

**Bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg
gemeente Utrecht**
Planschaderisicoanalyse

Opdrachtgever

GTZ Investments

Contactpersoon

Jillis Kinkel

Kenmerk

R026672af.00005.kt

Versie

02_003

Datum

9 maart 2017

Auteur

M.I. (Meriël) Huizer MSc

ing. J.A.F. (Jeroen) van den Hout, Rentmeester NVR

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Uitgangspunten bij de analyse.....	3
1.3	Opbouw van het advies	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Bestaande objecten binnen de invloedssfeer	9
3	Planologische regimes	11
3.1	Vigerend planologisch regime.....	11
3.2	Toekomstig planologisch regime	13
4	Planologische vergelijking	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Directe schade	15
4.2.1	Bouwmogelijkheden	15
4.2.2	Gebruiksmogelijkheden.....	15
4.3	Indirecte schade.....	17
4.3.1	Bouwmogelijkheden	17
4.3.2	Gebruiksmogelijkheden.....	19
4.4	Beoordeling voor- en nadelen.....	21
5	Vergoedbaarheid schade	23
5.1	Voorzienbaarheid	23
5.2	Normaal maatschappelijk risico	24
5.3	Schade anderszins verzekerd.....	24
5.4	Mogelijkheden om de schade te voorkomen of te beperken	25
6	Eindoordeel.....	26

Bijlagen

- Bijlage I Kadastrale kaarten
- Bijlage II Regels geldend bestemmingsplan
- Bijlage III Bouwtekeningen

1 Inleiding

1.1 Opdracht

In het kader van de voorgenomen realisatie van studentenhuisvesting aan de Briljantlaan 9 in Utrecht is een analyse uitgevoerd waarin het risico op planschade is onderzocht. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld op 25 oktober 2012). De voorgenomen plannen passen echter niet binnen de ter plaatse geldende regels. Voor de ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In onderhavig rapport wordt de vraag beantwoord of door de wijziging van het planologisch regime, die de realisatie van studentenhuisvesting mogelijk maakt en de bestemming van nabijgelegen bedrijven wijzigt, planschade ontstaat. In deze analyse is een vergelijking gemaakt tussen de meest recente bouwtekeningen (d.d. 13 mei 2016), een concept van de bestemmingsplan-verbeelding (januari 2017) en het geldende bestemmingsplan.

1.2 Uitgangspunten bij de analyse

Artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit die onder andere voorziet in het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime op het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben.

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van nabijgelegen percelen verstaan.

Bij de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade dient dus het vigerende planologische regime te worden vergeleken met het toekomstige planologische regime.

Jurisprudentie bepaalt dat voor de planvergelijking niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen op grond van deze planologische regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden. De Wro (artikel 6.1 lid 2) bepaalt dat ontheffingen, uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden, voor zover deze nog niet zijn ingevuld, een zelfstandige basis voor planschade vormen en daarom niet in de planvergelijking betrokken mogen worden.

Planologische vergelijking

Bij het bepalen van de schade dienen de eventuele voor- en nadelen van de planologische wijziging met elkaar te worden verrekend. Opgemerkt dient te worden dat indien er sprake is van een bouwplan als toekomstig planologisch regime, alleen het door het bouwplan meer mogelijk gemaakte in de planvergelijking wordt betrokken.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot veranderingen in:

- het karakter van het gebied (een dusdanige wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden dat het karakter van het gebied wijzigt in positieve of negatieve zin);
- uitzicht (bijvoorbeeld het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht);
- privacy (bijvoorbeeld een onevenredige inbreuk op de privacy door inkijk);
- dag- en zonlichttoetreding (bijvoorbeeld een verlies van lichtinval of schaduwwerking);
- verkeerssituatie en parkeren (bijvoorbeeld een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie of een verminderde bereikbaarheid);
- milieu (bijvoorbeeld een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden, zoals geluid, geur, trilling of andere overlast of een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden).

1.3 Opbouw van het advies

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de vigerende planologische regimes en het toekomstige planologische regime aan bod. Hoofdstuk 4 bevat de daadwerkelijke analyse. Onder meer wordt aangegeven wat de mogelijke risicofactoren zijn. Hierbij is gekeken naar objectieve factoren zoals de toename van de bouwmassa en de wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Vervolgens is onderzocht of uit de planvergelijking een planologisch nadeliger situatie voortvloeit waaruit schade kan ontstaan, die op basis van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt voor een tegemoetkoming. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de eventuele vergoedbaarheid van planschade. In dit hoofdstuk worden aspecten als voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico aangestipt. Hoofdstuk 6 bevat het eindoordeel.

Zoals het woord al aangeeft betreft het bij onderhavig rapport een analyse van het mogelijk aanwezige risico op planschade. Benadrukt dient te worden dat als na inwerkingtreding van de planologische maatregel / de vergunning verzoeken tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend, de gemeente na het consulteren van een schadebeoordelingscommissie, tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de eventuele tegemoetkoming.

Voorts kan mogelijk bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Deze 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 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich centraal in het gebied Rotsoord en ligt aan de Briljantlaan 9. Het plangebied waar de (bouw) ontwikkelingen plaatsvinden worden aan de noordzijde begrensd door de ontwikkeling van De Trip en aan de zuidzijde door de percelen van het tankstation, restaurant LE:EN en Heuveloord 17. Deze percelen zijn ook onderdeel van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan.

De Vaartsche Rijn vormt de westgrens en de ventweg van de Briljantlaan vormt de oostgrens. De locatie betreft de kadastrale percelen met de nummers 1478, 1488, 1979, 2524 en 2525. In de panden op deze locatie was lange tijd glashandel Spliet en de Waal (CURA Glas) gevestigd. De glashandel is inmiddels verhuisd, maar de twee loodsen van de glashandel staan er nog. De woning gelegen aan de Heuveloord 20 maakt ook onderdeel uit van het plangebied en wordt afgebroken.

De navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2.1

Luchtfoto plangebied globaal in rood weergegeven.



Figuur 2.2

Huidige situatie met het plangebied globaal aangegeven. Rechts van het plangebied is inmiddels de bebouwing van het plan de Trip gerealiseerd.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om het terrein aan de Briljantlaan 9 te herontwikkelen. De bestaande glashandelsbedrijfsgebouwen worden gesloopt en in de plaats worden studentenwoningen mogelijk gemaakt. In het gebied worden ongeveer 230 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Op de begane grond van de bebouwing worden gemeenschappelijke ruimten en ruimten voor creatieve bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De uitstraling van het gebied blijft voor wat betreft de bebouwing nagenoeg hetzelfde. De navolgende afbeeldingen tonen impressies van de toekomstige situatie.



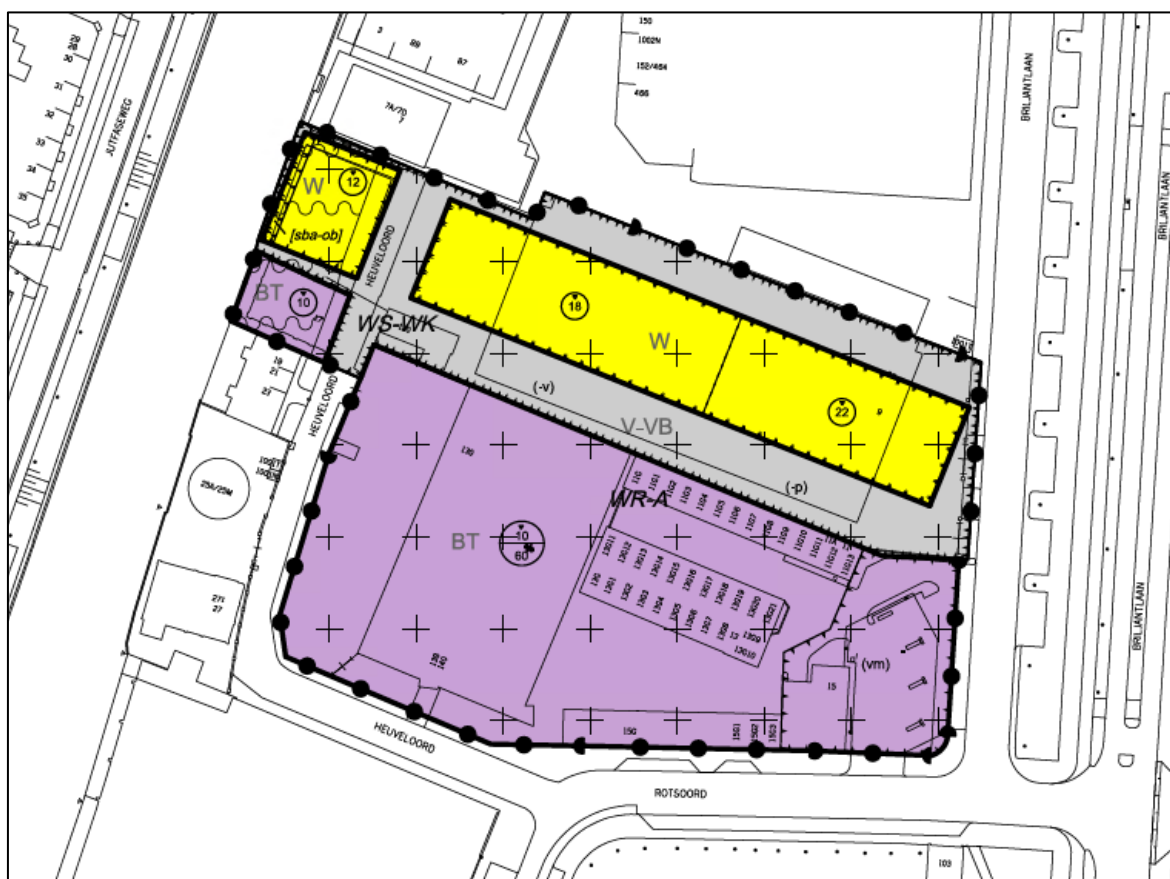
Figuur 2.3

Impressie toekomstige situatie gevel zuidzijde hoofdgebouw



Figuur 2.4

Impressie toekomstige situatie vanaf de zijde van de Vaartsche Rijn



Figuur 2.5

Verbeelding nieuw planologisch regime

Voor de ontwikkeling wordt ook de bestemming van de naastgelegen percelen geactualiseerd (Briljantlaan 11 t/m 15 en Heuveloord 17, 130 en 138-140). Er vinden op deze percelen geen ontwikkelingen plaats. Het huidige gebruik wordt hier gecontinueerd, echter de mogelijkheden om bedrijfsactiviteiten uit te voeren worden verminderd.

2.3 Bestaande objecten binnen de invloedssfeer

Op basis van de informatie over de toekomstige ontwikkeling en een analyse van de huidige situatie concluderen wij dat de hierna genoemde onroerende zaken zich binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden. Deze objecten hebben de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd', 'Bedrijventerrein' en 'Maatschappelijk'. De gronden die als 'Gemengd' zijn bestemd, hebben een woonfunctie en de gronden die als 'Maatschappelijk' zijn bestemd, betreffen een kerk.

Voor de waarde van gebouwen met een woonfunctie spelen eventuele wijzigingen in de aspecten karakter van het gebied, uitzicht, privacy en schaduwwerking een bepalende rol. Voor de waarde van gebouwen met een kantoor-, winkel of bedrijfsfunctie spelen deze aspecten slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

In deze planschaderisicoanalyse zijn zowel de omliggende objecten meegenomen die gevolgen kunnen ondervinden van de nieuwe ontwikkeling en hierdoor indirecte planschade leiden als de objecten die mogelijk directe schade leiden. In dit geval zijn de volgende objecten bekeken:

Tabel 2.1

Adres	Geldende bestemming
Jutfaseweg 22 t/m 27	Gemengd / Wonen
Jutfaseweg 28 t/m 35	Gemengd / Wonen
Jutfaseweg 36 t/m 37	Gemengd
Heuveloord 17	Bedrijventerrein
Heuveloord 19 t/m 25 (oneven)	Wonen
Heuveloord 25A t/m L	Bedrijventerrein
Heuveloord 27, 27-1	Bedrijventerrein
Heuveloord 130, 138, 140 Briljantlaan	Bedrijventerrein
Briljantlaan 11, 11A, 13, 15	Bedrijventerrein
Briljantlaan 6	Maatschappelijk
Saffierlaan 1 t/m 11 (oneven)	Wonen

De navolgende afbeelding toont de ligging van de verschillende objecten ten opzichte van het plangebied. Objecten met een rood kader hebben een bedrijfsfunctie. Objecten met een roze kader hebben een maatschappelijke functie. Objecten met een geel kader hebben een woonfunctie. Opgemerkt wordt dat er op het perceel Briljantlaan 11 en 13 woningen aanwezig zijn.

Archiefonderzoek bij de gemeente Utrecht heeft uitgewezen dat er in het verleden (1973 en 1959) wel een bouwvergunning voor deze woningen is afgegeven maar deze woningen zijn echter niet als dusdanig bestemd. In de analyse is daarom uitgegaan van een bedrijfsbestemming bij het vigerende planologische regime.

De Trip

Ten noorden van het plangebied ligt De Trip. Op De Trip worden circa 250 starterswoningen en circa 1.700 m² commerciële voorzieningen en (creatieve) bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de gemeentelijke plannen om een aantal locaties (zoals Rotsoord) te herontwikkelen en waar de realisatie van woningbouw op de korte termijn gewenst is. Gezien het feit dat de herontwikkeling van de locatie aan de Briljantlaan 9 reeds op de planning stond ten tijde van de ontwikkeling van De Trip, wordt deze locatie bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten. Voor eigenaren van de toekomstige woningen geldt dat sprake is van voorzienbaarheid. Bij de aankoop van de nieuwe woningen is voor hen voorzienbaar dat de locatie aan de Briljantlaan 9 wordt herontwikkeld. Op het aspect voorzienbaarheid wordt nader ingegaan in paragraaf 5.1.



Figuur 2.3

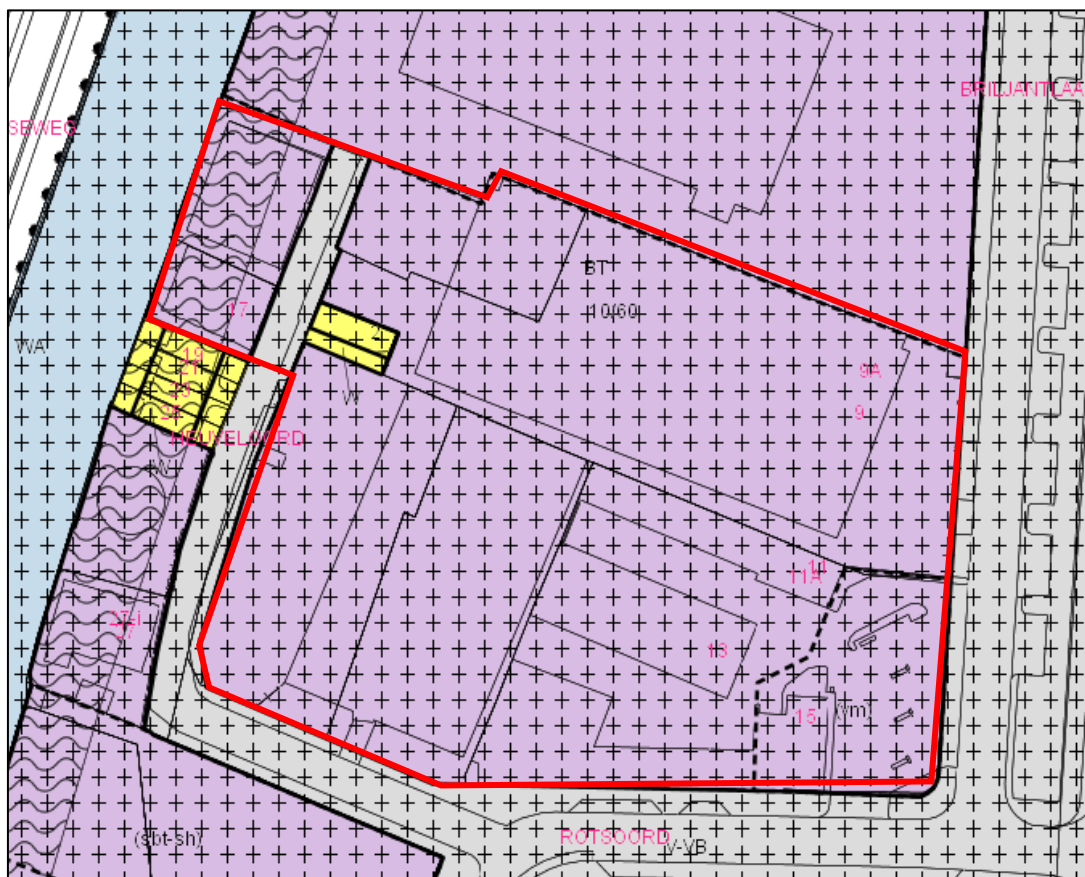
Globale ligging van de risico-objecten en het gebied waar de nieuwbouw plaatsvindt(blauw kader)

3 Planologische regimes

Om te kunnen bepalen of een aanvrager schade lijdt als gevolg van de bepalingen van een nieuw ruimtelijk plan (bestemmingsplan of een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan) dient eerst te worden vastgesteld of sprake is, dan wel zal zijn van een planologische wijziging in de zin van artikel 6.1 Wro. De eventuele schade die de aanvrager 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 vigerende planologische regime maximaal kan worden verwezenlijkt en hetgeen op basis van het toekomstige regime mogelijk zal worden gemaakt. Bij de beoordeling van het toekomstige regime wordt gebruikgemaakt van de meest recente bouwtekeningen.

3.1 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime voor de planlocatie bestaat uit het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. Dit bestemmingsplan is op 25 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3.1

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan, Heuveloord 120 maakt ook onderdeel uit van het plangebied en heeft nu de bestemming Wonen.

Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor de gronden de bestemmingen 'Bedrijventerrein', Wonen en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op de gronden langs de Vaartsche Rijn geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 3. Daarnaast zijn aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte toegestaan en bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hier geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden specifieke bouwhoogtes:

- palen en masten: 6 meter;
- erf- en perceelafscheidings: 2 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor verkeer- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterbeheer en waterberging, groen-, parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen en wegen, voet- en fietspaden en stallingruimten voor fietsen.

De oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 6 m² per gebouw bedragen. De maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer) bedraagt 3 meter. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter.

Waarde – Archeologie

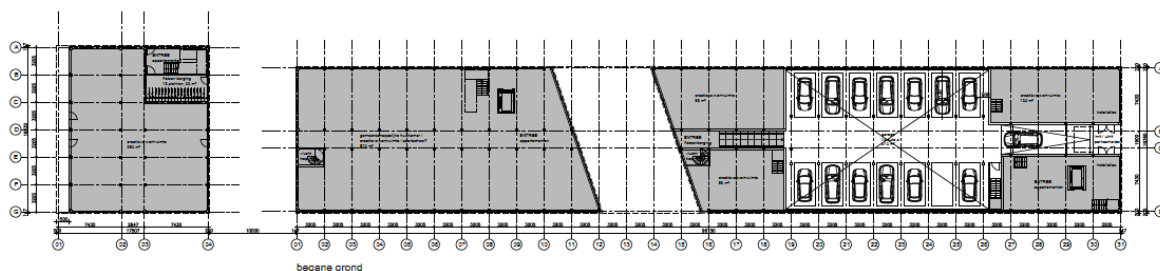
Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en verwachting.

Waterstaat – Waterkering

Deze gronden zijn mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering. Ter plaatse van deze bestemming zijn alleen bij deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 2 meter toegestaan.

3.2 Toekomstig planologisch regime

Het voornemen is om op de locatie aan de Briljantlaan 9 studentenhuisvesting mogelijk te maken. Op dit moment is echter nog geen nieuw ruimtelijk plan voor deze ontwikkeling opgesteld. Ook zijn er nog geen definitieve bouwtekeningen. Daarom wordt uitgegaan van de bouwtekeningen d.d. 13 mei 2016. De bouwtekeningen zijn als bijlage bij deze planschaderisicoanalyse opgenomen.



Figuur 3.2
Plattegrond begane grond



Figuur 3.3
Gevels zuidzijde



Figuur 3.4
Gevels noordzijde

In het gebouw worden 232 studentenwoningen mogelijk gemaakt met een oppervlakte van circa 20 m². Op de begane grond worden gemeenschappelijke ruimten en een creatieve werkruimte gerealiseerd. Het hoofdgebouw beslaat een oppervlakte van circa 1.650 m² en het kleine gebouw aan de zijde van de Vaartsche Rijn beslaat een oppervlakte van circa 350 m².

Het hoofdgebouw bestaat uit 6 bouwlagen. Deze lagen lopen af in de richting van de Vaartsche Rijn. Aan de hoogste zijde meet het gebouw 21 meter. Aan de laagste zijde is dit circa 11 meter. Het kleine gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Ook hier is de hoogte circa 11 meter. In het midden van het hoofdgebouw wordt onder de derde verdieping een onderdoorgang gecreëerd. Onder de woningen komt een parkeerkelder te liggen. Deze kelder heeft een oppervlakte van circa 460 m².

De nieuwe ontwikkeling past voor wat betreft de gebruiks- en de bouw mogelijkheden niet in het geldende bestemmingsplan. Op grond van dit plan is een woonfunctie namelijk niet toegestaan. Daarnaast is de bouwhoogte van de toekomstige bebouwing hoger dan op grond van het bestemmingsplan nu is toegestaan. In plaats van bebouwing met een hoogte van 10 meter wordt er aan de zijde van de Briljantlaan een hoogte van 21 meter mogelijk gemaakt.

Naast de nieuwe ontwikkeling valt ook een stuk bestaande bedrijvigheid in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Zie ook figuur 2.5. De betreffende bedrijven krijgen de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het plangebied zijn hierdoor uitsluitend de bedrijfsactiviteiten uit de milieu-categorieën A en B1 toegelaten van de aan de regels toegevoegde Lijst van Bedrijven, functiemenging. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het bestaande Esso tankstation en bijbehorende wasstraat. Dit bedrijf is daarom in de regels binnen deze bestemming nader aangeduid en daarmee specifiek bestemd met de aanduiding verkooppunt voor motorbrandstoffen excl. LPG.

De twee aanwezige woningen op de percelen Briljantlaan 11 en 13 worden positief bestemd. Daarnaast wordt het aanwezige restaurant LE:EN, gelegen aan de Heuveloord 140, ook positief bestemd.

4 Planologische vergelijking

4.1 Inleiding

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadeliger situatie, dienen de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de beoordeling te worden betrokken¹. In de navolgende paragrafen wordt eerst ingegaan op de verandering van bouwmogelijkheden en vervolgens wordt ingegaan op de verandering in gebruiksmogelijkheden. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de risico-objecten die mogelijk directe en indirecte planschade ondervinden.

Bij directe planschade wordt er gekeken of er voor de objecten sprake is van meer of minder bouwmogelijkheden en of er meer of minder gebruiksmogelijkheden zijn.

Bij indirecte planschade spitst zich de verandering van bouwmogelijkheden toe op een eventuele beperking van uitzicht en een toename van schaduwwerking. De verandering van de gebruiksmogelijkheden spitst zich toe op de vraag of het toekomstige planologische regime mogelijk zal leiden tot een aantasting van de privacy en/of een toename van geluid- en lichthinder.

4.2 Directe schade

In het kader van de ontwikkeling wordt de bestemming van een aantal aangrenzende percelen aangepast. Het betreft de volgende percelen:

- Heuveloord 17
- Heuveloord 130
- Heuveloord 138-140
- Briljantlaan 11 t/m 15

4.2.1 Bouwmogelijkheden

Volgens het geldende planologische regime geldt er ter plaatse een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Verder geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In dit geval komt het bouwvlak overeen met de perceelgrens.

Verder is bepaald dat gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Deze bouwmogelijkheden blijven in het nieuwe bestemmingsplan gelijk en wat betreft de bouw-mogelijkheden ondervinden de percelen geen planologisch nadeel.

4.2.2 Gebruiksmogelijkheden.

Op de betreffende percelen mogen volgens het geldende planologische regime bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3 zoals genoemd in de bij de regels als bijlage behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Omdat categorie 3 niet nader wordt gedefinieerd zijn bedrijfs-activiteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Ter plaatse van de Briljantlaan 15 is de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' opgenomen waardoor tevens ook nog een verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG blijft toegestaan.

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

Over de Briljantlaan 11 en 13 wordt opgemerkt dat er in het verleden een bouwvergunning is verleend voor 2 woningen. Deze woonfunctie is echter niet in het nu geldende planologische regime verankerd.

Over Heuveloord 130, 138-140 wordt opgemerkt dat er een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend voor een horecafunctie (restaurant LE:EN). Deze horecafunctie is echter ook niet in het nu geldende planologische regime verankerd.

Met het nieuwe bestemmingsplan worden de mogelijk uit te voeren bedrijfsactiviteiten veranderd tot maximaal B1. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die in zogenoemde functiemengingsgebieden naast woningen kunnen worden uitgeoefend. Ter verduidelijking :

- Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Bij bedrijven uit deze categorieën betreft in veel gevallen kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid. Of om bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden en waarbij de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden. Ter vergelijking onder het geldende planologische regime is een bouwbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2.000 m² toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan is er een kleine aannemer met een maximaal 1.000 m² toegestaan.

Heuveloord 130, 138-140

Op deze percelen is er vanwege de verminderde bedrijfsmogelijkheden een planologisch nadeel. De horecafunctie die door een tijdelijke omgevingsvergunning is toegestaan wordt echter in het nieuwe bestemmingsplan 'positief' bestemd. Per saldo ondervinden de objecten daarom geen planologisch nadeel en leiden geen planschade.

Briljantlaan 11 t/m 15

Op deze percelen is er vanwege de verminderde bedrijfsmogelijkheden een planologisch nadeel. De twee aanwezige woningen worden in het nieuwe bestemmingsplan 'positief' bestemd. Per saldo ondervinden de objecten daarom geen planologisch nadeel en leiden geen planschade.

Heuveloord 17

Op dit perceel is er vanwege de verminderde bedrijfsmogelijkheden in principe een planologisch nadeel. Het risico-object heeft echter een monumentale status en heeft een dusdanige geringe omvang van het object, dat de maximaal planologische mogelijkheden met betrekking tot bedrijfsactiviteiten onder het huidige planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Het object ondervindt daarom geen planologisch nadeel en leidt geen planschade.

4.3 Indirecte schade

4.3.1 Bouwmogelijkheden

De procedure waarmee onderhavig bouwplan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in ruimere bouw-mogelijkheden dan het geldende planologische regime. Op grond van het geldende planologische regime mocht de bebouwing een hoogte van maximaal 10 meter hebben en mocht het bouwvlak tot 60% bebouwd worden. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van bijna 4.000 m². Daarvan mocht dus iets minder dan 2.400 m² worden bebouwd. In de toekomst beslaat de bebouwing een oppervlakte van circa 2.000 m². Echter de bouwhoogte wordt vergroot naar 11-21 meter. Ruimere bouwmogelijkheden kunnen vooral van invloed zijn op het aspect uitzicht en schaduwwerking.

4.3.1.1 Uitzichtbeperking

Bepalend voor de vraag of er voor wat betreft het aspect uitzicht sprake is van een planologisch nadeliger situatie, zijn factoren zoals de hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing en de afstand van een risico-object tot de nieuw te realiseren bebouwing van belang.

De veranderingen in het uitzicht hebben voornamelijk gevolgen voor de objecten die als woning worden gebruikt.

Jutfaseweg 22 t/m 37

De afstand van deze objecten tot aan het plangebied bedraagt circa 40 meter. Tussen de objecten liggend de Jutfaseweg en de Vaartsche Rijn. De bebouwing aan de westzijde van het plangebied (en dus het dichtst bij de objecten aan de Jutfaseweg) heeft in de toekomst een bouwhoogte van 11 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 10 meter. Deze beperkte toename in de bouwhoogte heeft geen gevolgen voor de objecten.

Het hoofdgebouw loopt in hoogte op naarmate de afstand tot de Vaartsche Rijn groter wordt. De eerste 20 meter van het gebouw loopt op van 11 naar ruim 17 meter. De bouwhoogte is de volgende 35 meter gelijk. De laatste stijging van de bebouwing vindt in de volgende circa 10 meter plaats. De bebouwing komt daarmee uit op een hoogte van 21 meter en blijft vervolgens de laatste ruim 30 meter gelijk. De hoogste bouwhoogte is dus aan de oostzijde van het plangebied.



Figuur 4.1

Oplopende hoogte bebouwing in de richting van de Briljantlaan

Tussen het gebouw aan de Vaartsche Rijn (dat een lengte heeft van 17,5 meter) en het hoofdgebouw is een afstand van 10 meter aanwezig. De geleidelijke verhoging van het hoofdgebouw start dus op een afstand van circa 70 meter van de woningen aan de Jutfaseweg. Op circa 90 meter afstand is de bouwhoogte ruim 17 meter. Dit is 7 meter hoger dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Op circa 125 meter afstand van de woningen aan de Jutfaseweg neemt de bouwhoogte wederom toe. Ditmaal tot 21 meter. Vanaf de objecten is deze toename in bouwhoogte waarneembaar. Echter de gevolgen voor het uitzicht zijn naar verwachting beperkt nadelig gezien de afstand.

Heuveloord 19 t/m 25 (oneven)

De objecten aan de Heuveloord 19 t/m 25 bevinden zich op circa 10 meter afstand van het plangebied. De woningen zijn, voor wat betreft het aspect uitzicht, georiënteerd op de Vaartsche Rijn. Vanuit deze zijde van de woningen bestaat geen zicht op de nieuwe ontwikkeling in het plangebied. Aan de voorzijde bestaat wel zicht op de nieuwe ontwikkeling. Hier vermindert het uitzicht vanuit de woningen. Dit leidt tot een beperkt nadelig effect. Op grond van het geldende bestemmingsplan kon namelijk al een gebouw met een hoogte van 10 meter worden gerealiseerd. De hoogte neemt ten opzichte van dit geldende plan toe, variërend van 11 tot 17 tot 21 meter.

Saffierlaan 1 t/m 11 (oneven)

De objecten aan de Saffierlaan 1 t/m 11 bevinden zich op ruim 70 meter afstand van het plangebied. Aan deze zijde van het plangebied neemt de maximale bouwhoogte toe van 10 tot 21 meter. Dit is een grote toename. Echter aan de noordzijde van het plangebied heeft reeds een ontwikkeling plaatsgevonden, 'De Trip'. Dit plan heeft reeds een planologisch effect op deze woningen. Door onderhavige ontwikkeling komt op een kortere afstand dan 'De Trip' maar de hoogte is circa 6 meter lager dan 'De Trip'. Tevens laat de wegbestemming die tussen de woningen en het plangebied ook al zaken toe zoals bijvoorbeeld bomen, waardoor het zicht op het plangebied geheel / gedeeltelijk kan worden ontnomen. Op basis van het vorenstaande is de verwachting dat als gevolg van het plangebied, geen nadelig effect ontstaat voor de woningen.

Overige objecten

De overige objecten betreffen objecten met een bedrijfs-, horeca-, kantoor- of maatschappelijke functie. De eventuele veranderingen in het uitzicht leiden niet tot een nadelige beïnvloeding van de exploitatie van deze functies. De objecten ondervinden daarom geen planologisch nadeel en leiden geen planschade.

4.3.1.2 Schaduwwerking

Of risico-objecten onder het toekomstige regime worden geconfronteerd met meer schaduwwerking dan op dit moment onder het huidige planologisch regime het geval is, is afhankelijk van een aantal factoren, zoals:

- de situering van de risico-objecten ten opzichte van de nieuwe bebouwing;
- de hoogte van de nieuwe bebouwing;
- de afstand tussen de risico-objecten en de nieuwe bebouwing (dus ook de diepte van de tuinen van de risico-objecten).

Door de stand van de zon hebben objecten ten noorden van een bouwlocatie theoretisch de meeste kans op afname van dag- en zonlichttoetreding. Objecten ten zuiden en oosten van een bouwlocatie hebben nauwelijks kans op afname van met name zonlichttoetreding.

De meeste objecten bevinden zich ten westen en zuiden van het plangebied. De gevolgen voor schaduwwerking zijn hier beperkt.

Jutfaseweg 22 t/m 37

Voor de objecten ten westen van de locatie aan de Jutfaseweg 22 t/m 37 geldt dat er sprake is van slechts een toename in de bouwhoogte van 1 meter. Dit leidt niet tot nadelige gevolgen voor wat betreft schaduwwerking.

Heuveloord 19 t/m 25 (oneven),

Voor de woningen ten zuiden van de locatie aan de Heuveloord 19 t/m 25 geldt ook dat de nieuwe bebouwing die leidt tot schaduwwerking eveneens slechts 1 meter hoger is dan reeds is toegestaan op grond van het geldende planologische regime.

Saffierlaan 1 t/m 11 (oneven)

Voor de woningen aan de Saffierlaan 1 t/m 11 geldt dat de tussenliggende afstand dusdanig groot is, ruim 70 meter, en dat de objecten ten zuidoosten van de locatie liggen dat er geen negatieve gevolgen voor wat betreft schaduwwerking zijn.

Overige objecten

Voor de objecten met een bedrijfs-, horeca-, kantoor- of maatschappelijke functie hebben veranderingen in dag- en zonlichttoetreding geen negatieve gevolgen voor de exploitatie van deze functies. De objecten ondervinden daarom geen planologisch nadeel en leiden geen planschade.

4.3.2 Gebruiksmogelijkheden

De verandering van de gebruiksmogelijkheden richt zich op de vraag of het toekomstige planologische regime mogelijk zal leiden tot een aantasting van de privacy en/of een toename van geluid-, lichthinder of andere hinder. Op basis van het geldende planologische regime zijn de gronden bestemd als 'Bedrijventerrein'. In de toekomst worden de gronden benut voor studentenwoningen en kleinschalige commerciële bedrijvigheid. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden in het gebied wijzigen. In deze paragraaf wordt op de gevolgen van deze wijziging ingegaan.

4.3.2.1 Aantasting van de privacy

Of de wijziging van het planologische regime leidt tot een aantasting van de privacy, is afhankelijk van een aantal factoren, zoals:

- de intensiteit van het gebruik;
- de zichtlijn van de bewoners van de risico-objecten op de te realiseren bebouwing;
- de afstand tussen de risico-objecten en de te realiseren bebouwing;
- de aard van de nieuw te realiseren bebouwing.

Op grond van de geldende planologische situatie is in het gebied een bedrijf toegestaan. Over het algemeen zijn bedrijven gedurende de dagperiode in werking. Tijdens de avonduren en in de weekenden zijn bedrijven vaak gesloten. Voor woningen geldt dat hier gedurende de hele week en zowel overdag als 's avonds mensen aanwezig kunnen zijn. De intensivering van het gebruik heeft daarmee voornamelijk betrekking op de avonduren en de weekenden.

Jutfaseweg 22 t/m 37

Tussen de woningen aan de Jutfaseweg 22 t/m 37 en het plangebied is een afstand van circa 40 meter. Vanuit de nieuwe bebouwing kan richting de woningen aan de Jutfaseweg gekeken worden. Echter, op deze afstand is inblik in de objecten beperkt mogelijk. Bovendien is de hoogte van de bebouwing aan deze zijde slechts 1 meter hoger dan op grond van het geldende planologische regime is toegestaan. Ook daar konden ramen worden gerealiseerd van waaruit werknemers naar de woningen konden kijken. De wijziging heeft geen gevolgen voor het aspect privacy. De objecten ondervinden geen nadelige planologische wijziging en leiden geen planschade.

Heuveloord 19 t/m 25 (oneven)

Vanuit de nieuwe woningen in het plangebied kan op de woningen aan de Heuveloord 19 t/m 25 worden ingekeken. Vanuit een bedrijfsfunctie is dit uiteraard ook mogelijk. Echter, het studenten-complex krijgt een hogere bouwhoogte en woningen worden ook in de avonduren en in de weekenden gebruikt. De mogelijkheden op inkijk in de woningen zijn daardoor groter dan op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. De woningen ondervinden als gevolg van deze wijziging een planologisch nadeel.

Saffierlaan 1 t/m 11 (oneven)

De afstand tussen de objecten aan de Saffierlaan en het plangebied is circa 70 meter. Op een dergelijke afstand kan nagenoeg niet in de woningen worden gekeken. Dit betekent dat deze objecten geen planologisch nadeel ondervinden in het kader van het aspect privacy. Ze leiden geen planschade.

Overige objecten

De overige objecten betreffen objecten met een bedrijfs-, horeca-, kantoor- of maatschappelijke functie. De eventuele veranderingen in de privacy leiden niet tot een nadelige beïnvloeding van de exploitatie van deze functies. De objecten ondervinden daarom geen planologisch nadeel en leiden geen planschade.

4.3.2.2 Geluid- en lichthinder

Of bewoners van de risico-objecten worden geconfronteerd met een toename van geluid- en lichthinder als gevolg van de realisatie van de uitbreiding is afhankelijk van een aantal factoren, zoals:

- een functieverandering (een andersoortig gebruik) van de gronden;
- een verhoging van de intensiteit van het gebruik;
- veranderingen van de verkeersontsluitingen.

Jutfaseweg 22 t/m 37, Heuveloord 19 t/m 25 (oneven), 120, Saffierlaan 1 t/m 11 (oneven)

Binnen het plangebied is sprake van functiewisseling. De hoofdfunctie verandert van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Dit betekent dat een hinder veroorzakende functie verdwijnt. Voor de omliggende objecten die een woonfunctie hebben, betekent dit een positieve planologische verandering.

Overige objecten

Voor andere bedrijven in de omgeving kan het verdwijnen van de bedrijfsfunctie een negatieve planologische verandering betekenen, omdat er in het plangebied hindergevoelige objecten worden gerealiseerd. Daarom is in het kader van het bestemmingsplan een notitie opgesteld waarin is ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering². Uit deze toetsing blijkt dat de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten van de omliggende functies.

² LBP|SIGHT. (6 juni 2016). Notitie bedrijven en milieuzonering Woningbouwplan Briljantlaan 9 te Utrecht, kenmerk: R026672af.00004.kt.

4.3.2.3 Karakter van het gebied.

Tot voor kort was het karakter van het gebied een menging van wonen en bedrijvigheid. Door de realisatie van het plan 'De Trip' en onderhavig plan verandert het karakter van het gebied en verschuift het naar een overwegend woongebied. Hierdoor is sprake van een positief effect voor de woningen en een neutraal effect voor de bedrijven.

4.3.2.4 Overige schadefactoren

De situatie kan zich voordoen dat niet kan worden volstaan met uitsluitend de beoordeling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar dat ook rekening moet worden gehouden met casus specifieke factoren.

Alle objecten

In dit geval zijn er geen overige schadefactoren die meegenomen moeten worden in de plan-schaderisicoanalyse.

4.4 Beoordeling voor- en nadelen

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het wijzigen van het planologische regime voor de bewoners/gebruikers van de risico-objecten leidt tot een planologisch gewijzigde situatie. Om te beoordelen of deze planologisch gewijzigde situatie ook leidt tot een planologisch nadeliger situatie dienen de voor- en nadelen van de planologische wijziging tegen elkaar te worden afgewogen en verrekend.

In tabel 4.1. zijn schematisch de voor- en nadelen van de planologische wijziging weergegeven.

Tabel 4.1

Risico-object	Uitzicht	Schaduw	Privacy	Geluid en lichthinder	Karakter gebied	Gebruiks-mogelijkheden (i.r.t. directe schade)	Planologische situatie
Jutfaseweg 22 t/m 27	-	0	0	+	0	n.v.t	neutraal
Jutfaseweg 28 t/m 35	-	0	0	+	0	n.v.t	neutraal
Jutfaseweg 36 t/m 37	-	0	0	+	0	n.v.t	neutraal
Heuveloord 17	0	0	0	0	0	-	beperkt nadelig
Heuveloord 19 t/m 25 (oneven)	--	0	-	+	+	n.v.t	beperkt nadelig
Heuveloord 25A t/m L	0	0	0	0	+	0	beperkt positief
Heuveloord 27, 27-1	-	0	-	+	0	n.v.t	neutraal
Heuveloord 130, 138, 140 Briljantlaan 11, 11A, 13, 15	0	0	0	0	0	0	neutraal
Briljantlaan 6	0	0	0	0	0	n.v.t	neutraal
Saffierlaan 1 t/m 11 (oneven)	0	0	0	+	+	n.v.t	positief

Verklaring van de symbolen :

-- = nadelig
 + = beperkt positief
 - = beperkt nadelig
 ++ = positief
 0 = neutraal

Na het verrekenen van de voor- en nadelen van de planologische wijziging blijkt dat voor de meeste objecten sprake is van een neutrale planologische situatie of zelfs (beperkt) positief. Voor de objecten aan de Heuveloord 19 t/m 25 (oneven) en Heuveloord 17 is er sprake van een beperkt nadelige planologisch wijziging.

5 Vergoedbaarheid schade

5.1 Voorzienbaarheid

Voor het aspect ‘voorzienbaarheid’ geldt dat indien de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Voor directe planschade wordt gesproken van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt dan wel daartoe tijdig concrete pogingen doet, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden te beperken. Bij passieve risicoaanvaarding gaat het dus om de vraag of de belanghebbende kan worden verweten riskant te hebben stilgezeten. Voor indirecte planschade wordt gesproken van zogenaamde actieve risicoaanvaarding. Wanneer een koper op het moment van aankoop van een onroerende zaak wist, of had kunnen weten, dat een bepaalde planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen, wordt hij, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling, geacht het risico van de planschade bij de aankoop te hebben aanvaard. Als de koper, ondanks de voorzienbaarheid van het planschaderisico, de onroerende zaak toch heeft gekocht, is sprake van ‘actieve’ risicoaanvaarding wegens ‘voorzienbaarheid’. Er is een grote hoeveelheid jurisprudentie over de voorzienbaarheid van planschade. Hiervan is sprake als er een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen is³.

Rotsoord is een oud industriegebied aan de Vaartsche Rijn en het laatste restant van een ‘industrielandschap aan het water’ in Utrecht. De industriegebouwen, zoals de watertoren en de meubelfabriek van Pastoe, zijn beeldbepalend in dit gebied. Het gebied is al enkele jaren in ontwikkeling en de eerste transformaties zijn reeds gerealiseerd. De visie voor het gebied is dat verandering plaatsvindt met als uitgangspunt het behoud van het typische industrielandchap en de toevoeging van meer diverse functies. Een van deze gebieden is De Trip. Dit betreft namelijk het voormalig terrein van Bouwmaterialenhandel De Boo. Bij de transformatie van dit gebied naar een creatief woon- en werkgebied was reeds bekend dat de omgeving ook wordt getransformeerd. Daarom is voor de objecten in dit gebied, zoals in paragraaf 2.3 gesteld, sprake van voorzienbaarheid.

Ruimtelijke visie Rotsoord dateert van 20-12-2005:

Rotsoord komt weer aan de Vaartsche Rijn te liggen. Rotsoord wordt een eenheid als onderdeel van de Vaartsche Rijnstrook: Een curve verbindt de strook direct aan het water met de strook aan de Tolsteegzijde, die hierdoor indirect aan het water komt te liggen. De structuur is aan het water meer geleed en geschikt voor functiemenging. Aan Tolsteegzijde is de structuur minder geleed en meer geschikt voor de functie wonen, in combinatie met groen: dierenweide, boomgaard, volkstuinen en vogelopvang.

3 Zie de uitspraken van ABRS 16 augustus 2006, LJN: AY6334; ABRS 17 augustus 2005, LJN:1109; ABRS 19 februari 2003, LJN: AF3722

Herijking visie Rotsoord (2011)

De locatie bevindt zich in het gebied Rotsoord. Voor Rotsoord is in 2011 een herijkte visie opgesteld. Hierin is een driedelige ambitie opgenomen:

- Rotsoord is een verlengstuk van de binnenstad; er is ruimte voor functiemenging, variatie en langzaam verkeer.
- Rotsoord wordt een creatieve hotspot.
- Rotsoord haalt haar identiteit voor een belangrijk deel uit haar rijke industriële verleden. Dit uit zich in respect voor de monumentale gebouwen, aansluiting op industriële kenmerken bij nieuwe ontwikkelingen en een verbeterde oriëntatie op het water.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat het vanaf eind 2005 voorzienbaar was dat het gebied zou gaan transformeren.

Kadastrale recherche heeft uitgewezen dat de navolgende risico-objecten in eigendom zijn verkregen na vaststelling Ruimtelijke visie Rotsoord (20 december 2005):

Heuveloord 19 (2014), 21 (2010), 23 (2016) en 25 (2016). Bij onderhavige ontwikkeling kan ervan uit worden gegaan dat aan de kant van de bewoners van deze risico-objecten (vooralsnog) sprake is van voorzienbaarheid en dat de eventuele planschade voor rekening blijft van deze benadeelden.

5.2 Normaal maatschappelijk risico

Voor het aspect ‘normaal maatschappelijk risico’ geldt dat dit voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor planschade geldt dat, in het geval dat het normaal maatschappelijk risico door de aanvrager gedragen dient te worden, in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. In deze planschaderisicoanalyse is alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de Wro het forfait is bepaald.

5.3 Schade anderszins verzekerd

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan dan kan het voorkomen dat deze schade reeds anderszins is vergoed dan wel verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor tegemoetkoming in schade in aanmerking. Dit kan voorkomen indien bijvoorbeeld (compensatie) overeenkomsten zijn gesloten. Vooralsnog is niet gebleken dat eventuele schade is aan te merken als zijnde geheel of gedeeltelijk anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wro.

5.4 Mogelijkheden om de schade te voorkomen of te beperken

Uit artikel 6.3 Wro blijkt dat een benadeelde zich dient in te spannen om de schade zoveel als mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit is met name gerelateerd aan inkomensschade en in mindere mate op vermogensschade (waardevermindering onroerende zaak). Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de nu beschikbare informatie zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen dan wel beperken.

6 Eindoordeel

In de nieuwe situatie is sprake van de realisatie van een nieuw complex met studentenwoningen en kleinschalige commerciële bedrijvigheid. Het nieuwe planologische regime leidt daarmee tot een planologische wijziging qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op basis van de planologische vergelijking wordt geconstateerd dat enkele omliggende risico-objecten een beperkt planologisch nadeel ondervinden. Het gaat hierbij om de risico-objecten aan de Heuveloord 19 t/m 25 en Heuveloord 17. Voor de eerst genoemde objecten geldt echter dat (vooralsnog) sprake is van voorzienbaarheid en dat eventuele planschade voor rekening blijft van deze benadeelden (zie paragraaf 5.1) en deze niet voor tegemoetkoming van planschade in aanmerking komt. Voor het object Heuveloord 17 geldt dat door de monumentale status en de dusdanige geringe omvang van het object, de maximaal planologische mogelijkheden met betrekking tot bedrijfsactiviteiten onder het huidige planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Het object ondervindt daarom geen planologisch nadeel en leidt geen planschade.

Op basis van het vorenstaande in hoofdstuk 4, is op voorhand vast te stellen dat zich voor alle overige risico-objecten geen enig planologisch nadeel voordoet. Wij stellen het planschaderisico voor deze objecten daarmee op nihil.

LBP|SIGHT BV



M.I. (Meriël) Huizer MSc



ing. J.A.F. (Jeroen) van den Hout
Rentmeester NVR

Bijlage I

Kadastrale kaarten



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

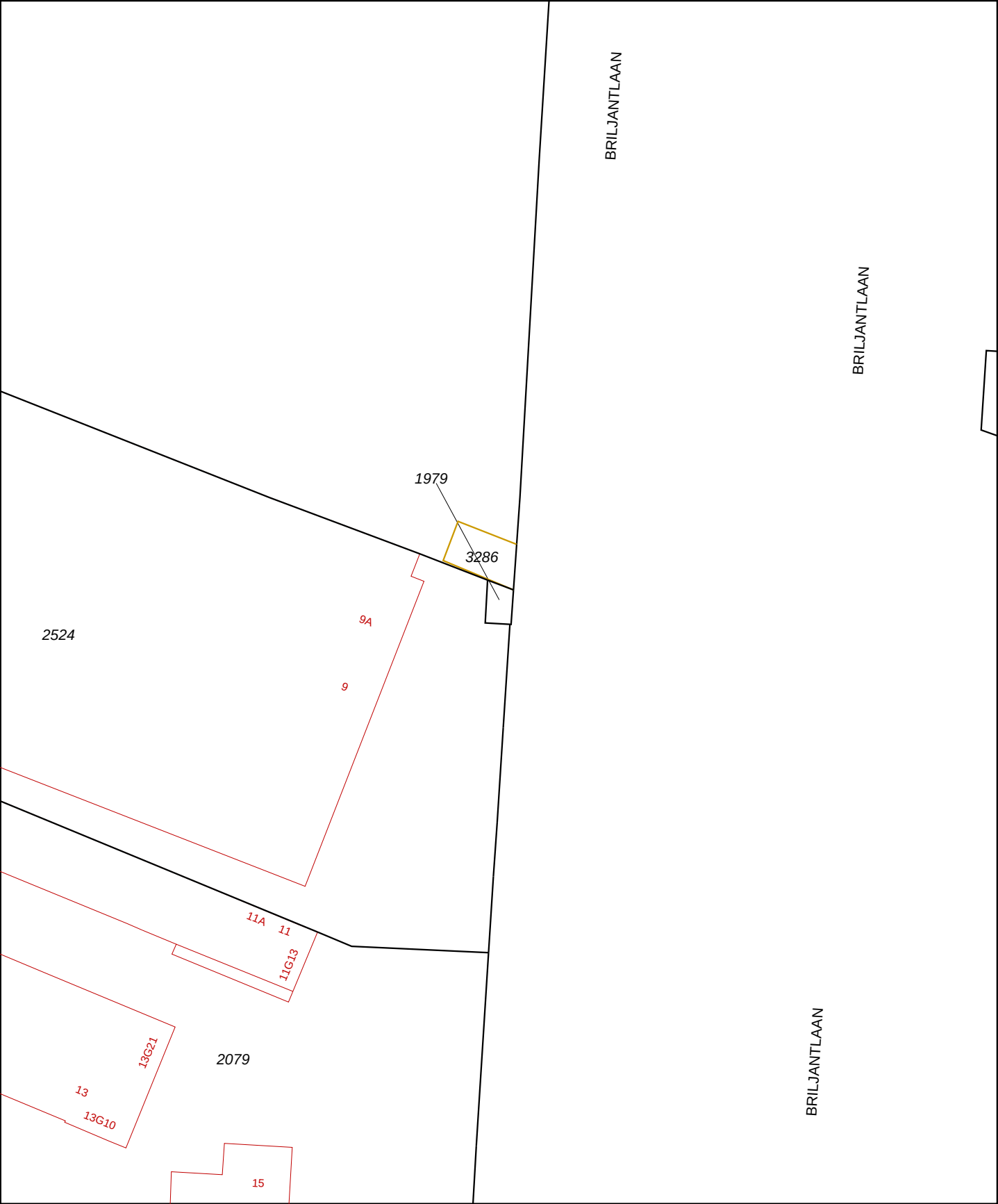
TOLSTEEG

B

1478

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

TOLSTEEG

B

1979

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

2501

Sectie

B

Perceel

2524

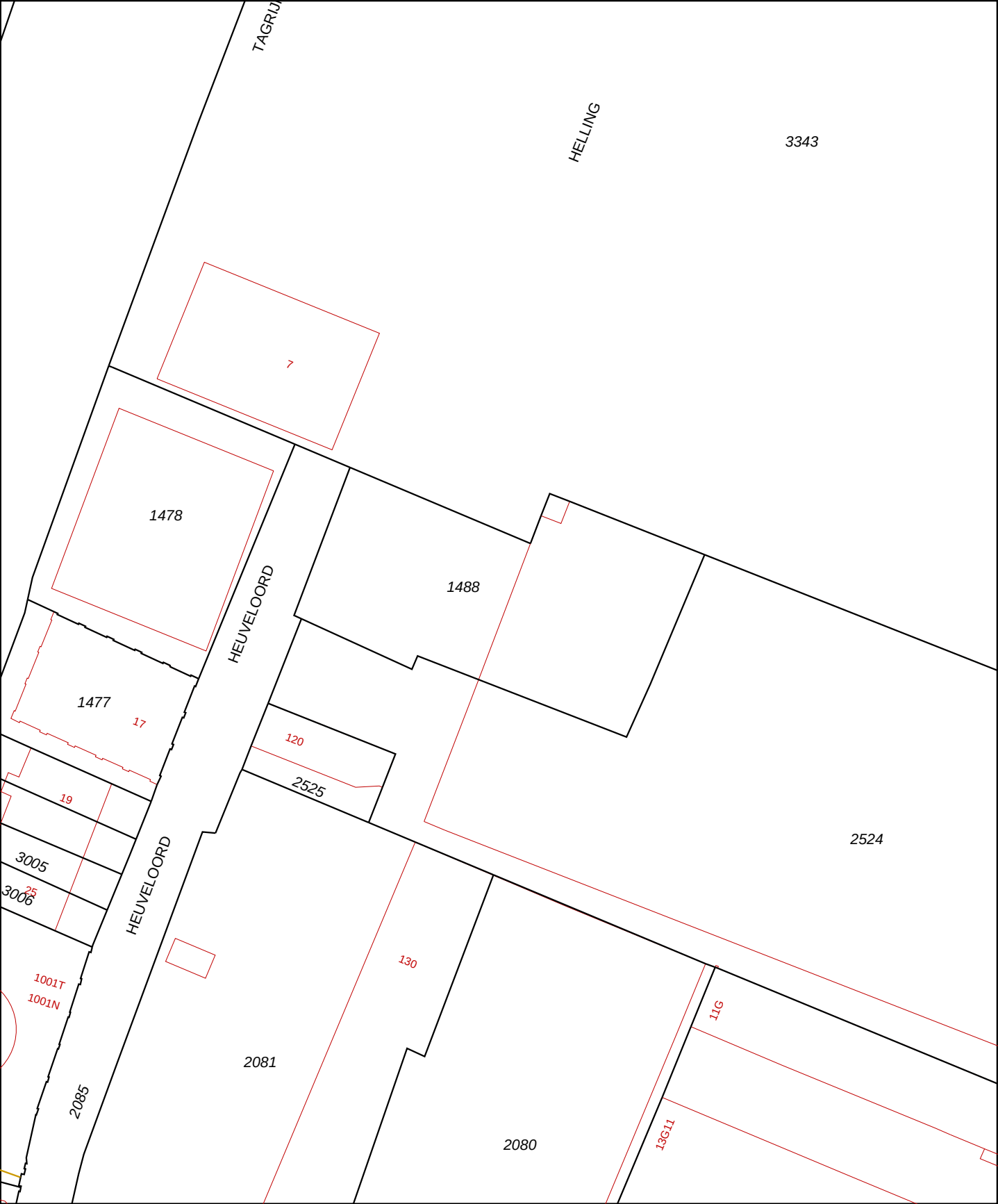
TOLSTEEG

B

2524

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

TOLSTEEG

B

1488

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

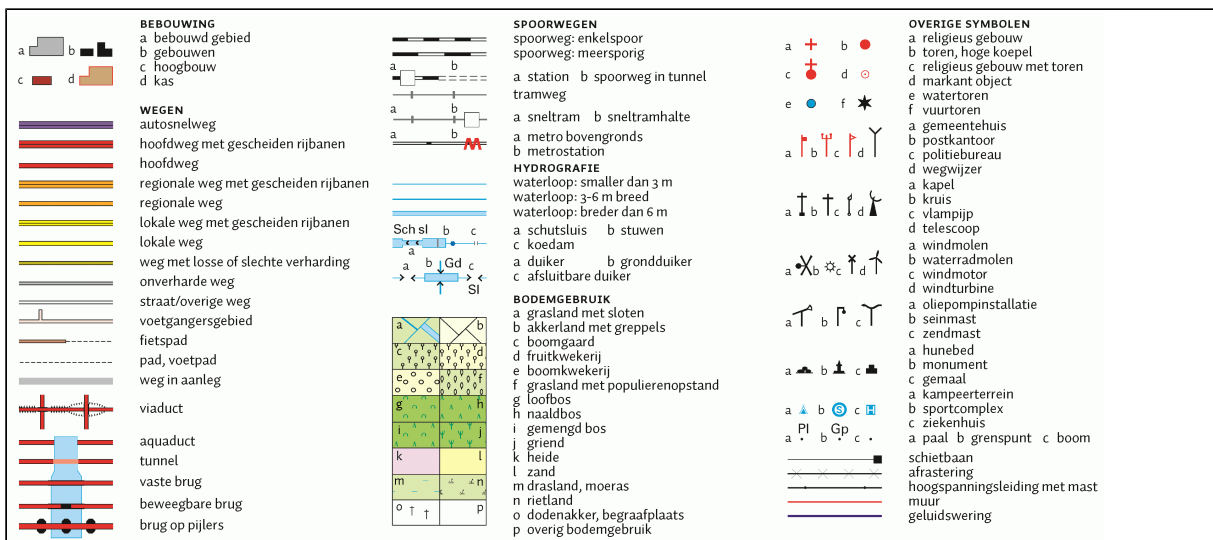
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object TOLSTEEG B 1488
Briljantlaan 9, 3523 CD UTRECHT
CC-BY Kadaster.



Bijlage II

Regels geldend bestemmingsplan

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 3 zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van lpg;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', detailhandel in volumineuze goederen toegestaan, ondergeschikt aan en samenhangend met de bedrijfsactiviteiten met een maximum van 1500 m² brutovloeroppervlak.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - showroom', een showroom;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning;
- f. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen, zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. het bepaalde onder a en c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die – met uitzondering van bestaande situaties - meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan. Voor bestaande situaties geldt dat het maximum percentage 50% bedraagt tot een maximum van 2000 m².

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd in 5.1 onder a, door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd en/of één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 5.1 genoemd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wro door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 20 Verkeer – Verblijfsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. kruisingen met railverkeer;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterbeheer en waterberging;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en kruisingen met water;
- i. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- j. evenementen;
- k. beeldende kunstobjecten;
- l. en de daarbij behorende wegen en voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, stallingruimten voor fietsen, kunstwerken.

20.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder c., niet meer bedragen dan 4 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a en lid 20.2 onder b voor:

- a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m²;
- b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', woonwagenstandplaatsen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage', garageboxen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras': een dakterras;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen inclusief erf en buitenruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een (half)verdiepte parkeergarage;
- g. en de daarbij behorende tuinen, erven, en water.

22.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

22.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het in de maatvoeringsaanduiding aangegeven aantal bouwlagen, met dien verstande dat indien dit aantal wordt overschreden door een bestaande kap of bijzondere bouwlaag, deze kap of bijzondere bouwlaag eveneens is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn garageboxen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' is een dakterras op een hoofdgebouw toegestaan. Dakterrassen moeten minimaal 2 meter uit de naar het openbaar gebied gerichte gevel worden gebouwd;
- e. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaan op het moment van in werking treden van het plan, moet gehandhaafd worden.

22.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;

- c. voor hoekpercelen waarbij de zijgevel naar de weg gekeerd is, geldt dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten minste 1 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
- d. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de achterste perceelsgrens op percelen grenzend aan gronden met de bestemming Groen en/of Verkeer-Verblijfsgebied dient ten minste 0,5 m te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de voortuin toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' mag een aangebouwd bijbehorend bouwwerk worden gebouwd waarvan de diepte groter is dan 3 meter en waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- g. aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan op percelen waarvan het zijerf grenst aan gronden met de bestemming Groen en/of Verkeer - Verblijfsgebied;
- h. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 45 m²;
- i. indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 250 m² mag per hoofdgebouw ten hoogste 20% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- j. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- l. de bouwhoogte van een vrijstaande bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- m. op aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van de woning zijn dakterrassen toegestaan waarvan de diepte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- n. dakterrassen op vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- o. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m n mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

22.2.3 Bijzondere bouwlagen

In afwijking van lid 22.2.1 onder e geldt het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 1' is een bijzondere bouwlaag toegestaan waarbij geldt dat de afstand van de bijzondere bouwlaag tot de voor- en achtergevel minimaal 1 meter dient te bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 2' is een bijzondere bouwlaag toegestaan waarbij geldt dat de afstand van de bijzondere bouwlaag tot de voor- en achtergevel minimaal 1,5 meter dient te bedragen en de bouwhoogte ter plaatse niet meer mag bedragen dan 8,5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 3' is een dwarskap toegestaan, waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 75°. De goothoogte ter plaatse mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,25 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 4' is een bijzondere bouwlaag toegestaan welke is voorzien van een plat dak. De afstand van de bijzondere bouwlaag tot de voorgevel dient minimaal 1 meter te bedragen, de afstand tot de achtergevel dient minimaal 3 meter te bedragen. Aan de achterzijde van de bijzondere bouwlaag is een dakterras toegestaan, waarvan de afstand tot de achtergevel minimaal 1 meter dient te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 5' is een bijzondere bouwlaag toegestaan waarbij geldt dat de afstand van de bijzondere bouwlaag tot de achtergevel minimaal 2 meter dient te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 6' is een bijzondere bouwlaag toegestaan waarbij geldt dat de afstand van de bijzondere bouwlaag tot de voorgevel minimaal 2 meter dient te bedragen; Een schuin dakvlak of een gedeeltelijk schuin dakvlak is toegestaan vanaf de voorgevel tot 2 meter achter de voorgevel. Indien geen schuin dakvlak wordt gerealiseerd is een dakterras toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 7' is een bijzondere bouwlaag toegestaan waarbij geldt dat de achtergevel mag worden opgetrokken tot maximaal de ter plaatse bestaande bouwhoogte, vermeerderd met maximaal 0,4 meter';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 9' is een bijzondere bouwlaag toegestaan waarbij geldt dat de afstand van de bijzondere bouwlaag tot de voorgevel minimaal 2,5 meter dient te bedragen. De bouwhoogte ter plaatse mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 10' is een bijzondere bouwlaag of een dakterras toegestaan waarbij geldt dat de afstand van de

bijzondere bouwlaag of het dakterras tot de achtergevel minimaal 0,7 meter dient te bedragen.

22.2.4 Woonwagens

- a. woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- b. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan het aantal dat vermeld staat op de verbeelding;
- c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- d. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk bij een woonwagen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag per standplaats niet meer dan 60% worden bebouwd, inclusief sanitaire voorzieningen, bijbehorende bouwwerken, met een maximum per standplaats van 135m².

22.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van erf-en perceelafscheidingsen welke maximaal 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel;
- b. b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' geldt dat de hoogte van erf- en perceelafscheidingsen maximaal 1,2 bedraagt, gerekend vanaf het maaiveld van het erf en/of buitenruimte.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van;

- a. het bepaalde onder 22.2.1 onder e ten behoeve van het bouwen van een lessenaarsdak, voor zover ter plaatse een kap is toegestaan, met een dakhelling van 15° tot 75° en een bouwhoogte van maximaal 9 meter;
- b. het bepaalde onder 22.2.1 onder b voor het bouwen van een bijzondere bouwlaag mits de hoogte van die bouwlaag niet meer dan 3 meter bedraagt. De afwijkingsregel is uitsluitend van toepassing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 2. Bij het toepassen van de afwijkingsregel kunnen nadere stedenbouwkundige voorwaarden worden gesteld ter bescherming van de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, maximaal 40m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van Lijst van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied;
- e. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen;
- f. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen
- g. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60m² bedragen.

22.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van het brutovloeroppervlak van de woning in gebruik houdt voor wonen.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.4.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven.

1. het is in het gebied dat begrensd wordt door de Oosterkade, Ledig Erf, Krommerijn, de spoorlijn ten oosten van het Oude Houtensepad en de spoorlijn Houten-Utrecht CS niet toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning.

a. de oorspronkelijke bruto vloer oppervlakte van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², of

3. In geval van toepassing van lid 2 geldt dat de bruto vloer oppervlakte van een zelfstandige woning niet minder mag bedragen van 50m².



Artikel 24 Waarde – Archeologie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en verwachting.

24.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 27 Waterstaat – Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

27.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

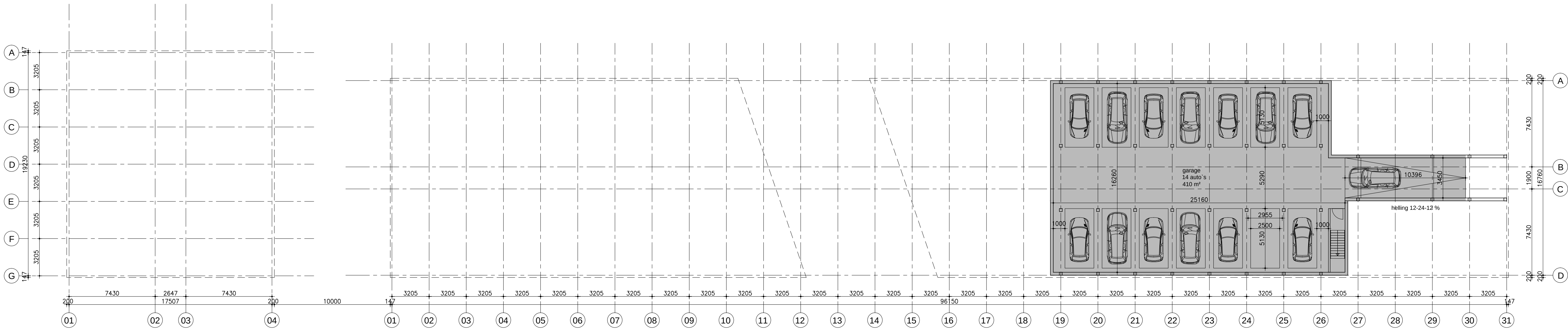
27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 27.2 voor:

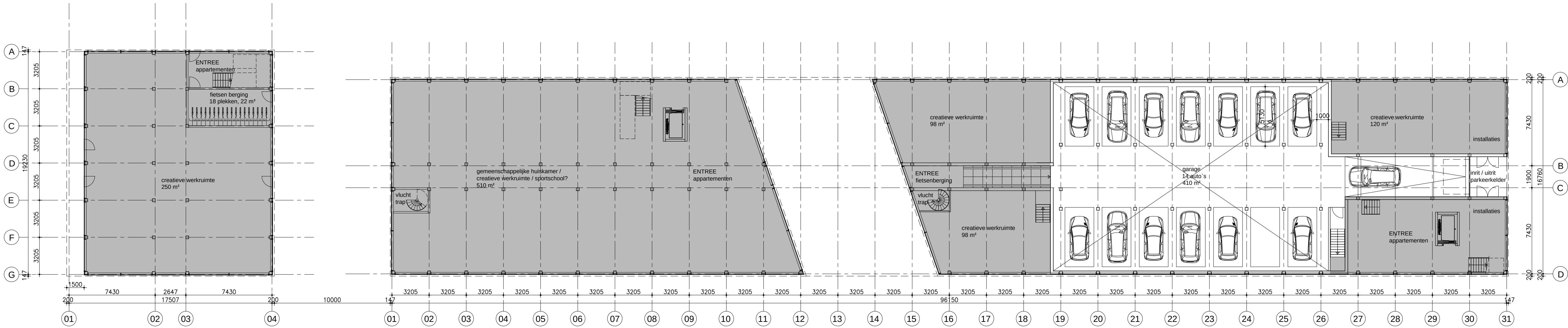
- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Bijlage III

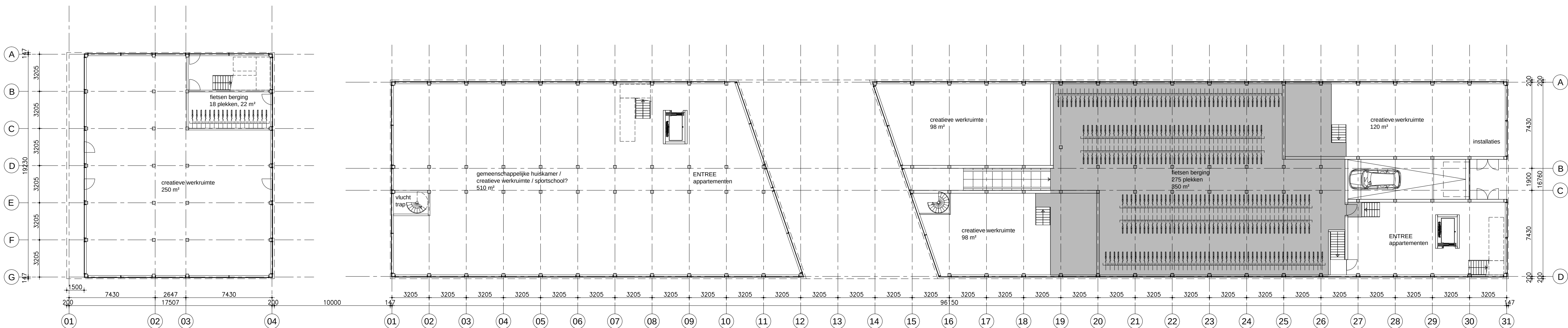
Bouwtekeningen



parkeer garage
2.000 - P
bvo 460 m²
14 auto's



begane grond
P = 0,0
bvo 315 m² + 963 m² (excl. 410 m² kelder)
8 parkeerplaatsen langs de Briljantlaan



1/2 etage
ca. 1.200 + P
bvo 418 m²

PROGRAMMA

232 studentenwoningen vr 18.1 m², gbo 20,7 m²
creatieve werkruimte (98 / 98 / 120 / 250) = 566 m²
gemeenschappelijke huiskamer / sportschool /
creatieve werkruimte 510 m²

grote gebouw: 350 m² fietsparkeerplaatsen, 275 plekken
kleine gebouw: 22 m² fietsparkeerplaatsen, 18 plekken
berging eis: 232 appartementen x 1,5 m² = 348 m²
2,7 (10 %) minder parkeerplaatsen in ruil voor 4 fietsen
348 + 4 = 352 m² fietsenberging

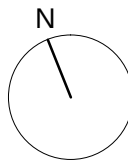
14 parkeerplaatsen in garage
8 parkeerplaatsen langs de Briljantlaan
21 parkeerplaatsen nodig volgens parkeernorm
waarvan een deelauto (bv Greenwheels)
1 parkeerplaats over

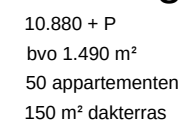
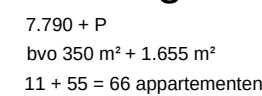
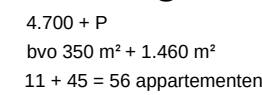
450 m² dakterras
1.400 m² dak beschikbaar voor zonnecellen

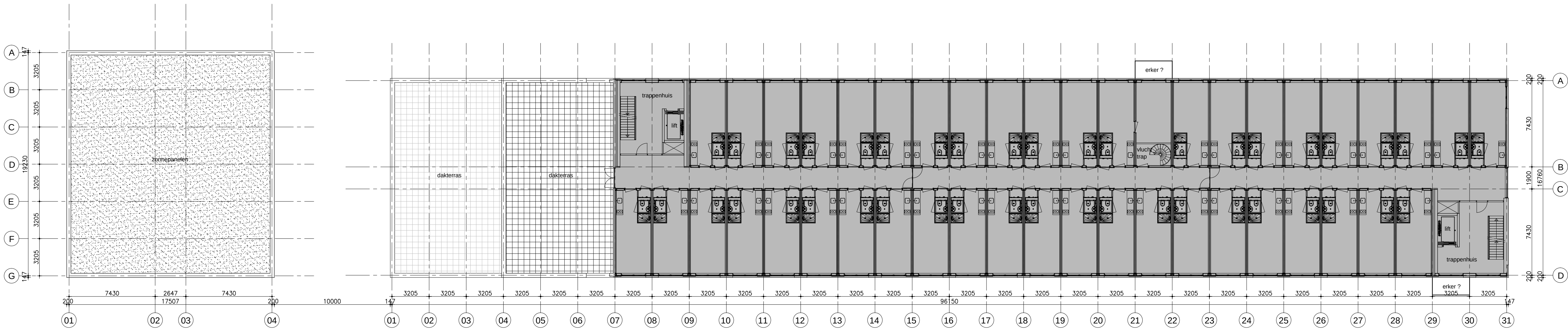
plattegronden parkeerkelder, BG, tussenverdieping

adres
datum
wijzigings datum
formaat / schaal
opdrachtgever

Briljantlaan 9, Utrecht
13-05-2016
A1 / 1:200
GTZ Beleggingen

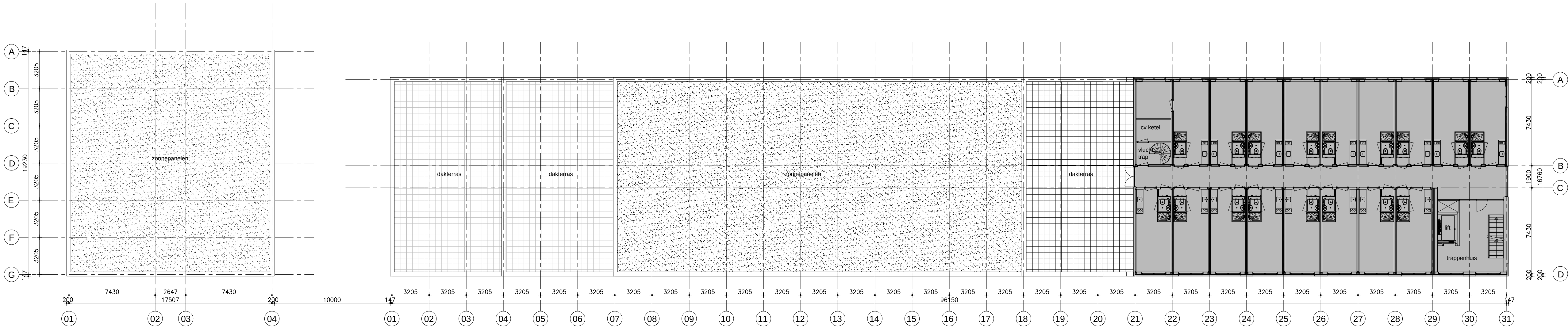






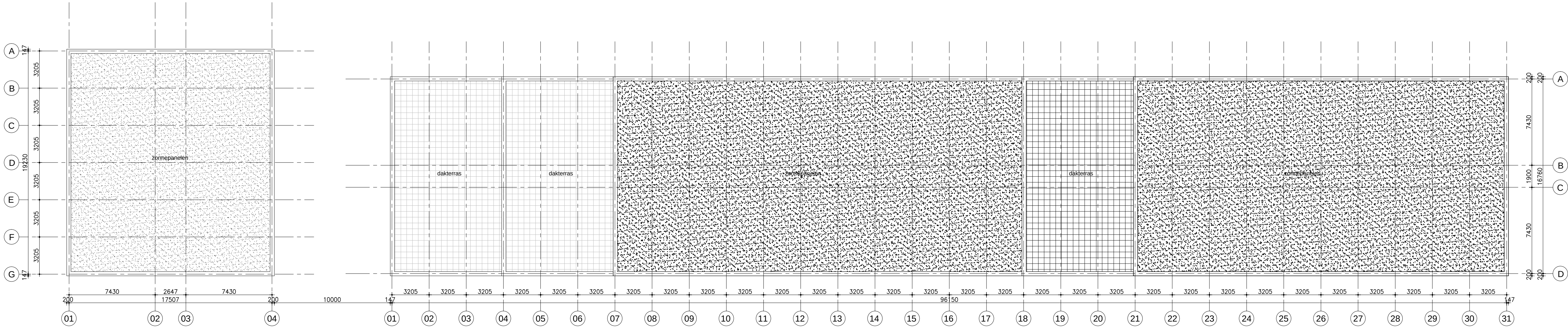
4e etage

13.970 + P
bvo 1.325 m²
43 appartementen
150 m² dakterras



5e etage

17.060 + P
bvo 610 m²
17 appartementen
150 m² dakterras



dak

PROGRAMMA

232 studentenwoningen vr 18.1 m², gbo 20,7 m²
creatieve werkruimte (98 / 98 / 120 / 250) = 566 m²
gemeenschappelijke huiskamer / sportschool /
creatieve werkruimte 510 m²

grote gebouw: 350 m² fietsparkeerplaatsen, 275 plekken
kleine gebouw: 22 m² fietsparkeerplaatsen, 18 plekken
berging eis: 232 appartementen x 1,5 m² = 348 m²
2,7 (10 %) minder parkeerplaatsen in ruil voor 4 fietsen
348 + 4 = 352 m² fietsenberging

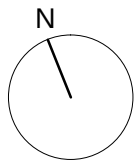
14 parkeerplaatsen in garage
8 parkeerplaatsen langs de Briljantlaan
21 parkeerplaatsen nodig volgens parkeernorm
waarvan een deelauto (bv Greenwheels)
1 parkeerplaats over

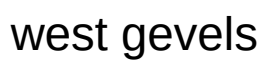
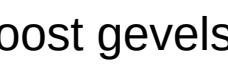
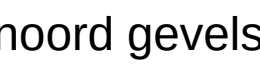
450 m² dakterras
1.400 m² dak beschikbaar voor zonnecellen

plattegronden
4e, 5e etage & dak

adres
datum
wijzigings datum
formaat / schaal
opdrachtgever

Briljantlaan 9, Utrecht
13-05-2016
A1 / 1:200
GTZ Beleggingen





232 studentenwoningen vr 18,1 m², gbo 20,7 m²
 creatieve werkruimte (98 / 98 / 120 / 250) = 566 m²
 gemeenschappelijke huiskamer / sportschool /
 creatieve werkruimte 510 m²

grote gebouw: 350 m² fietsparkeerplaatsen, 275 plekken
kleine gebouw: 22 m² fietsparkeerplaatsen, 18 plekken
berging eis: 232 appartementen x 1,5 m² = 348 m²
2,7 (10 %) minder parkeerplaatsen in ruil voor 4 fietsen
348 + 4 = 352 m² fietsenberging

14 parkeerplaatsen in garage
8 parkeerplaatsen langs de Briljantlaan
21 parkeerplaatsen nodig volgens parkeernorm
waarvan een deelauto (bv Greenwheels)
1 parkeerplaats over

450 m² dakterras
1.400 m² dak beschikbaar voor zonnecellen

gevels

adres
datum
wijzigings datum
formaat / schaal
opdrachtgever

Briljantlaan 9, Utrecht
13-05-2016

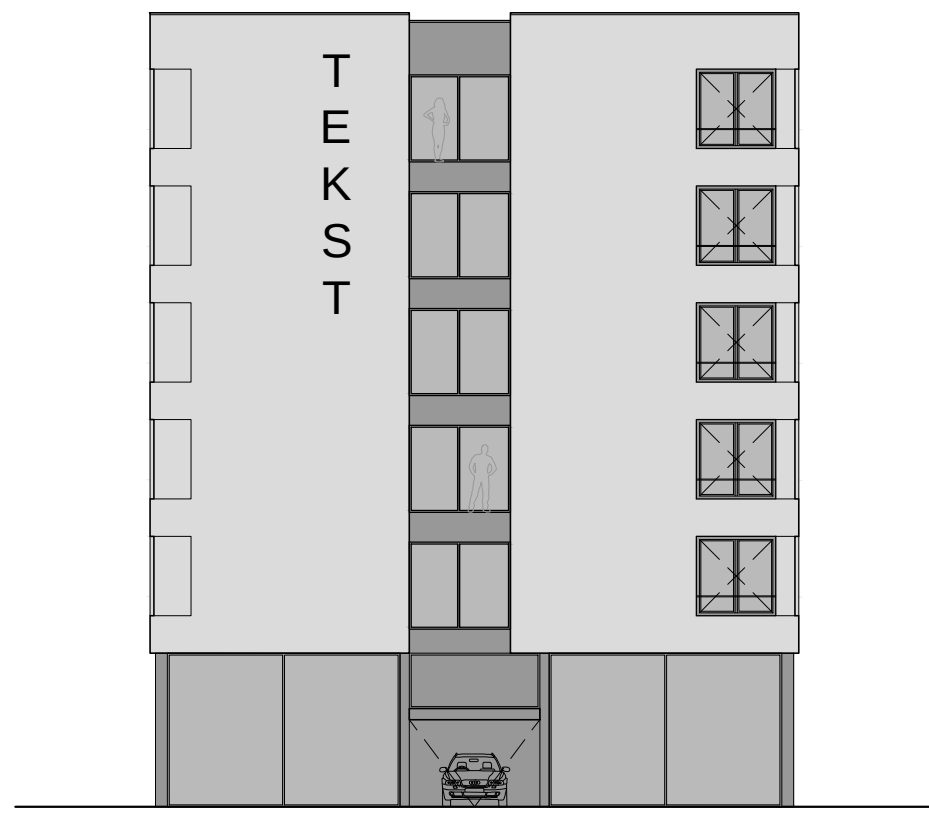
A1 / 1:200
GTZ Beleggingen



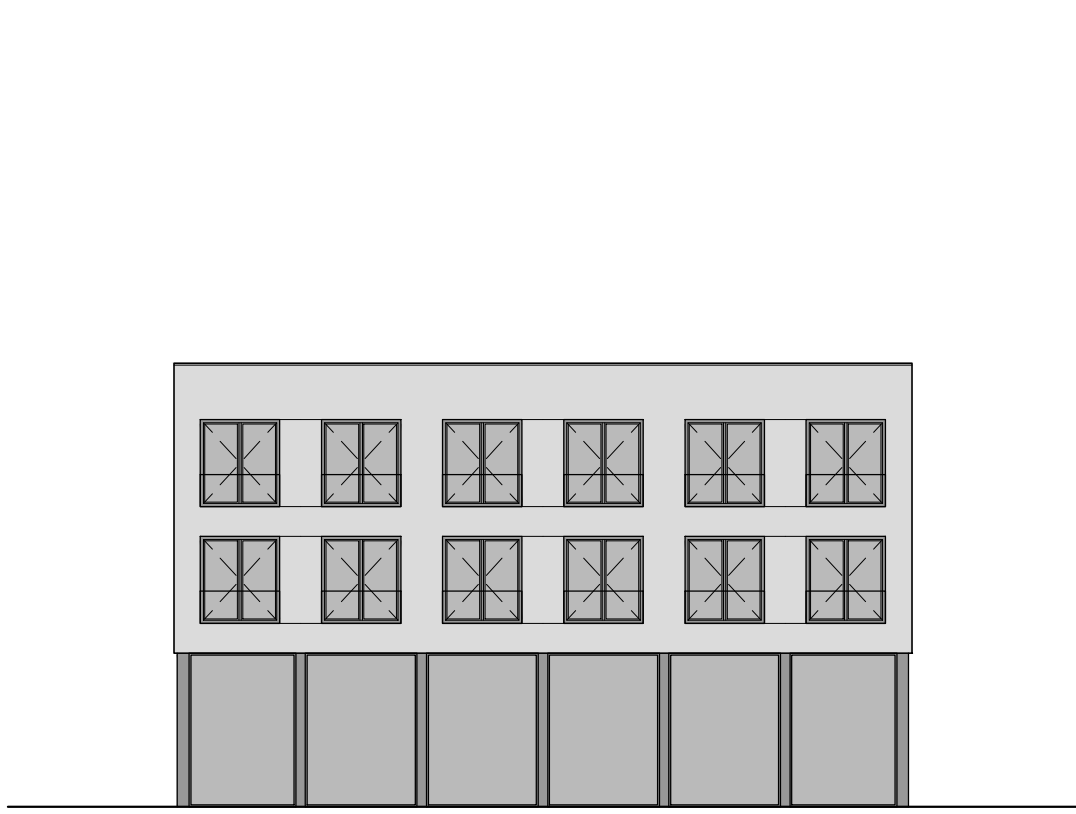
zuid gevels



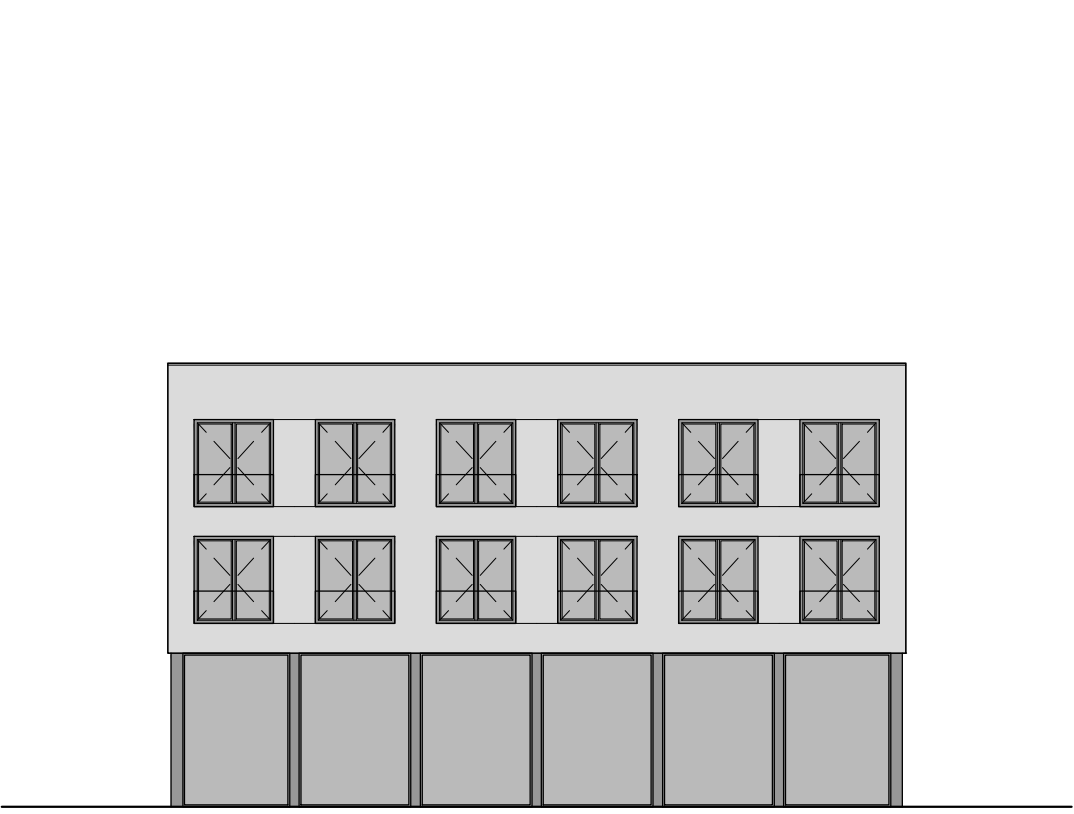
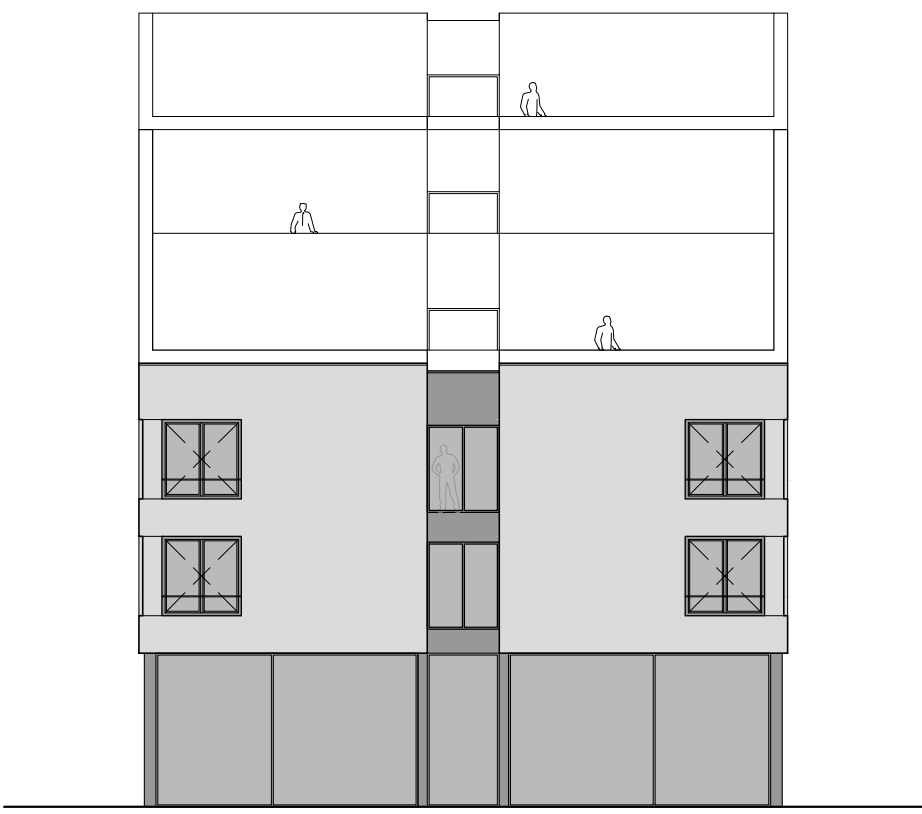
noord gevels



oost gevels



west gevels



gevels

adres
datum
wijzigings datum
formaat / schaal
opdrachtgever

Briljantlaan 9, Utrecht
13-05-2016
A1 / 1:200
GTZ Beleggingen