa 22 meter). Tevens realiseert het naast de bovenbouwwerkplaats woningbouw in ontwikkelvelden C en D.

Gezien het op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is bebouwing te situeren aan de zijde van de woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127, is het criterium uitzichtbeperking reeds van toepassing onder de werking van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is de locatie binnenstedelijk. De toename in bouwmassa en bouwhoogte levert daarom geen negatieve mutatie op voor de woningen gelegen in dit cluster.

Cluster 7: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 125 t/m 107 en de Concordiastraat
De woningen in dit cluster zijn niet gesitueerd op de projectlocatie. Het criterium uitzichtbeperking is op dit cluster om voornoemde reden niet van toepassing.

Cluster 8: bedrijven gelegen aan de Concordiastraat

De bedrijven in dit cluster maken onderdeel van het project 'Wisselspoor', maar maakt onderdeel uit van een andere fase van het project. In voorliggende planschaderisicoanalyse wordt 'Wisselspoor fase 1' behandeld.

4.3 Privacy

Per cluster wordt het criterium privacy beoordeeld.

Cluster 1: bedrijven gelegen aan de Spoordijk

De waarde van bedrijfsmatige objecten wordt doorgaans niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig beïnvloed. Het criterium privacy speelt om voornoemde reden geen rol voor de bedrijven gelegen aan de Spoordijk.

Cluster 2 (woningen gelegen aan de Seringstraat) en cluster 3 (woningen gelegen aan de Chrysantstraat)

De woningen gelegen aan de Seringstraat zijn met de zijkant en de tuin van de woning gesitueerd op ontwikkelveld B van de projectlocatie. Het merendeel van de woningen gelegen aan de Chrysantstraat zijn met de achterzijde en tuin van de woning gesitueerd op ontwikkelveld A van de projectlocatie, het overige gedeelte van deze woningen is gesitueerd op de onderdelenloods van de projectlocatie.

De bestemming van de locatie wijzigt ter plaatse van ontwikkelveld A en B van 'Bedrijfsdoeleinden' in de bestemming 'Wonen'. Binnen ontwikkelveld A worden de toekomstige woningen die direct aan de Chrysantstraat grenzen 7 meter hoog, waardoor zij beneden de toegestane bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan worden gebouwd. De overige woningen in ontwikkelveld A variëren in bouwhoogte van maximaal 10 tot 13 meter. In ontwikkelveld B varieert de bouwhoogte van 10 meter tot een hoogteaccent van 19 meter. Tevens wordt de nieuwe bebouwing dicht op de woningen gelegen aan de Seringstraat en Chrysantstraat gesitueerd, maar gezien het bebouwingspercentage is dit in de huidige planologische situatie reeds mogelijk. De wijzigingen in bebouwingsmogelijkheden hebben als gevolg dat de inrijmogelijkheden worden vergroot.

Gezien de toename in bouwhoogte en de situering van de toekomstige woningen, levert het criterium privacy een negatieve mutatie op ten aanzien van de woningen gelegen in dit cluster. Omdat de woningen gelegen aan de Seringstraat met de zijkant van de woning gesitueerd is op de projectlocatie, worden de bewoners van de woningen gelegen aan de Seringstraat met name in de tuinen aangetast in hun privacy. Daarbij dient aangemerkt te worden dat in een dergelijke stedelijke omgeving een bepaalde mate van inrij acceptabel is.

Cluster 4: het blok woningen gelegen aan de Orchideestraat, Egelantierstraat en 2^e Daalsedijk

De woningen gelegen in dit cluster zijn met de zijkant van de woning gesitueerd op de onderdelenloods van de projectlocatie. De cultuurhistorische waarden van de onderdelenloods worden gehandhaafd. De onderdelenloods is in gebruik als bedrijfspand. In de toekomstige situatie krijgt de onderdelenloods een woon- werkfunctie. Door de wijzigingen zal enkel inbreuk op de privacy in de tuin van cluster 4 plaatsvinden. In een dergelijke stedelijk-

ke omgeving is een bepaalde mate van inkijk acceptabel. In onderhavige situatie is de inbreuk minimaal waardoor geen negatieve mutatie plaatsvindt ten aanzien van het criterium privacy voor dit cluster.

Cluster 5: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 173 t/m 149

Op enkele woningen na, zijn de woningen gelegen in dit cluster gesitueerd op de onderdelenloods en de entree van de projectlocatie. Achter de onderdelenloods is ontwikkelveld A gelegen waarbinnen woningbouw wordt gerealiseerd. De onderdelenloods blijft zijn cultuurhistorische waarden behouden. De functie van de onderdelenloods wijzigt naar een woonwerkfunctie. De inkijk die mogelijk kan ontstaan door het toevoegen van de woonfunctie is inkijk op de voorzijde van de woningen gelegen in dit cluster. Echter, ontwikkelveld A en de onderdelenloods zijn op een zodanige afstand van de woningen aan de 2^e Daalsedijk nr. 173 t/m 149 gelegen, dat zij geen negatieve invloed uitoefenen ten aanzien van de privacy van de woningen gelegen in dit cluster.

Cluster 6: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127, Papaverstraat, Knopstraat en Narcisstraat

De woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 147 t/m 127 zijn met de voorzijde van de woning gesitueerd op de bovenbouwwerkplaats van de projectlocatie. De overige woningen in dit cluster zijn niet gesitueerd op de projectlocatie. Van de bovenbouwwerkplaats worden enkel de delen met cultuurhistorische waarden gehandhaafd en wordt een parkeervoorziening van circa 22 meter hoogte gerealiseerd. Naast de bovenbouwwerkplaats komt ruimte vrij voor woonbebouwing (ontwikkelveld C en D).

De planologische situatie van de bovenbouwwerkplaats blijft, op het wijzigen van de bouwhoogte na, vrijwel ongewijzigd. Met name van ontwikkelveld C zal mogelijkheid bestaan tot inkijk in de woningen aan de 2^e Daalsedijk 147 t/m 127. Omdat deze inkijk de voorzijde van die woningen betreft en gezien sprake is van een binnenstedelijk gebied, is deze inbreuk op de privacy gering. In een dergelijke stedelijke omgeving een bepaalde mate van inkijk acceptabel.

Cluster 7: woningen gelegen aan de 2^e Daalsedijk nr. 125 t/m 107 en de Concordiastraat

De woningen in dit cluster zijn niet gesitueerd op de projectlocatie. Het criterium privacy is op dit cluster om voornoemde redenen niet van toepassing.

Cluster 8: bedrijven gelegen aan de Concordiastraat

De bedrijven in dit cluster maken onderdeel van het project 'Wisselspoor', maar maakt onderdeel uit van een andere fase van het project. In voorliggende planschaderisicoanalyse wordt 'Wisselspoor fase 1' behandeld.

4.4 (Milieu)hinder ten opzichte van bestaande woningen

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. De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van woningen, kleinschalige horeca, bedrijfsruimten en groenvoorzieningen. Het vestigen van woningen levert geen hinder op ten aanzien van de clusters met woningen in het desbetreffende gebied. Op basis van het huidige vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de onderdelenloods bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk en ter plaatse van de bovenbouwwerkplaats bedrijven tot en met milieucategorie 3 mogelijk. Het

vestigen van horeca en bedrijfsruimten leveren beiden minder (milieu)hinder op dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Het gedeeltelijk wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het vestigen van horeca en bedrijvigheid brengt geen negatieve mutatie in het kader van milieu-hinder met zich mee voor de woningen rondom het projectgebied.

4.5 Wijziging verkeerssituatie en parkeren

De verkeerssituatie wijzigt door de voorgenomen ontwikkeling. De huidige entree van de locatie ligt aan de 2e Daalsedijk bij de onderdelenloods. De 2e Daalsedijk vormt de hoofdentree van het gebied. Vanaf de 2^e Daalsedijk komen op verschillende locaties “in-prikkende” wegen naar het plangebied. De Seringstraat wordt verlengd tussen bouwblok A en B waardoor de bovenbouwwerkplaats visueel zichtbaar wordt. Deze ruimte wordt uitsluitend geschikt gemaakt voor fietsers en voetgangers. Deelgebied 1 wordt direct aangesloten op de 2^e Daalsedijk langs de bouwblokken C en D waarmee tevens een ontsluiting naar de centrale parkeervoorziening in de bovenbouwwerkplaats wordt gerealiseerd.

Uit het verkeersmodel van gemeente Utrecht blijkt dat de verkeerstoename niet dusdanig is dat de functie van de wegen in de Daalsebuurt anders wordt: de verkeersdruk past nog steeds bij een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom en blijft ver onder de 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat qua verkeersdruk het niveau van een ‘woonerf’ behouden blijft. Hier komt nog bij dat de voorgenomen ontwikkeling stuurt op een autoluw karakter.

Bij het verlaten van het terrein via de nieuwe entree kunnen met name de woningen tussen de Knopstraat en de Papaverstraat (cluster 6), hinder ondervinden van inschijnende koplampen. Er is een intensiever gebruik dan in de huidige planologische situatie. Echter, langs de gehele 2^e Daalsedijk is in de huidige planologische situatie verkeer toegestaan en zijn parkeerplaatsen aanwezig, waardoor hinder van inschijnende koplampen reeds mogelijk is. Hier komt nog bij dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een ontsluitingsweg behorende bij de bestemming reeds mogelijk is op de locatie van de nieuwe entree. Artikel 12 lid 1 sub e van het vigerende bestemmingsplan stelt namelijk het volgende: *“De op de plankaart voor Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor: de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging en sierwater;”*. Op basis van voornoemde is hinder van inschijnende koplampen, doordat de auto’s op de woningen in cluster 6 (en mogelijk cluster 7) afrijden in plaats van parallel aan de woningen, reeds mogelijk.

Kortom, er vindt een minimale verslechtering ten aanzien van de verkeerssituatie plaats en geen negatieve mutatie met betrekking tot het parkeren.

4.6 Belemmering bedrijfsvoering

In het kader van planschade dient onderzocht te worden of de te realiseren woningen een belemmering op kunnen leveren voor de omliggende bestaande bedrijven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG.

In de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 8 Richtafstanden en omgevingstype conform bijlage 1 handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

<i>Richtafstanden en omgevingstype</i>		
Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied ^a	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

a) Richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten conform bijlage 1

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd, met uitzondering van het aspect 'gevaar', indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Aan de westzijde van het projectgebied is bedrijventerrein Cartesiusweg gelegen. Uit het vigerende bestemmingsplan van bedrijventerrein Cartesiusweg (Cartesiusweg e.o., vastgesteld op 12 september 2013) en uit de analyse Grip op Locatie blijkt dat het bedrijventerrein geschikt is voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 tot en met 4.2. De bijbehorende richtafstand binnen categorie 4.2 is ten hoogste 300 meter tot een rustige woonwijk. Binnen gemengd gebied is de richtafstand binnen categorie 4.2 200 meter. Ten aanzien van Douwe Egberts geldt een richtafstand van 500 meter in verband met het aspect geur.

Het noordelijk deel van bedrijventerrein Cartesiusweg ligt op een ruimere afstand dan 300 meter, namelijk op ca. 448 meter (kortste afstand tussen noordelijk deel Cartesiusweg en projectlocatie). Douwe Egberts ligt eveneens op voldoende afstand van de projectlocatie, namelijk op ca. 870 meter. Ten aanzien van deze onderdelen levert de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve mutatie op.

Het oostelijke gedeelte van bedrijventerrein Cartesiusweg ligt op een kortere afstand dan de richtafstanden die gelden voor het terrein. De kortste afstand van de bestemming 'bedrijventerrein' tot de projectlocatie is ca. 50 meter. De bedrijven die op dit gedeelte van het terrein zijn toegestaan zijn bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2. De richtafstand tot een rustige woonwijk bedraagt in dat geval 100 meter. Omdat een gemengd gebied gerealiseerd wordt, kan deze afstand verkort worden tot 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden en vormt de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve mutatie ten aanzien van deze onderdelen.

4.7 Ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde;

De ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie vindt enkel bedrijvigheid plaats op de projectlocatie. De voorgenomen ontwikkeling voegt woningen toe en behoudt enkel de cultuurhistorische waardevolle delen

van de twee aanwezige loodsen op het terrein. Het plan brengt positieve wijzigingen met zich mee, namelijk de (gedeeltelijke) wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen. Dit leidt tot een positief effect op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Woningen leveren immers geen (milieu)hinder op ten opzichte van andere woningen. Daarnaast wordt door de herstructurering van een eenzijdig bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met diverse functies een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gegeven. De situeringswaarde wordt door de voorgenomen ontwikkeling hoger.

5 Conclusie risicoanalyse planschade

Uit de risicoanalyse planschade blijkt dat sprake is van een minimale negatieve mutatie voor de woningen in cluster 2 en 3. Het plan heeft invloed op de dag- en zonlichttoetreding en zorgt voor een aantasting in de privacy. Daarentegen brengt de voorgenomen ontwikkeling ook een voordeel met zich mee. De situeringswaarde van het projectgebied gaat omhoog, gezien de bedrijfsbestemming gedeeltelijk verdwijnt en plaatsmaakt voor een woonbestemming. Het vestigen van woningen in plaats van bedrijven levert geen (milieu)hinder op voor de omliggende woningen en draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer het nieuwe bestemmingsplan als nadeel een extra aantasting van de privacy en een geringe vermindering van de zonlichtinval in de ochtenduren en als voordeel een hogere situeringswaarde door wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming met zich meebrengt, het planologisch nadeel per saldo als gering kan worden beoordeeld (zie onder andere ECLI:NL:RVS:2012:BV8771 en ECLI:NL:RVS:2012:BV7268).

De plangevoelige objecten ondervinden door de planologische wijziging geen significant planologisch nadeel. Er zal voor deze objecten daardoor naar verwachting, rekening houdend met het maatschappelijk risico, geen sprake zijn van het optreden van schade die voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

