




ADROMI GROEP

*Risicoanalyse planschade in verband
met het project Talmalaan fase 1 en fase
2 te Utrecht*

Versiedatum : 21 augustus 2013
Projectnummer : wil/R201325/1301b
Opdrachtgever : Boot organiserend adviesburo
Opgesteld : dhr. mr. J. Wildschut
Gecontroleerd : dhr. J. Coomans MA 

OP AL ONZE LEVERINGEN EN DIENSTEN ZIJN DE RESPECTIEVELIJKE ADVIES- EN LEVERINGSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING, ZOALS DEZE VOOR ALLE HIERONDER GENOEMDE B.V.'S ZIJN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL TE ROTTERDAM EN INGEZIEN KUNNEN WORDEN OP DE WEBSITES.



REEWEG 146 • 3343 AP HENDRIK IDO AMBACHT • T 078 - 684 55 55 • F 078 - 684 55 59 • E-MAIL ALGEMEEN@ADROMI.NL • INTERNET WWW.ADROMI.NL

ADROMI B.V. K.v.K. NR. 230.825.46 TE ROTTERDAM RABOBANK RIDDERKERK REK. NR. 38.54.77.481 IBAN NR. NL75RABO0385477481 BIC NR. RABONL2U BTW NR. 8050.63.286.B.01	ADROMI DETACHERING B.V. K.v.K. NR. 390.524.59 TE ROTTERDAM RABOBANK RIDDERKERK REK. NR. 38.58.48.633 IBAN NR. NL41RABO0385848633 BIC NR. RABONL2U BTW NR. 0089.36.328.B.01	ADROMI MANAGEMENT CONSULTANCY B.V. K.v.K. NR. 230.762.90 TE ROTTERDAM RABOBANK RIDDERKERK REK. NR. 38.58.16.383 IBAN NR. NL22RABO0385816383 BIC NR. RABONL2U BTW NR. 8029.87.278.B.01	ADROMI EN CKMZ TRAININGEN B.V. K.v.K. NR. 243.257.28 TE ROTTERDAM RABOBANK RIDDERKERK REK. NR. 38.58.06.353 IBAN NR. NL08RABO0385806353 BIC NR. RABONL2U BTW NR. 8101.21.311.B.01	CKMZ B.V. K.v.K. NR. 243.254.79 TE ROTTERDAM ING BANK ZWIJNDRECHT REK. NR. 67.34.57.672 IBAN NR. NL41INGB0673457672 BIC NR. INGBNL2A BTW NR. 8101.22.716.B.01
---	--	---	---	--

1.	Inleiding	3
2.	Algemeen	3
3.	Gebruikte informatie	4
4.	Aspecten van schadetoerekening en -berekening	4
4.1.	Algemene aspecten.....	4
5.	Het (bouw)plan	5
5.1.	Talmalaan fase 1.....	5
5.2.	Talmalaan fase 2.....	6
6.	De geldende bestemmingsregeling	7
6.1.	Lauwerecht Noord 1970 - Talmalaan fase 1	7
6.1.1.	Bebouwing B2 en B3	8
6.1.2.	Bebouwing D	8
6.1.3.	Overige aanduidingen	8
6.1.4.	Aanvullende werking bouwverordening.....	8
6.2.	Lauwerecht Noord 1983 - Talmalaan fase 2	8
6.2.1.	Woondoeleinden	9
6.2.2.	Bergingen, tuin, erf	9
6.2.3.	Welzijnsvoorzieningen.....	10
6.2.4.	Groenvoorzieningen.....	10
6.2.5.	Verkeersdoeleinden b en water	10
7.	Beoordeling	10
7.1.	Fase 1	10
7.1.1.	Appartementen Van Liedlandlaan e.o.	11
7.1.2.	Appartementen Aalbersestraat – Slotemaker de Bruïnestraat.....	11
7.1.3.	Adriaan de Beylerkade.....	11
7.1.4.	Everard Foeckstraat 18, 20 e.v.	11
7.1.5.	Studentenhuisvesting Willem van Abcoudeplein 15-17	11
7.1.6.	Appartementen Samuel van Houtenstraat 8 – 14 en 16 - 28.....	11
7.1.7.	Samuel van Houtenstraat 1	12
7.1.8.	Woningen Troelstralaan	12
7.2.	Fase 2	12
7.2.1.	Idenburghof.....	12
7.2.2.	Willem Dreeslaan 55 en 113, Goeman Borgesiuslaan 77	12
7.2.3.	Appartementen Goeman Borgesiuslaan 1 e.v.	13
7.2.4.	Verenigingsdwarstraat 16, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 43, 36.....	13
7.2.5.	Woningen Lauwerecht	13
7.3.	Overig.....	14
8.	Conclusie	14

1. Inleiding

Op 17 mei 2013 heeft de heer W.A. Franken van Bureau Boot opdracht gegeven aan Adromi B.V. om een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het plan "Talmalaan" fasen 1 en 2. Dit bouwplan heeft betrekking op de vernieuwing van een gedeelte van de wijk Noordoost in Utrecht.

Het plan omvat de nieuwbouw van circa 193 woningen, waarvan circa 67 grondgebonden woningen. Verder zal in planfase 2 sprake zijn van een kinderdagverblijf of een commerciële/ maatschappelijke functie. Indien hiervoor geen invulling kan worden gevonden, zal deze ruimte ook worden ontwikkeld voor appartementen.

Op dit moment is in het projectgebied reeds sprake van een invulling met woningen. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om boven-benedenwoningen en appartementen.

In de omgeving is eveneens sprake van woningen en daaraan gerelateerd gebruik zoals wijkhoreca. Verder is sprake van maatschappelijke functies / kantoren.

Kadastraal is de locatie bekend als (kadastrale) gemeente Lauwerecht, sectie C nummers: 8100, 8103, 8104 alsook 9106 gedeeltelijk (fase 1) en 7589, 8121, 8122, 7693, 6975, 8096, 8591 alsook 9106 en 9196 gedeeltelijk (fase 2).

2. Algemeen

Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het van belang om te bezien of als gevolg van het voorgenomen planologische besluit een belanghebbende schade kan lijden in de vorm van waardedaling van zijn eigendom of derving van inkomsten.

Het is van belang te vermelden dat bij planschade niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening en eventuele inpassingsplannen maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen.

Zo er sprake is van een nadelige planologische mutatie dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Bij een advisering zoals hier aan de orde, gaat het om een globale indicatie van het risico op planologisch nadeel voor de omgeving (de zogenaamde indirecte planschade). In de regel kan na onderzoek van nadere gegevens, zoals de voorzienbaarheid van de mutatie, de mogelijkheden tot schadebeperking en de vraag of het planologische nadeel tot het normaal maatschappelijk risico behoort, definitief worden beoordeeld of de gevraagde vergoeding voor toekenning in aanmerking komt.

Het is mogelijk dat naar aanleiding van een concreet verzoek om planschade een andere conclusie wordt bereikt dan in de onderhavige risicoanalyse, bijvoorbeeld omdat er meer of andere gegevens voorhanden zijn of omdat er een andere maatstaf voor waardebeoordeling wordt gehanteerd.

Dit advies geeft een realistische indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van het te realiseren bouwplan, waaraan evenwel geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens gemeente of opdrachtgever verbonden kunnen worden.

Het is namelijk nimmer op voorhand uit te sluiten dat bij een volledige behandeling van een ingediend verzoek om vergoeding van planschade de dan optredende schadebeoordelingscommissie tot een wat

aangepast oordeel kan komen. Daarbij komt dat het college van burgemeester en wethouders een besluit moet nemen op een planschadevergoedingsverzoek, waarbij eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep inhoudelijk het laatste oordeel kunnen geven.

3. Gebruikte informatie

Voor het opstellen van deze planschadeanalyse is gebruik gemaakt van planologische informatie welke online beschikbaar is alsook van bestemmingsplaninformatie welke bij de gemeente beschikbaar is.

Talmalaan Fase 1 valt in het bestemmingsplan "Lauwerecht Noord". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 23 april 1970 en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op 5 maart 1971. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij koninklijk besluit van 19 januari 1973.

Talmalaan Fase 2 valt in het bestemmingsplan met eveneens de naam "Lauwerecht Noord". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 juni 1983 en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten op 13 april 1984.

Genoemde bestemmingsplannen zijn na vaststelling niet meer herzien of aangevuld.

Voor de directe omgeving van het bouwplan is verder sprake van een voorbereidingsbesluit van 31 mei 2013. Verder is de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o." in procedure. Het ontwerp van die beheersverordening dateert van 28 maart 2013 maar omvat vooralsnog niet beide projectgebieden.

Verder is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte informatie, onder meer bestaande uit:

- Stedebouwkundig programma van eisen Fase 1 masterplan Talmalaan d.d. 14 november 2011
- Stedebouwkundig programma van eisen Fase 2 masterplan Talmalaan d.d. 14 november 2011.

Tot slot is gebruik gemaakt van kadastrale informatie en is op 18 juni 2013 een bezoek gebracht aan de betrokken locatie. Voor een goed begrip van deze risicoanalyse is het van belang om kennis te nemen van de bestemmingsregeling.

4. Aspecten van schadetoerekening en -berekening

4.1. Algemene aspecten

In het onderstaande wordt kort een overzicht gegeven van enkele criteria welke, al dan niet na invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, een rol spelen bij de beoordeling van verzoeken om vergoeding van planschade.

2%-regeling

In de Wet ruimtelijke ordening is een forfaitair eigen risico opgenomen van 2% dat in geval van indirecte planschade voor rekening van de aanvrager dient te blijven (artikel 6.2, lid 2 onder b Wet ruimtelijke ordening).

In deze risicoanalyse wordt –indien aan de orde– rekening gehouden met dit eigen risico. Wel wordt er daarbij gekozen voor een conservatieve waardering van de betrokken objecten ten einde een onderschatting van het planschaderisico te voorkomen.

Schadebeperking

Als daar aanleiding voor is, wordt er in dit advies verder rekening gehouden met de omstandigheid dat onder de nieuwe wet de mogelijkheden in aanmerking moeten worden genomen die een getroffen

heeft om eventueel planologisch nadeel te voorkomen of te beperken (de zogenaamde leer van de schadebeperking, artikel 6.3, onder b Wet ruimtelijke ordening).

Maatschappelijk risico

Als uitvloeisel van de Wet ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat planschade, welke tot het 'normale maatschappelijke risico' kan worden gerekend, niet voor vergoeding in aanmerking komt (artikel 6.2, lid 1 Wet ruimtelijke ordening).

In de rechtspraak is een ontwikkeling gaande waarbij (weer) een grotere rol is weggelegd voor het aspect maatschappelijk risico. De beoordeling of de betrokken ontwikkeling behoort tot het maatschappelijk risico gaat de omvang van onderhavige analyse te buiten. In deze analyse is hier geen rekening mee gehouden. Op deze wijze wordt een onderschatting van het planschaderisico zoveel mogelijk voorkomen.

Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Planschade welke voorzienbaar was op het moment dat degene die stelt planologisch nadeel te lijden nog de keuze had om dit planologische nadeel te voorkomen (of te verminderen) dient voor rekening en risico van de betrokkene te blijven (artikel 6.3, onder b Wet ruimtelijke ordening).

Tenzij anders aangegeven is er bij het opstellen van deze risicoanalyse ervan uitgegaan dat de betrokken ontwikkeling niet voorzienbaar was. In het kader van deze risicoanalyse is evenwel geen uitputtend onderzoek gedaan naar documenten waaruit voorzienbaarheid kan blijken, zoals Structuurvisies en ontwerp bestemmingsplannen.

Dit omdat er in dit stadium maar beperkt inzicht kan bestaan in het moment waarop individuele belanghebbenden zijn gekomen tot rechtshandelingen waarbij het aspect voorzienbaarheid en risicoaanvaarding een rol speelt. Een uitputtende behandeling van dit aspect gaat de beoordelingsomvang van een risicoanalyse als de onderhavige ook te buiten.

Op dit punt kan wel worden vermeld dat herstructurering in algemene zin is opgenomen in de Structuurvisie gemeente Utrecht uit 2004.

5. Het (bouw)plan

Het plan heeft betrekking op de vervangende nieuwbouw van woningen in de betrokken wijk Utrecht Noordwest. Blijkens de beide masterplannen wordt daarbij uitgegaan van het volgende programma.

5.1. Talmalaan fase 1

Het bouwplan voor fase 1 omvat de bouw van circa 114 woningen, uitgewerkt in het volgende (woning)bouwprogramma:

- Circa 51 sociale huurwoningen en 63 vrije sectorwoningen (totaal);
- Circa 43 woningen worden grondgebonden uitgevoerd;
- Circa 71 woningen worden gerealiseerd als appartement;
- Een kinderdagverblijf van 720 m² b.v.o.¹, dan wel een invulling van dit b.v.o. met maatschappelijke of commerciële voorzieningen dan wel appartementen.

Dit (woning)bouwprogramma zal als volgt worden gerealiseerd:

- een appartementencomplex met 9 bouwlagen op de hoek van de Aalbersestraat en de Troelstralaan;
- een of meer appartementencomplexen in 4 bouwlagen langs de oostkant van de Samuel van Houtenstraat noordzijde en de zuidkant van de Samuel Mullerstraat westzijde; bij deze appartementencomplexen zal ook het kinderdagverblijf dan wel de maatschappelijke/commerciële ruimte worden gerealiseerd;

¹ Bruto vloeroppervlak

- grondgebonden woningen in 3 bouwlagen op de hoek Troelstralaan en de Slotemaker de Bruinestraat noordzijde;
- grondgebonden woningen in 3 bouwlagen langs de Troelstralaan oostzijde, de Nolenslaan aan beide zijden en de noordkant van de Samuel Mullerstraat westzijde.

In het projectgebied voor fase 1 zijn thans 152 huurappartementen aanwezig.

5.2. Talmalaan fase 2

Het bouwplan voor fase 2 omvat het volgende woningbouwprogramma

- Circa 79 vrije sectorwoningen (totaal);
- Circa 25 grondgebonden en 54 appartementen;

Dit woningbouwprogramma zal als volgt worden gerealiseerd:

- een of meer appartementencomplexen aan de oostkant van de Schermerhornstraat noordzijde en de noordkant van de Goeman Borghesiusstraat westzijde in 4 bouwlagen;
- een of meer appartementencomplexen aan de oostkant van de Schermerhornstraat zuidzijde, de zuidkant van de Goeman Borghesiusstraat westzijde en de noordkant van de Verenigingsstraat oostzijde in hoofdzakelijk 4 bouwlagen (een gedeelte aan de zuidzijde langs de Verenigingsstraat zal worden uitgevoerd in 3 bouwlagen);
- grondgebonden woningen aan de Verenigingsstraat oost- en westzijde, alsook aan de westkant van de Schermerhornstraat zuidzijde en de zuidkant van de Goeman Borghesiusstraat westzijde in 3 bouwlagen.

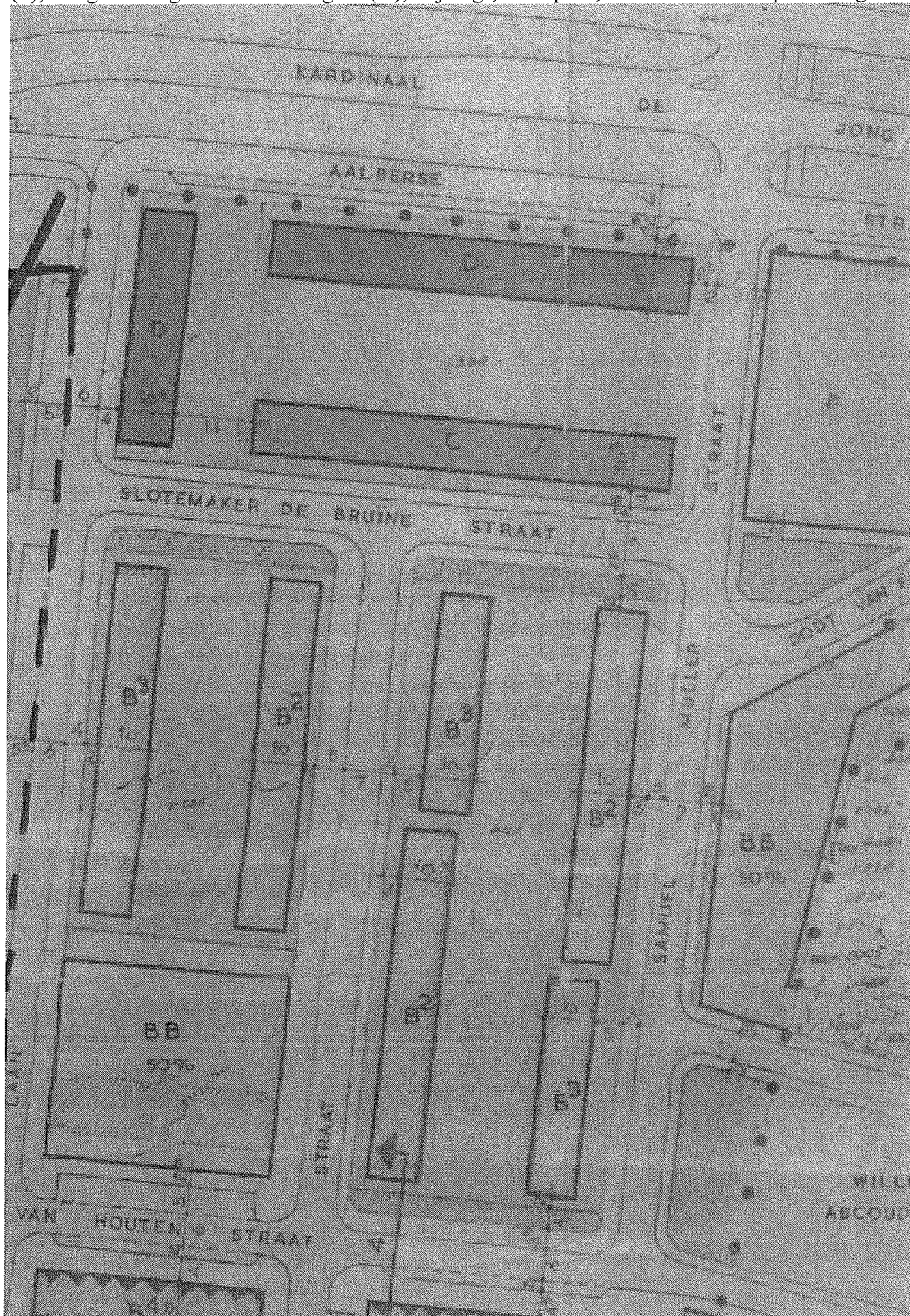
In het projectgebied voor fase 2 zijn thans 54 huurwoningen aanwezig, waarvan 52 appartementen.

De nieuw te bouwen appartementen aan de oostkant van de Schermerhornstraat noordzijde en de noordkant van de Goeman Borghesiusstraat westzijde maken geen onderdeel uit van het bouwplan van opdrachtgever en zijn om die reden *niet* in deze risicoanalyse betrokken.

6. De geldende bestemmingsregeling

6.1. *Lauwerecht Noord 1970 - Talmalaan fase 1*

Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het projectgebied aangeduid voor 'bebouwing eengezinshuizen' (B), met nadere aanduiding 'boven- en benedenwoningen (2) en (3)', 'etagewoningen in 4 woonlagen' (D), 'rijweg', 'voetpad', 'tuin of erf' en 'openbaar groen'.



6.1.1. Bebouwing B2 en B3

Gronden aangeduid voor bebouwing B2 zijn bestemd voor het oprichten van boven- en benedenwoningen in 3 woonlagen, al dan niet afgedekt met een kap. De breedte van de woningen dient ten minste 8 meter te bedragen, tenzij een woning wordt ondergebracht in aansluitende woonlagen. In dat geval bedraagt de minimaal toegelaten breedte 4,25 meter. Verder dient te zijn voorzien in bergingen in een onderverdieping of kelder. Echter deze bergingen mogen ook onder andere bebouwing in de directe nabijheid worden ondergebracht.

Gronden aangeduid voor bebouwing B3 zijn eveneens bestemd voor het oprichten van boven- en benedenwoningen, in 3 woonlagen met eventuele kap, maar dan met verplichte onderverdieping of kelder. De toegelaten breedte van deze woningen bedraagt eveneens minimaal 8 meter, dan wel 4,25 meter in geval van een woning welke zich over 2 bouwlagen uitstrekt.

6.1.2. Bebouwing D

Gronden aangeduid voor bebouwing D zijn bestemd voor bebouwing welke uitsluitend etagewoningen mag bevatten. De bebouwing dient te worden opgericht in 4 bouwlagen met een onderverdieping, al dan niet gedekt met een kap. De minimaal toelaatbare breedte van een woning bedraagt 7 meter, waarbij een woning zich niet over meerdere bouwlagen mag uitstrekken. In de onderverdieping dienen bergruimten te worden ondergebracht.

6.1.3. Overige aanduidingen

Gronden, aangeduid voor 'tuin of erf' zijn als zodanig bestemd. In afwijking van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders toestemming geven voor het oprichten van garageboxen, bergingen, prieeltjes, duivenhokken e.d., alsook voor de uitbreiding van woningen in de vorm van erkers aan de voorzijde en uitbouwen aan de achterzijde.

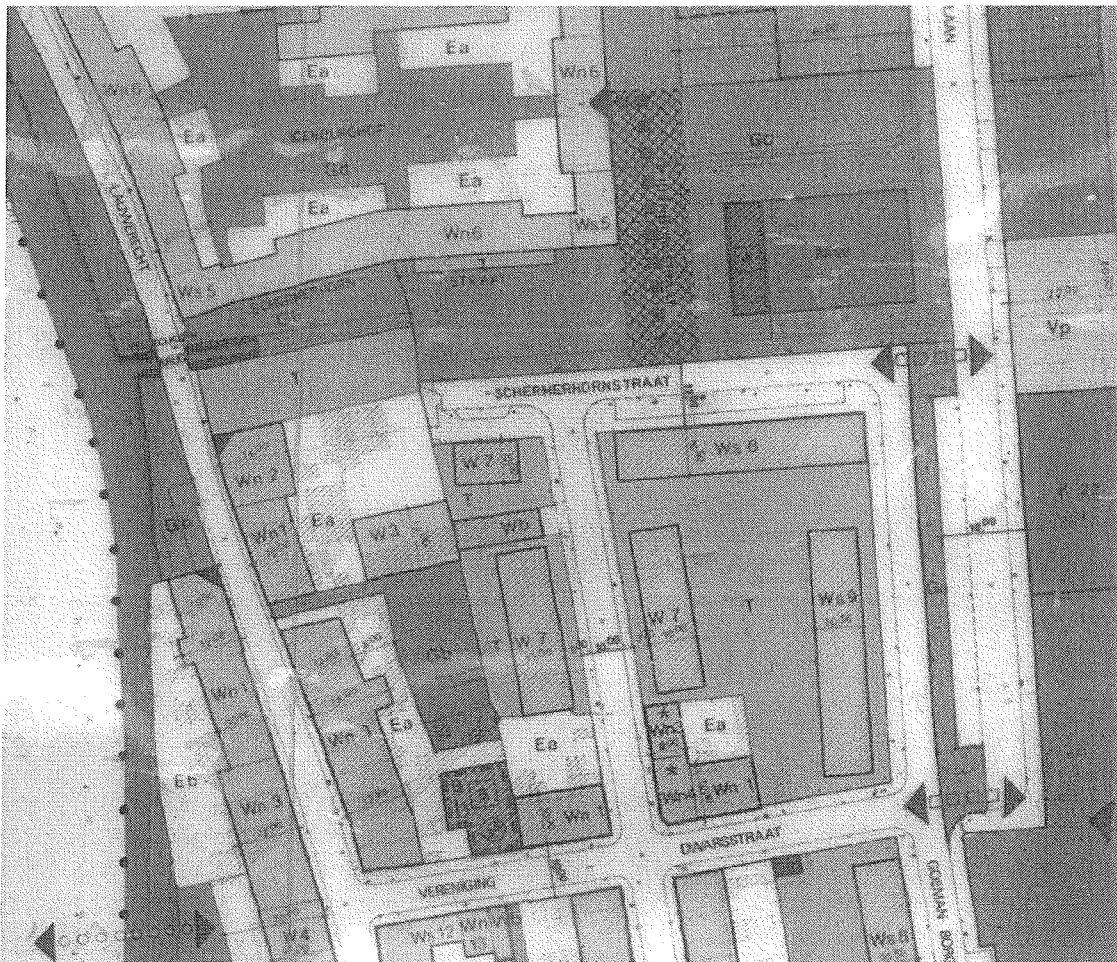
De in het projectgebied voorkomende openbare bestemming voor verkeer en groenvoorzieningen zullen als uitvloeisel van het bouwplan niet wijzigen en zijn dus in de context van deze risicoanalyse niet relevant. Gronden, aangeduid voor 'openbaar groen' zijn als zodanig bestemd. De aanduidingen voor 'voetpad', 'rijweg' komen evenwel niet terug in de planvoorschriften. Vooralsnog is ervan uitgegaan dat hier de bepalingen inzake 'Openbare weg, openbaar groen, water en parkeerterrein' op van toepassing zijn. Op deze gronden is beperkte bebouwing toelaatbaar in de vorm van straatmeubilair. In afwijking van het bestemmingsplan kan toestemming worden verkregen voor het oprichten van kiosken, monumenten, nutsgebouwtjes, reclamevoorzieningen en dergelijke.

6.1.4. Aanvullende werking bouwverordening

Het bestemmingsplan bevat geen bouwhoogtebepalingen, ook niet in de vorm van een maximaal toegelaten bouwhoogte per bouwlaag, cq. onderverdieping of kap. Op dit punt zijn dan ook de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening relevant. De bouwverordening stelt de maximaal toegelaten hoogte onder meer afhankelijk van de onderlinge afstand tussen 2 voorgevelrooilijnen cq. 2 achtergevelrooilijnen en de afstand tussen de voor- en achtergevelrooilijn (artikel 2.5.20 e.v. Bouwverordening Utrecht). De maximaal toegelaten hoogte bedraagt daarbij 24 meter, maar het is mogelijk om middels ontheffing grotere bouwhoogten te realiseren (artikel 2.5.24 en 2.5.28 Bouwverordening).

6.2. Lauwerecht Noord 1983 - Talmalaan fase 2

In het bestemmingsplan uit 1983 zijn de gronden in het projectgebied aangeduid voor 'woondoeleinden', al dan niet gestapeld (W7), 'woondoeleinden', gestapeld (Ws8, Ws9), 'bergingen' (Wb), 'tuin of onbebouwd erf' (T), erf (Ea), 'groenvoorzieningen' (Ga, Gb en Gc, deels met nadere aanduiding), 'welzijnsvoorzieningen' (Mw), 'water' en 'wegverkeer b'.



6.2.1. Woondoeleinden

De gronden, aangeduid voor woondoeleinden zijn bestemd voor woondoeleinden. De bebouwing dient met de voorzijde in aan de wegzijde gelegen bebouwingsgrens worden gebouwd. Conform de aanduidingen maakt het bestemmingsplan onderscheid in woonbebouwing welke naar keuze grondgebonden of gestapeld mag worden gebouwd (W – zonder nadere aanduiding), dan wel woonbebouwing in gestapelde vorm (Ws).

Blijkens het renvooi dienen verder de volgende bouwbepalingen in acht te worden genomen.

W7 – aaneengebouwd, kap verplicht, minimaal 2 bouwlagen, 6 meter goothoogte, 9 meter nokhoogte, maximale woningbreedte 6 meter

Ws8 – aaneengebouwd, kap verplicht, minimaal 4 bouwlagen, 12 meter goothoogte, 13 meter nokhoogte, maximale woningbreedte 7 meter

Ws9 – aaneengebouwd, kap verplicht, minimaal 3 bouwlagen, 9 meter goothoogte, 10 meter nokhoogte, maximale woningbreedte 7 meter

6.2.2. Bergingen, tuin, erf

De gronden aangeduid voor bergingen zijn dienovereenkomstig bestemd. Het bestemmingsplan bevat geen bouwvoorschriften ten aanzien van gronden met deze bestemming.

De gronden aangeduid voor tuin, zijn als zodanig bestemd. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 meter is toegelaten.

De gronden aangeduid voor 'erf a' (Ea) zijn bestemd als erf. Hier mogen ten behoeve van bijbehorende functies bergruimten, bloembakken, terrassen en uitbouwen worden gebouwd. Dit tot

een maximum van 24 m² of 40% van het bouwperceel met de bestemming voor erf. De bebouwing dient aan ten minste 1 zijde in een erfscheiding te worden gebouwd. De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 2,50 meter, dan wel voor uitbouwen tot 3 meter uit de oorspronkelijke achtergevel tot maximaal het vloerpeil van de 1e verdieping van het hoofdgebouw.

6.2.3. Welzijnsvoorzieningen

Gronden aangeduid voor welzijnsvoorzieningen zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de welzijnszorg, wijkgebouwen, buurthuizen en crèches. Het bestemmingsvlak, dat tevens is aangeduid als bouwvlak, is opgedeeld in een klein deel waarop een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 4 meter bepaald. Voor de rest van het bouwvlak is geen maximale bouwhoogte bepaald, mede gelet op de hoogtescheidingslijn welke tussen beide vlakken is aangebracht. Aangezien het bestemmingsplan verder geen bouwvoorschriften bevat, moet op dit punt tevens worden uitgegaan van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

6.2.4. Groenvoorzieningen

Gronden aangeduid voor groenvoorziening mogen als zodanig worden gebruikt. Verder is gebruik voor wandelpaden is toegestaan, alsook het realiseren van halteplaatsen voor openbaar vervoer. Gebruik voor fietspaden is enkel toegestaan ter plaatse van een daartoe strekkende aanduiding. Op gronden bestemd voor grondvoorziening a mag niet worden gebouwd.

Gronden bestemd voor groenvoorziening b mogen worden bebouwd met banken, speelvoorzieningen, aanlegsteigers, beelden en dergelijke. Ter plaatse van een daartoe strekkende aanduiding mogen kadevoorzieningen worden gerealiseerd.

Gronden met de bestemming groenvoorziening c mogen aanvullend worden gebruikt voor speelweide en trapveldjes, alsook, ter plaatse van de daartoe strekkende arcering, voor parkeervoorzieningen.

6.2.5. Verkeersdoeleinden b en water

Gronden bestemd voor verkeersdoeleinden b, water en welzijnsvoorzieningen vallen weliswaar in het projectgebied, maar als uitvloeisel van het bouwplan zal het gebruik en de bebouwing van deze gronden niet wijzigen. Om die reden wordt de hierbij behorende bestemming niet behandeld.

7. Beoordeling

7.1. Fase 1

Het zwaartepunt van de ontwikkeling Talmalaan fase 1 zal zijn gelegen aan de noordzijde alwaar een appartementencomplex in 9 bouwlagen zal worden gerealiseerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn hier appartementen in 4 bouwlagen met onderverdieping te verwachten.

Van belang bij dit alles is evenwel dat het geldende bestemmingsplan geen maximaal toegelaten bouwhoogte kent². Enige restrictie is weliswaar gelegen in het aantal bouwlagen, maar ook de bouwhoogte van een bouwlaag is niet gelimiteerd in het bestemmingsplan. Al met al kunnen door verhoging van de hoogte per bouwlaag aanzienlijke bouwhoogten worden gerealiseerd.

Een en ander geldt ook voor de nieuwe bebouwing langs de Troelstralaan, Nolenslaan en Samuel Mullerstraat. Op grond van het geldende bestemmingsplan is hier bebouwing toegelaten in 3 bouwlagen, al dan niet met onderverdieping. Zeker indien de onderverdieping boven peil zou worden gerealiseerd is weinig verschil met het bouwplan voor wat betreft de verwachte bouwhoogte.

De nieuwbouwplannen zullen op dit punt wel leiden tot een vermeerdering van het aantal toegelaten bouwlagen en daarmee de te verwachten gebruikintensiteit. Verder is sprake van geringe verschuiving van het zwaartepunt van de bebouwing. Er wordt hierbij evenwel niet gevreesd voor het ontstaan van

² Zie op dit punt o.m. ABRvS 13 juli 2011, nr. 201008131/1/H2 ov. 2.6.1

planologisch nadeel, aangezien de gebruiksintensiteit slechts beperkte invloed zal hebben buiten het woongebouw zelf, mede gelet op de bestaande stedelijke omgeving. De verschuiving van de bebouwing ten opzichte van de huidige bouwvlakken heeft ook deels positieve planologische effecten, aangezien nieuwbouw ook gepaard zal gaan met lagere toegelaten bouwhoogten in relatie tot het geldende plan. De in de directe omgeving aanwezige bebouwing is daarbij ook weinig gevoelig voor planologisch nadeel.

7.1.1. Appartementen Van Liedlandlaan e.o.

Aan de Van Lieflandlaan / Frits Koerslaan bevinden zich diverse appartementengebouwen, deels in de vorm van hoogbouw. De betrokken appartementen zijn in bezit bij een institutionele verhuurder en worden als zodanig verhuurd. Voor wat betreft deze appartementen wordt geen planologisch nadeel verwacht, mede gelet op de onderlinge afstand.

7.1.2. Appartementen Aalbersestraat – Slotemaker de Bruïnestraat

De appartementen Aalbersestraat 1-10 en Slotemaker de Bruïnestraat 1-10 zijn eveneens in bezit van een institutionele verhuurder, de Stichting Portaal. Er is hier sprake van splitsing in appartementsrechten. Dit kan erop duiden dat de verhuurder voornemens heeft om tot uitpanden van de appartementen over te gaan. In algemene zin betekent dit, dat ook eventueel vermogensnadeel in het kader van deze risicoanalyse van belang is.

Voor de appartementen aan de Slotemaker de Bruïnestraat zal het per saldo positief zijn dat de hoge nieuwbouw zich ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aan de noordzijde zal concentreren, waardoor de lichttoetreding iets zal verbeteren. Voor de appartementen aan de Aalbersestraat zal de hoge bebouwing dichterbij worden opgericht, wat nadelig is voor de zonlichttoetreding voor de westelijke hoekappartementen.

Per saldo wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel voor de Stichting Portaal.

7.1.3. Adriaan de Beylerkade

De appartementen aan de Adriaan de Beylerkade 150-214 (even) zijn in eigendom bij de Stichting Mitros, een van de initiatiefnemers van onderhavige ontwikkeling. De appartementen zijn niet gesplitst in appartementsrechten. Voor deze appartementen wordt geen planschaderisico ingeschat.

7.1.4. Everard Foeckstraat 18, 20 e.v.

Voor deze woningen zijn in de huidige situatie de bestemmingen aan de Samuel Mullerstraat voor woonbebouwing in 3 bouwlagen en eventuele onderverdieping bepalend. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van bebouwing in 3 bouwlagen alsook 4 bouwlagen op de hoek Samuel Mullerstraat en de Samuel van Houtenstraat.

Mede gelet op de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de onderlinge oriëntatie en afstand wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico voor deze woningen.

7.1.5. Studentenhuisvesting Willem van Abcoudeplein 15-17

De woningen aan het Willem van Abcoudeplein 15-17 betreffen studentenhuisvesting. Uitvoering van onderhavig plan zal de bruikbaarheid voor studentenhuisvesting niet negatief beïnvloeden.

Voor onderhavige functie wordt dan ook geen rekening gehouden met voor toekenning in aanmerking komend planologisch nadeel.

7.1.6. Appartementen Samuel van Houtenstraat 8 – 14 en 16 - 28

De betrokken appartementen zijn in eigendom bij de stichting Mitros. De appartementen zijn gesplitst in appartementsrechten. Voor deze woningen wordt evenmin rekening gehouden met een planschaderisico. Dit geldt ook voor de woningen op de hoek Gijsbrecht van Walenborchstraat (nr. 64 e.v.).

Weliswaar zal aan deze zijde sprake zijn van een verschuiving van de bouwmassa, gelet op de thans geldende bouw- en bestemmingsvlakken, maar de nieuw te realiseren bebouwing zal lager worden dan thans tot de mogelijkheden behoort.

7.1.7. Samuel van Houtenstraat 1

Aan de Samuel van Houtenstraat 1 is een openbare school gevestigd welke in eigendom is bij de gemeente Utrecht. Daargelaten de vraag of de gemeente planologisch nadeel zou kunnen ondervinden van eigen ontwikkelingen zal de bruikbaarheid van de school niet worden aangetast door onderhavige ontwikkeling.

Mede om die reden wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel voor deze school.

7.1.8. Woningen Troelstralaan

De woningen aan de Samuel van Houtenstraat en de Troelstralaan zijn in hoofdzaak in eigendom bij de stichting Mitros. Aan de zijde Troelstralaan zal het bouwplan uitgaan van bebouwing in 3 bouwlagen, terwijl het geldende bestemmingsplan hier bebouwing in 3 bouwlagen en onderverdieping toestaat, waarbij de maximale hoogte niet is gelimiteerd.

Op dit punt zal uitvoering van het bouwplan kortom leiden tot gering planologisch voordeel.

7.2. Fase 2

Ten aanzien van de nieuwe bebouwing welke met fase 2 zal worden gerealiseerd, speelt met name de positionering en de toegelaten bouwhoogte een rol. De met het bouwplan te realiseren bouwhoogten nemen in beperkte mate toe. Er zullen voornamelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

7.2.1. Idenburghof

De woningen aan de Schermerhornstraat 2-32 (even) alsook de Idenburgstraat 7, 9, 15, 17 en 23 en Willem Dreeslaan zijn in eigendom van de Stichting Mitros, met uitzondering van de woning Schermerhornstraat 28. Aan de voorzijde van deze woningen is hoofdzakelijk sprake van een bestemming voor 'groenvoorziening b' alsook een tuinbestemming (globaal het gebied tussen de Schermerhornstraat 1- 3 en de woningen Lauwerecht 157/159). Ten oosten (overzijde van de Idenburgstraat) is daarbij sprake van de bestemming voor welzijnsvoorzieningen.

Als uitvloeisel van het bouwplan zal tegenover deze woningen woonbebouwing worden opgericht in 3 bouwlagen, waarbij er in de context van deze risicoanalyse tevens rekening mee wordt gehouden dat de Schermerhornstraat zal worden doorgetrokken voor autoverkeer ten behoeve van de ontsluiting van deze woningen. Ten oosten zal sprake zijn van woonbebouwing in 4 bouwlagen, waarbij het zwaartepunt van de bebouwing dichters langs de Schermerhornstraat komt te liggen als dat thans het geval is voor de bestemming voor welzijnsvoorzieningen.

Voor deze woning Schermerhornstraat 28 wordt rekening gehouden met een planschaderisico, vanwege de hiermee samenhangend verlies aan rust, privacy (op de bovenverdieping), uitzicht (beperkt) en licht.

Voor de woningen Willem Dreeslaan en Idenburgstraat wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel, gelet op de huidige eigendomssituatie.

7.2.2. Willem Dreeslaan 55 en 113, Goeman Borgesiuslaan 77

Aan de Willem Dreeslaan 55 is een polikliniek kantoor aanwezig. Aan de Willem Dreeslaan 113 is een kantoor van het UWV gevestigd. Aan de Goeman Borgesiuslaan 77 is sprake van een kantoren/bedrijfsverzamelgebouw.

De bruikbaarheid van deze functies zal niet negatief worden beïnvloed door onderhavige ontwikkeling.

7.2.3. Appartementen Goeman Borgesiuslaan 1 e.v.

De woningen aan de Goeman Borgesiuslaan 1 e.d. zijn in eigendom van de Stichting Mitros. Voor deze woningen wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel.

7.2.4. Verenigingsdwarstraat 16, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 43, 36

De woningen aan de Verenigingsdwarstraat 16, 18 20 en 22 grenzen aan de achterzijde aan een bestemming voor woondoeleinden in de vorm van 2 bouwlagen met kap tot een bouwhoogte van 9 meter. In de nieuwe situatie zal hier sprake zijn van woonbebouwing in 3 bouwlagen zonder kap, dus met een bouwhoogte van circa 9 meter.

Gelet op de onderlinge positionering zal dit evenwel niet leiden tot relevant verlies aan licht of uitzicht. Evenmin zal dit leiden tot verdergaand verlies aan privacy. Alles tegen elkaar afwegende wordt per saldo geen rekening gehouden met voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze woningen.

Aan de Verenigingsdwarstraat 28 is een café gevestigd, mogelijk in combinatie met een bovenwoning (nummer 30).

De woningen aan de Verenigingsdwarstraat 28 – 32 zullen niet in een mindere situatie komen de verkeren als gevolg van het bouwplan. Het bouwplan volgt in grote lijnen de bebouwingscontouren van het geldende bestemmingsplan (Ws7, Ws8) , waarbij de bouwhoogten niet significant zullen wijzigen. Enkel zal de nieuwbouw aan de Verenigingsstraat meer langs de weg worden geconcentreerd, wat per saldo positief kan uitwerken voor privacy in de achtertuinten.

7.2.5. Woningen Lauwerecht

De woningen Lauwerecht 129, 131, 133, 135, 135a, 135b en 135c grenzen in de huidige situatie aan een bestemming voor 'groenvoorziening b'. Daarachter bevindt zich een tuinbestemming en de in de huidige situatie bepalende woonbestemming langs de Verenigingsstraat alwaar woonbebouwing met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter toegelaten is.

In de nieuwe situatie zal hier sprake zijn van woonbebouwing in 3 bouwlagen zonder kap, waarbij zich ongeveer ter hoogte van de doorsteek naar het Lauwerecht en de huidige parkeerplaatsen (in de bestemming voor groendoeleinden b) een onderdoorgang in de nieuwe woonbebouwing is voorzien met op het achterterrein bij de nieuwe woningen eveneens parkeerplaatsen.

Alles tegen elkaar afwegend wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel voor deze woningen, ondanks de toename van de toegelaten goothoogte. Dit gelet op de onderlinge afstand (van minimaal circa 35 meter) tussen deze woningen en de nieuwbouw alsook het feit dat het naast- cq. tussengelegen gebied ook in de huidige situatie reeds een openbare bestemming heeft voor groendoeleinden en parkeerplaatsen. Het geldende bestemmingsplan laat daarbij reeds woningbouw in de vorm van appartementen (gestapelde woningen) toe.

De woningen Lauwerecht 141, 143, 145 zijn eigendom van de stichting Mitros. Voor deze woningen wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel.

De woningen Lauwerecht 147, 149, 151 en 151a worden vrijwel volledig afgeschermd van de nieuwe ontwikkeling door de woningen Lauwerecht 141, 143 en 145, welke dwars op de achtertuinten bij deze woningen zijn gesitueerd. In die zin zal de nieuwe bebouwing langs de Verenigingsstraat en op de kop van de Schermerhornstraat geen invloed hebben op deze woningen. Er wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico op dit punt.

De woningen Lauwerecht 153, 155 en 159 grenzen in de huidige situatie met de achtertuinten aan een bestemming voor 'erf a' en 'tuin'. Hier is beperkte bebouwing te verwachten. In de nieuwe situatie zal hier tevens sprake zijn van woonbebouwing in 3 bouwlagen met bijbehorende erfbebouwing in het

achterterfgebied bij deze nieuwe woningen. Ten opzichte van de huidige situatie wordt op dit punt rekening gehouden met verlies aan lichttoetreding in de achtertuinten bij deze woningen, alsook enig verlies aan privacy. Vanwege de tussengelegen bebouwing van de woning Lauwerecht 159 speelt dit alles niet voor de woning Lauwerecht 157. Voor de Lauwerecht 157 wordt dan ook geen rekening gehouden met planologisch nadeel.

7.3. Overig

Voor de overige omliggende functies wordt geen rekening gehouden met planologisch nadeel, aangezien onderhavige ontwikkeling de gebruiksmogelijkheden van deze functies niet zal aantasten.

8. Conclusie

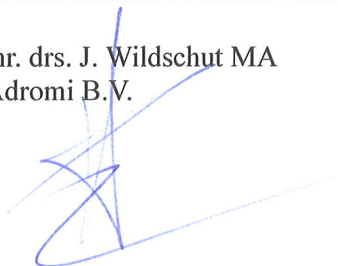
Bij uitvoering van de herstructureringsplannen fase 1 en 2 Talmalaan worden grotendeels de reeds in de geldende bestemmingsregelingen vastgelegde bebouwingscontouren gevolgd.

Voor het plan Talmalaan fase 1 speelt een rol dat in feite geen sprake is van een beperking van de bouwhoogte welke relevant is in de context van planologisch nadeel. De met het bouwplan samenhangende toename van de gebruiksiteit en de verschuiving van het zwaartepunt van de bouwmassa's is evenwel niet zodanig dat dit per saldo leidt tot planologisch nadeel.

Voor het plan Talmalaan fase 2 zal sprake zijn van een toename van de toegelaten bouwhoogte, met name door een toename van de toegelaten goothoogte. Mede gelet op onderlinge afstand en oriëntatie zal deze toename niet tot voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel leiden. Enkel op de hoek Verenigingsstraat - Schermerhornstraat wordt rekening gehouden met planologisch nadeel, aangezien hier woonbebouwing wordt toegevoegd op een locatie waar dat op grond van het geldende bestemmingsplan nog niet tot de mogelijkheden behoort.

In onderstaand overzicht wordt hiervan een specificatie gegeven.

mr. drs. J. Wildschut MA
Adromi B.V.



object	zicht en uitzicht	inkijk en privacy	licht / schaduw	situering / overig	minimale waarde	planschaderisico bruto	eigen risico 2%	planschade netto
Schermerhornstraat	28 --	-	-	-	175.000 €	4.500 €	3.500 €	1.000 €
Lauwerecht	153 -	-	--	0	130.000 €	6.500 €	2.600 €	3.900 €
Lauwerecht	155 -	-	--	0	130.000 €	6.500 €	2.600 €	3.900 €
Lauwerecht	159 -	--	--	-	320.000 €	10.000 €	6.400 €	3.600 €
totaal								11.400 €