



VAN OOSTEN ADVIES & DETACHERING NV

RUIMTELIJKE ORIENTING, BESTUURSFUNCTIE, ORGANISATIE EN PLANSCHADE

RISICOANALYSE PLANSCHADE
met betrekking tot de realisatie van drie woongebouwen
aan de Bruisdreef te Utrecht
December 2006

INHOUD

1. INLEIDING.....	3
1.1 OPDRACHTGEVERS.....	3
1.2 DESKUNDIGE.....	3
1.3 OPDRACHT EN PLANGEBIED.....	3
1.4 ONTVANGEN STUKKEN.....	3
1.5 PROCEDURE.....	3
1.6 VERANTWOORDING.....	4
2. ARTIKEL 49 WRO EN 49A WRO.....	4
2.1 ARTIKEL 49 WRO.....	4
2.1.1 BELANGHEBBENDE.....	5
2.1.2 ONHERROEPELIJK.....	5
2.1.3 CAUSAAL VERBAND.....	5
2.1.4 VERGELIJKING VAN REGIMES.....	5
2.1.5 SCHADE.....	5
2.1.6 RISICOAANVAARDING EN VOORZIENBAARHEID.....	5
2.1.7 ANDERSZINS VERZEKERD.....	6
2.2 ARTIKEL 49A WRO.....	6
3. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN.....	7
4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING.....	7
4.1 "OUDE" PLANOLOGIE.....	7
4.2 "NIEUWE" PLANOLOGIE.....	9
4.3 VERGELIJKING "OUDE" EN "NIEUWE" PLANOLOGIE.....	9
5.1 NIET NADER ONDERZOCHE OBJECTEN.....	13
5.2 BODEMVERONTREINIGING.....	13
5.3 WATERHUISHOUDING EN NUTSVORZIENINGEN.....	13
5.4 VERWIJZINGEN NAAR JURISPRUDENTIE.....	14
6. CONCLUSIE.....	14
7. BIJLAGEN.....	15
BIJLAGE 1 FOTO'S PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING.....	
BIJLAGE 2 RELEVANTE VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "OVERVECHT".....	

1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgevers

Blauwhoed Eurowoningen B.V., Postbus 2552, 3000 CN Rotterdam en de Stichting Mitros, Einsteindreef 133, 3562 GB Utrecht.

1.2. Deskundige

De heer mr J.R.G. Achterhof als adviseur namens Van Oosten Advies B.V. te Heemstede.

1.3. Opdracht en plangebied

Het in het kader van een zogeheten "risicoanalyse planschade" schatten van de eventuele schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten gevolge van de voorgenomen realisatie van drie woongebouwen aan de Bruidsdreef te Utrecht.

Op de planlocatie gelden volgens het geldende bestemmingsplan "Overvecht" de bestemmingen "Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen (BB)" in het zuiden en "Groenvoorziening A" in het noorden.

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Utrecht, in de wijk Overvecht en wordt globaal gezien omsloten door de Zamenhofdreef en de Bruidsdreef in het noorden, de Bruidsdreef in het oosten, de Taagdreef in het zuiden en de Brailledreef in het westen.

1.4. Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van het gebied, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van de door de gemeente Utrecht verstrekte stukken, bestaande uit:

1. Bestemmingsplan "Overvecht", kopie plankaart en relevante voorschriften;
2. Situatietekening en foto's te realiseren drie woongebouwen;
3. Kadastrale en huisnummerkaart;
4. Luchtfoto;
5. Doorsneden en plattegronden voorgenomen bebouwing.

1.5. Procedure

Voor wat betreft de beschrijving van het gebied, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is o.a. gebruik gemaakt van de bovengenoemde ontvangen stukken. In deze risicoanalyse zal in het vervolg - waar nodig - de gemeente Utrecht worden aangeduid als "de gemeente", de voorgenomen ontwikkeling als "het bouwplan" en de Wet op de Ruimtelijke Ordening als "WRO".

Op 3 november 2006 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen mevrouw drs. M. Putman namens Blauwhoed en namens mevrouw ir. N. Bom van Mitros en de heer mr J.R.G. Achterhof van Van Oosten. In dat gesprek werd door mevrouw Putman aangegeven dat de drie woongebouwen ieder zullen bestaan uit 8 bouwlagen met daaronder een parkeerkelder. De totale hoogte van ieder gebouw zal circa 25 meter bedragen. Eén gebouw zal huurwoningen bevatten, een ander koopwoningen en een derde seniorenwoningen (55+). Van de zijde van Blauwhoed zijn tekeningen, een luchtfoto en een kadastraal kaartje overlegd.

Vervolgens heeft de heer Achterhof op 17 en 24 november 2006 de overige benodigde (planologische) informatie van de gemeente gekregen en heeft hij het plangebied en de directe omgeving opgenomen.

1.6. Verantwoording

Deze risicoanalyse is niet meer dan een indicatie van de mogelijke schade o.q. waardevermindering als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden en de mogelijke planschadegevoelige objecten zijn enkel vanaf de openbare weg bekeken. Eveneens is deze risicoanalyse gebaseerd op de huidige stand van jurisprudentie met betrekking tot artikel 49 WRO. Niet kan worden uitgesloten dat bij een integrale behandeling van verzoeken om vergoeding van planschade een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie bij de volledige behandeling van de verzoeken tot een ander oordeel komt. Verder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd in eerste aanleg op verzoeken om planschadevergoeding een besluit te nemen en daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Aan deze risicoanalyse kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden en/of jegens de opdrachtgever worden verbonden.

2. ARTIKEL 49 WRO en 49a WRO

2.1 Artikel 49 WRO

Per 1 september 2005 luidt artikel 49 WRO als volgt:

1. Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. de bepalingen van een bestemmingsplan,*
- b. het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,*
- c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,*
- d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,*
- e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,*
- f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66,*

schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

2. Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in het eerste lid, onder a, b, c, of f, moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Ingeval van schade ten gevolge van een aanhouding bedoeld onder d of van een aanwijzing onder e, kan de aanvraag om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, doch niet later dan vijf jaar nadat dat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

3. Van de aanvrager heffen burgemeester en wethouders een recht ten bedrage van € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd. Zij wijzen hem op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mede dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling op de rekening van de gemeente dan wel op een aangegeven plaats moet zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort verklaren zij de aanvrager niet ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat aanvrager in verzuim is geweest. Indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders het betaalde recht terug.

4. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Criteria beoordeling schade als bedoeld in artikel 49 WRO

Bij het beoordelen c.q. vaststellen van schade als bedoeld in artikel 49 WRO gelden de navolgende criteria:

2.1.1 Belanghebbende

Een verzoeker om vergoeding van planschade wordt als belanghebbende aangemerkt als hij een zakenrechtelijke of verbintenissenrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, in verband waarmee een vergoeding wordt gevraagd omdat de planologie is gewijzigd. Welk belang een aanvrager in het kader van artikel 49 WRO heeft, wordt in beginsel bepaald door de rechtspositie van de aanvrager. Een huurder kan bijvoorbeeld niet met succes vergoeding vragen wegens waardevermindering van de door hem gehuurde onroerende zaak.

2.1.2 Onherroepelijk

Het college van burgemeester en wethouders kan pas op een aanvraag om schadevergoeding beslissen als de in artikel 49 WRO opgesomde besluiten of maatregelen onherroepelijk zijn. Als sprake is van schade geldt als peildatum voor het bepalen van de schade de datum van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan of het vrijstellingsbesluit (uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak van 15 januari 2003 inzake gemeente Tynaarlo en gemeente Heerde).

Bij de op te stellen risicoanalyse voor de ontwikkeling van het bouwplan is nog geen sprake van een vrijstellingsbesluit dat rechtskracht heeft. Bij het bepalen van waarden en schade wordt dan ook uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten december 2006. De thans te bepalen waarden en schade worden minder representatief al naar gelang het nog geruime tijd duurt voordat de beoogde vrijstelling rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt.

2.1.3 Causaal verband

Tussen de gestelde schade en de planologische maatregel moet een causaal verband aanwezig zijn. Bekeken dient te worden of het causaal verband tussen de eventuele schade voor de hierna in hoofdstuk 3 genoemde onroerende zaken en het voorgenomen bouwplan, althans de voorgenomen planologische wijziging die dit bouwplan te zijner tijd mogelijk zal maken, (in beginsel) aanwezig is te achten.

2.1.4 Vergelijking van regimes

Uit vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij een oordeel omtrent schade en schadevergoeding ex artikel 49 WRO als uitgangspunt geldt in hoeverre belanghebbenden - in planologisch opzicht - in een nadeliger positie zijn komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de "oude" planologie en de mogelijkheden die de "nieuwe" planologie biedt. De feitelijke situatie is in beginsel niet maatgevend.

2.1.5 Schade

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 49 WRO bestaat doorgaans uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (verlies van inkomsten).

2.1.6 Risicoaanvaarding en voorzienbaarheid

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel reeds onaanvaardbaar is geworden, dan leidt dat tot het oordeel, dat belanghebbende ten tijde van de koop of het aangaan van de huurovereenkomst wist - of althans kon weten - van deze voor hem nadelige planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht het risico te hebben aanvaard en faalt een beroep

op artikel 49 WRO. Dit geldt eveneens als ten tijde van de koop of het aangaan van de huurovereenkomst een belanghebbende wist of kon weten dat de gemeente voornemens was de planologische situatie te wijzigen. Dit kan het geval zijn als bijvoorbeeld in een streekplan, structuurplan, voorbereidingsbesluit, of een ander plan, dat gepubliceerd en/of afgekondigd is, de toekomstige ontwikkelingen duidelijk omschreven zijn en de gemeente een eenduidig beleid heeft gevoerd. Onderzoek naar de vraag of schade eventueel "voorzienbaar" is valt buiten de opzet van een globaal onderzoek van een risicoanalyse planschade.

Pas na onderzoek van een daadwerkelijk verzoek om planschadevergoeding, in het bijzonder na het horen van de belanghebbende, kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel object gerelateerd is en de benodigde aanvullende gegevens binnen het tijdsbestek van het uitbrengen van een risicoanalyse in de regel niet beschikbaar zijn, inventariseren wij bij risicoanalyses alle schade die in beginsel door de planologische mutatie wordt veroorzaakt. De vraag of sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven wordt buiten beschouwing gelaten omdat de beantwoording daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object.

2.1.7 Anderszins verzekerd

Wanneer de schade deels of geheel voldoende anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in geval van onteigening, aankoop of anderszins, dient deze vergoeding in mindering te worden gebracht op de (na het onherroepelijk worden van de schadeveroorzakende maatregel) in het kader van artikel 49 WRO bepaalde schadevergoeding. De schadevergoeding ex artikel 49 WRO dient doorgaans te worden betaald in geld. Als in het kader van een risicoanalyse bijvoorbeeld door derden een tegemoetkoming in mogelijke schadevergoedingen ex artikel 49 WRO wordt betaald aan een belanghebbende, dan dient expliciet te worden vastgelegd (bijvoorbeeld in een overeenkomst) dat de vergoeding is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 49 WRO, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog planschade wordt vergoed.

2.2 Artikel 49a WRO

Sinds 22 juni 2005 is artikel 49a WRO in werking getreden en luidt als volgt:

- 1. Voorzover schade die op grond van artikel 49 voor vergoeding in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel om vrijstelling te verlenen anders dan bedoeld in artikel 31a of 31b, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.*
- 2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om schadevergoeding op grond van artikel 49 terzake van de wijziging van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de vrijstelling, waarom hij heeft verzocht.*

Artikel 49a biedt gemeente de bevoegdheid om met een verzoeker van een herziening, dan wel een vrijstelling van een bestemmingsplan overeen te komen dat deze de kosten van planschade aan de gemeente compenseert. De verzoeker wordt daarbij in de eventuele planschadeprocedure erkend als medebelanghebbende.

3. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Uitgaande van de verstrekte informatie, de gemaakte afspraken, de bezichtiging ter plaatse en de invloedssfeer van het in geding zijnde project, zijn wij van mening dat de navolgende objecten in de risicoanalyse dienen te worden betrokken:

- De uitgeverij "t Spectrum", het Vervoerscentrum Utrecht en een (voormalige) garage ten noorden van het plangebied;
- De woningen De Charmantedreef 14 tot en met 38 (even);
- De woningen Bruisdreef 4 tot en met 20 (even) en 124 tot en met 134 (even);
- De woningen Hildebranddreef 1 tot en met 27 (oneven) en 33 tot en met 43 (oneven), 2 tot en met 38 (even) en 64 tot en met 86 (even);
- De woningen Vader Rijndreef 2 tot en met 16 (even);
- De woningen Camera Obscuradreef 1 tot en met 8;
- De woningen Taagdreef 15 tot en met 47 (oneven);
- De ambulancedienst RAVU aan de Vader Rijndreef 1 en het squashcentrum aan de Taagdreef 130;
- De gronden rondom de Brailledreef;
- De rioolwaterzuivering (RWZI) aan het Zandpad 1a, ten westen van het plangebied

De overige objecten worden geacht niet binnen de directe invloedssfeer van het plangebied te zijn gesitueerd.

Plangebied Bruisdreef + omgeving

4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Bij het beantwoorden van de vraag of er sprake is van schade ex artikel 49 WRO, is een vergelijking van de planologische regimes het uitgangspunt. Bekeken moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie zijn gekomen.

Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Overvecht" van de gemeente Utrecht en het voorgenomen bouwplan waarvoor een procedure ingevolge artikel 19 WRO zal worden gevoerd.

De feitelijke situatie voor wat betreft gebruik en bebouwing is in beginsel niet maatgevend bij een dergelijke vergelijking.

4.1 "Oude" Planologie

Ter plaatse van het beoogde bouwplan vigeert het bestemmingsplan "Overvecht", vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 26 augustus 1982, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 maart 1984 en bij Kroonbesluit van 18 december 1987 onherroepelijk geworden.

Plankaart "Overvecht"

Het voorgenomen bouwplan - de realisatie van drie woongebouwen met parkeervoorzieningen - is gesitueerd op gronden, welke ten tijde van de opname als 'braakliggend terrein' kunnen worden gekenschetst.

Op de zuidelijk gelegen gronden rust de bestemming "Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen (BB)", bestemd voor religieuze, educatieve, sociaal-culturele, medische en sportdoeleinden, alsmede voor doeleinden ten behoeve van de openbare dienstverlening met de daarbij behorende bouwwerken, zoals kerken, (kleuter)scholen, verenigingsgebouwen, buurthuizen, een sporthal, bejaardensociëteiten, consultatiebureaus, wijkgebouwen en de bij deze functies behorende en noodzakelijke dienstwoningen en parkeervoorzieningen, op basis waarvan 55% van de gronden bebouwd mag worden met gebouwen met een goothoogte van maximaal 7,15 respectievelijk 11,55 meter. Bij elke instelling mag ten hoogste 1 dienstwoning worden gebouwd met een inhoud van 400 m³. De goothoogte van een vrijstaande dienstwoning mag maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

Ter hoogte van de noordelijk gesitueerde gronden geldt de bestemming "Groenvoorziening A", bestemd voor gazon, beplantingen en speelterreintjes. Het aanleggen van geluidwerende wallen is toegestaan. De gronden kunnen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover het maximaal 3 meter hoge speelwerktuigen betreft, niet worden bebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen onder meer vrijstelling verlenen ten behoeve van het inrichten van de onderhavige gronden als 'weg', mits het niet meer dan 10% van een aaneengesloten terrein betreft. Voornoemd percentage mag worden vergroot tot 100% van de terreinoppervlakte, indien dit extra verlies aan groenvoorziening wordt gecompenseerd door de aangrenzende wegverharding in te richten als groenvoorziening. Daarnaast kan ten behoeve van de gronden binnen het plangebied vrijstelling worden verleend voor 5 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienende als geluidwerende voorziening.

Burgemeester en wethouders kunnen tenslotte onder meer vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van kleine utilitaire gebouwen met een oppervlakte respectievelijk goothoogte van 25 m² en 3,5 meter., zoals transformatorhuisjes en gemalen, mits het voor bebouwing bestemde gronden betreft.

De relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Overvecht" zijn als bijlage 2 bij onderhavig advies gevoegd.

4.2. “Nieuwe” planologie

Het voorgenomen bouwplan betreft de oprichting van drie -circa 25 meter hoge- woongebouwen, ieder bestaande uit 8 bouwlagen met daaronder een parkeerkelder, ten zuidwesten van de Bruisdreef. In het meest noordelijke gebouw zullen 30 koopwoningen worden gerealiseerd, in de meest zuidelijke 30 huurwoningen, terwijl in het middelste gebouw zich 23 senioren(55+)appartementen zullen gaan bevinden. De grondoppervlakte per gebouw beslaat circa 475 m².

Het meest noordelijke gebouw zal worden opgericht binnen de bestemming: 'Groenvoorziening A', terwijl de andere twee gebouwen binnen de bestemming 'BB' zullen worden gerealiseerd.

Gevelaanzichten bouwplan vanaf de Bruisdreef

Om het bouwplan te kunnen ontwikkelen zal vrijstelling van de huidige bestemming moeten worden verleend. Hiervoor zal een artikel 19 WRO-procedure worden gevoerd.

4.3. Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie

Als eerste maken we een planologische vergelijking voor wat betreft de oude en nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Vervolgens zullen we de gevolgen van de planologische verandering per cluster bespreken.

Bebouwing

Onder het regime van het bestemmingsplan was het mogelijk in het midden en zuidelijk gedeelte van het plangebied (over een lengte van circa 100 meter langs de Bruisdreef en bijna 70 meter langs de Taagdreef) gebouwen ten behoeve van onder meer sociaal-culturele en medische doeleinden op te richten met een goothoogte van 7,15 meter aan de oostzijde en 11,55 meter aan de westzijde van het plangebied. De bouwhoogte mag op basis van de geldende gemeentelijke bouwverordening 15 meter hoog zijn.

In het noordelijk deel van het plangebied kunnen 3 meter hoge speelwerktuigen, 5 meter hoge geluidwerende voorzieningen, alsmede openbare nutsgebouwtjes met een goothoogte van 3,5 meter worden opgericht.

In de voorgestane situatie zullen drie circa 25 meter hoge woongebouwen met respectievelijk 30, 23 en 30 wooneenheden worden gerealiseerd, verdeeld over het plangebied.

Hoewel de bouwmassa, in de zin van het aantal vierkante meters bebouwd grondoppervlak, in de nieuwe situatie iets zal afnemen, zal de bebouwing in goot- en bouwhoogte toenemen en bovendien deels buiten de bebouwingsgrenzen van de 'BB'-bestemming worden opgericht, zodat een planologisch nadeliger situatie niet kan worden uitgesloten.

Gebruik

Waar in de oude situatie planologisch gezien sprake kon zijn van gebruik van openbare en bijzondere gebouwen voor onder meer sociaal-culturele, educatieve, medische en sportieve doeleinden, zal in de nieuwe situatie slechts sprake zijn van een woonfunctie. Hoewel een deel van de reeds toegestane functies qua intensiteit en hinder (minimaal) vergelijkbaar zijn met de woonfunctie -welke als permanent en intensief wordt beschouwd-, brengt het feit dat de woonfunctie vanaf zeven verdiepingen 'wordt uitgeoefend' met zich, dat een planologisch ongunstiger situatie niet geheel onaannemelijk is.

Concrete planologische vergelijking per cluster

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed kan hebben op de waarde van de betrokken onroerende zaken, spelen in het algemeen met name de volgende omstandigheden een rol: situering (zichtlocatie), bereikbaarheid, gebruiks- en bouwmogelijkheden, bezonning, uitzicht, hinder, verkeer en privacy van de onroerende zaken.

De uitgeverij, het vervoerscentrum en de (voormalige) garage ten noorden van de Zamenhofdreef

Ten aanzien van de uitgeverij, het vervoerscentrum en de voormalige garage, gesitueerd ten noorden van het plangebied, merken wij het volgende op.

In algemene zin geldt voor objecten waarin met name bedrijfsmatige danwel sociaal-maatschappelijke, culturele, educatieve, recreatieve en daarmee vergelijkbare activiteiten plaatsvinden dat, - met uitzondering van de bereikbaarheid - de omgevingsfactoren in beginsel van ondergeschikt belang zijn. Bij de onderhavige objecten, ten noorden van het plangebied en de Zamenhofdreef, blijft de bereikbaarheid uitstekend gegarandeerd.

De afstand van de op te richten nieuwbouw tot de uitgeverij, die zich van de onderhavige objecten het dichtst bij het plangebied bevindt, bedraagt meer dan 120 meter, waardoor de bedrijfsmatige activiteiten niet worden beperkt.

Ook de overige factoren zijn niet zodanig dat er door de nieuwbouw sprake zou zijn van een beperking van de bedrijfsactiviteiten, zodat van planologisch nadeel ten aanzien van de onderhavige bedrijven geen sprake is.

De woningen aan de Bruisdreef, de De Charmantedreef, de Hildebranddreef, de Taagdreef de Vader Rijndreef en de Camera Obscuradreef, ten oosten van het plangebied

Waar de eigenaren vanuit de onderhavige woningen voorheen vanaf een afstand van circa 22,5 meter -aan de overzijde van de Bruisdreef- in het zuiden en midden van het plangebied konden uitkijken op een 100 meter lang lint aan 15 meter hoge bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen met kap met daarachter een 90 meter lang lint van vier bouwlagen met kap, en aan de noordzijde van het plangebied vanaf een afstand van circa 17,5 meter op onder meer 5 meter hoge geluidwerende voorzieningen en 3 meter hoge speelwerktuigen, zullen zij in de toekomstige situatie vanaf afstanden van circa en ruim 30 meter (in het noorden en het zuiden) tot -in het middengedeelte van het plangebied- ruim 45 meter van hun woningen worden geconfronteerd met drie circa 25 meter hoge woongebouwen -bestaande uit acht bouwlagen - elk met een lengte van ruim 20 meter parallel aan de Bruisdreef.

Ten aanzien van de woningen aan de Taagdreef 15 tot en met 47 (oneven), de Hildebranddreef 1 tot en met 27 (oneven), 2 tot en met 38 (even) en 64 tot en met 84 (even), zijn wij van mening dat, als gevolg van de -voor de meeste woningen- ruime afstand tussen het plangebied en de onderhavige woningen, het reeds toegestane 100 meter lange lint aan

15 meter hoge bebouwing -dat binnen het plangebied op kortere afstand van de onderhavige woningen kon worden opgericht in vergelijking met de drie woongebouwen- en de mogelijke tussenliggende (en deels aanwezige) tussenliggende bebouwing (waaronder de woningen welke evenwijdig aan de Bruisdreef zijn gesitueerd), de onderhavige bestaande woningen door de voorgestane ontwikkeling (welke weliswaar circa 10 meter hoger is en uit meerdere bouwlagen bestaat) niet in een planologisch nadeliger situatie zullen geraken.

Met betrekking tot de woningen aan de *Vader Rijndreef* en de *Camera Obscuradreef* zijn wij van mening dat gezien de afstand en situering van deze appartementen ten opzichte van het (meest relevante) zuidelijke woongebouw in combinatie met de reeds toegelaten (tussenliggende) bebouwing geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Bovendien zijn deze verhuurde appartementen eigendom van de Stichting Mitros, één van de opdrachtgevers voor de onderhavige risico-analyse en (mede-)ontwikkelaar van de toekomstige woonbebouwing en daarmee deelgenoot van de voorgestane ontwikkeling, waardoor eventuele planschade niet aan de orde is c.q. voor eigen rekening en risico komt. Ten aanzien van huurwoningen geldt dat een eventuele waardedaling van de woningen (als gevolg van bijvoorbeeld uitzicht- of privacyverlies) slechts de zakelijk gerechtigde tot die woning (de eigenaar) aantast in zijn vermogenspositie en niet de huurder. Laatstgenoemde kan dan ook geen aanspraak maken op een vergoeding in geval er sprake zou zijn van een waardedaling van het gehuurde pand.

Terzake van de overige woningen aan de *Hildebranddreef* (33 tot en met 43 – oneven – en 86), de woningen aan de *Bruisdreef* (4 tot en met 20 -even- en 124 tot en met 134 -even-), alsmede de woningen aan de *De Charmantedreef*, dient naast het in acht nemen van de afstand van deze woningen tot de nieuwbouw, met name het reeds toegestane 100 meter lange en 15 meter hoge bebouwingslint met de daarbinnen toegestane uit te oefenen functies en de daaraan inherente hinder te worden vergeleken met de circa 25 meter hoge woongebouwen, de bewoning binnen 8 bouwlagen en de daaruit voortvloeiende overlast, bijvoorbeeld in de vorm van (verdergaande) inbreuk op de privacy.

Rekening houdend met de reeds toegestane functies binnen het plangebied, waaronder een kliniek voor verslaafden, verzorgingstehuizen, een ziekenhuis, een internaat, een wijkcentrum en een buurthuis, de daarmee te combineren woonfunctie (in de vorm van één dienstwoning -bijvoorbeeld een bovenwoning- per instelling) en de daarmee gepaard gaande ernstige overlast voor de omwonenden, zijn wij van mening dat de nieuwe functie wonen als gunstiger voor de directe omgeving is te beschouwen. Weliswaar is de woonfunctie als permanent en intensief te karakteriseren, doch diverse voorheen reeds toegestane functies binnen het plangebied -zoals een jeugdinternaat, een verzorgingstehuis, een opvangtehuis, een ziekenhuis en dienstwoningen- zijn ten aanzien van die aspecten als minimaal gelijkwaardig of ernstiger te kwalificeren. Bovendien heeft een (groot) deel van dergelijke functies een grotere publiek- en verkeersaantrekkende werking dan de woonfunctie.

Anderzijds dient opgemerkt te worden dat de bewoning binnen acht bouwlagen en de hoogte van de nieuwbouw als planologisch ongunstiger zijn aan te merken.

Rekening houdend met de afstand tot de nieuwbouw en de situering van de bestaande woningen (bijvoorbeeld niet direct gericht op de voorgenomen bebouwing) in combinatie met -zoals hiervoor genoemd- hetgeen reeds gebouwd had kunnen worden binnen het plangebied, de daarmee verband houdende hinder en de mogelijke tussenliggende bebouwing, concluderen wij dat de woningen *De Charmantedreef* 14 tot en met 26, *Hildebranddreef* 33, 35, 37 en 86, alsmede *Bruisdreef* 12 tot en met 20 (even), 132 en 134, ondanks het feit dat de nieuwbouw circa 10 meter hoger is dan voorheen en de woonfunctie wordt 'uitgeoefend' op meerdere verdiepingen, door de toekomstige ontwikkeling niet in een planologisch nadeliger situatie zullen komen te verkeren.

De planologische mogelijkheden en effecten als hiervoor beschreven beziend, concluderen wij dat voor de bestaande woningen **Bruisdreef 124 tot en met 130** en **Hildebranddreef 39 tot en met 43 (oneven)** licht planologisch nadeel niet geheel is uit te sluiten en dat de woningen **De Charmantedreef 28 tot en met 38**, **Bruisdreef 4, 6, 8 en 10** planologisch nadeel zullen lijden als gevolg van de te realiseren acht bouwlagen met de daarbij behorende bouwhoogte (circa 25 meter) en overlast (met name in de vorm van verdergaande inbreuk op de privacy, minder uitzicht en extra schaduwwerking).

De wijziging in bouw- en gebruiksmogelijkheden afwegend, komen wij tot de conclusie dat er voor de woningen **Bruisdreef 124 tot en met 130 (even)**, **Hildebranddreef 39 tot en met 43 (oneven)** sprake is van een planologisch licht nadeliger situatie en voor de woningen **De Charmantedreef 28 tot en met 38 (even)** en **Bruisdreef 4 tot en met 10** van een zeker tot aanzienlijk planologisch nadeliger situatie, waardoor wij waardevermindering (deels in de vorm van een erkenningsschade) van deze woningen aannemelijk achten.

De waarde van de genoemde woningen bevindt zich tussen de € 175.000,-- en € 250.000,--. De waardedaling van deze woningen tezamen schatten wij op een bedrag van **€ 90.000,-- tot maximaal € 110.000,--**.

De 'uitruklokatie' van het Regionaal Ambulance Vervoer Utrecht (RAVU) aan de Vader Rijndreef 1 en het squashcentrum Utrecht aan de Taagdreef 130

Genoemde panden zijn gesitueerd vanaf een afstand van ruim 40 meter aan de zuid(oost)zijde van het plangebied en worden ervan gescheiden door onder meer de openbare weg Taagdreef.

Ten aanzien van onderhavige panden met bedrijfsmatige, sociaal-maatschappelijke, medische en recreatief/sportieve activiteiten geldt hetgeen eerder in de analyse reeds voor de uitgeverij en het vervoerscentrum is vermeld.

Met uitzondering van de bereikbaarheid zijn in beginsel de overige omgevingsfactoren van ondergeschikt belang. Bij de onderhavige objecten blijft de bereikbaarheid uitstekend gegarandeerd en door de drie woongebouwen worden de bestaande en planologisch toegestane bebouwingsmogelijkheden en functies niet beperkt.

Ook de overige factoren zijn niet zodanig disproportioneel dat er door de nieuwbouw sprake zou zijn van een beperking van de (bedrijfs)activiteiten, zodat van planologisch nadeel ten aanzien van de onderhavige bedrijven geen sprake is.

De gronden rondom de Brailledreef en de RWZI aan het Zandpad 1a, ten westen van het plangebied

Ten aanzien van de gronden aan beide zijden van de openbare weg Brailledreef, is van gemeentewege aangegeven dat deze eigendom zijn van de gemeente Utrecht.

Rekening houdend met het feit dat op twee plaatsen langs deze weg de gronden de bestemming "Verkooppunt voor motorbrandstoffen" hebben, waarbij ten aanzien van het noordwestelijke punt de opslag en/of verkoop van tot vloeistof verdichte gassen is toegestaan, zou -als gevolg van de realisering op korte afstanden (vanaf circa 20 en 60 meter) van de woongebouwen- een beperking van eventueel toekomstige bedrijfsmatige activiteiten kunnen ontstaan; met als gevolg een mogelijk planologisch nadeliger situatie. Gegeven het feit dat de gemeente eigenaar is van deze gronden, voorstander is van de voorgenomen ontwikkeling en actief meewerkt aan het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 WRO met bouwvergunning, op basis waarvan de drie woongebouwen kunnen worden gerealiseerd, zijn wij van mening dat eventueel planologisch nadeel voor eigen rekening en risico van de gemeente dient te blijven.

Ten aanzien van de gronden waarop de rioolwaterzuivering Utrecht is gesitueerd -aan het Zandpad 1a- geldt dat de bebouwing ten dienste van de rioolwaterzuivering binnen de op de

plankaart aangegeven bebouwingslijnen zal dienen te worden gesitueerd. De kortste afstand van de planologisch toegestane bebouwing binnen deze gronden tot aan de voorgenomen woongebouwen bedraagt circa 115 meter.

Volgens informatie van de gemeente en van de beheerder van de RWZI, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, is de afstand tussen de toekomstige woongebouwen en de rioolwaterzuivering -in aanmerking nemende de reeds aanwezige (technische) voorzieningen bij de RWZI- zodanig groot dat er ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar (met inachtneming van de mogelijke toekomstige uitbreiding -over circa 8 jaar- van de RWZI) wordt voldaan aan de gestelde en te stellen contour en er geen sprake is van een beperking van de rioolwaterzuiveringsactiviteiten. Ten aanzien van het aspect geluid is geen sprake van een beperking van de activiteiten in het kader van de rioolwaterzuivering, doch (met inachtneming wederom van de eventuele toekomstige uitbreidingsplannen van de RWZI) zal een heel klein deel van één van de toekomstige woongebouwen vallen binnen de gestelde/te stellen contour. In een overleg tussen een milieukundig adviesbureau namens Mitros, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Utrecht is één en ander doorgerekend op basis van rekenmodellen en is komen vast te staan dat door de gemeente ontheffing zal worden verleend voor de kleine overschrijding van de contour met betrekking tot het aspect 'geluid'.

Uit het overleg kwam naar voren dat de toekomstige woningen bovendien meer geluidhinder zullen ondervinden van de tussen het plangebied en de rioolwaterzuivering gesitueerde openbare weg Brilledreef en het nabij gelegen spoor dan van de rioolwaterzuivering. Ten aanzien van de openbare weg en het spoor is van gemeentewege aangegeven dat het bouwplan past/zal passen binnen de daartoe te stellen eisen.

Tenslotte rekening houdend met het feit dat ten zuiden van de rioolwaterzuivering reeds bestaande woningen (onder meer aan het Anthonieplein) zijn gesitueerd die op nagenoeg vergelijkbare of veel kortere afstand van de rioolwaterzuivering zijn gelegen, zijn wij van mening dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling geen aanleiding geeft tot het ontstaan van een planologisch nadeliger situatie.

5. OVERIGE RELEVANTE OVERWEGINGEN

5.1. Niet nader onderzochte objecten

Door ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor andere woningen of bedrijven in de verdere omgeving van het bouwplan dan die in deze analyse onder 3 reeds zijn genoemd, die te maken zouden kunnen gaan krijgen met bijvoorbeeld verkeers- c.q. logistieke belemmeringen, problemen in verband met de bereikbaarheid of beperkingen in vergunningen of exploitatiemogelijkheden. De risico's van dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten, doch zijn ook niet aannemelijk.

5.2 Bodemverontreiniging

In dit advies omtrent risico's van planschade is op geen enkele manier rekening gehouden met mogelijke verontreinigingen in bodem en of grondwater die een rol zouden kunnen spelen bij schatting van waarden of waardedalingen. Het zou te ver voeren mogelijke relaties van verontreinigingen en planschade hierin aan de orde te laten komen.

5.3. Waterhuishouding en nutsvoorzieningen

Door ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor bedrijven of woningen in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan, die te maken zouden kunnen gaan krijgen met veranderingen in de waterhuishouding, afwatering of de aansluiting op diverse nutsvoorzieningen. Nog daargelaten of dergelijke mogelijk nadelige

gevolgen te beschouwen zijn als mogelijke vormen van planschade, zijn deze vooralsnog ook niet in te schatten.

5.4. Verwijzingen naar jurisprudentie

Omwille van de leesbaarheid van dit advies, is er voor gekozen zo weinig mogelijk verwijzingen op te nemen naar specifieke jurisprudentie op het gebied van planschade en mogelijk andersoortig (bestuursrechtelijke) schadevergoedingen. Met de inmiddels uitgebreide planschadejurisprudentie is in dit advies rekening gehouden.

6. CONCLUSIE

Op grond van het voorgaande komen wij tot de slotsom dat voor de bovenvermelde objecten **Brùisdreef 4 tot en met 10 (even), 124 tot en met 130 (even), Hildebranddreef 39 tot en met 43 (oneven), alsmede De Charmantedreef 28 tot en met 38 (even)** naar verwachting sprake zal zijn van een planologisch iets tot behoorlijk nadeliger situatie als gevolg van de voorgenomen vrijstelling ingevolge artikel 19 WRO, op basis waarvan **een gezamenlijke totale schade zou ontstaan ter grootte van maximaal € 110.000,--** die voor vergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanmerking zou kunnen komen. Dit bedrag is exclusief eventueel te vergoeden kosten van deskundige bijstand en exclusief de kosten van de schadebeoordelingscommissie, die over een eventueel ingediende aanvraag advies zal uitbrengen.

Heemstede, december 2006
Van Oosten Advies B.V.,

D.H.C. van Oosten

7. BIJLAGEN