

VERTROUWELIJK

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Directe – en indirecte planschade

Zandpad te Utrecht



Postbus 455
5240 AL ROSMALEN
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen
T +31(0)73 641 33 12
F +31(0)73 643 03 98
I www.gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Kwalificatie van de schade	4
1.4.	Omschrijving project en locatie	4
1.5.	Te behandelen onderwerpen	6
2.	Directe schade.....	7
2.1.	Inkomensschade	7
2.2.	Vermogensschade	7
2.3.	Conclusie directe schade	8
3.	Schadegevoelige objecten en Indirecte schade.....	9
4.	Ruimtelijke beoordeling.....	11
4.1.	Planologische vergelijking.....	11
4.1.1.	Vigerende planologische regime	11
4.1.2.	Nieuwe planologische regime	12
4.2.	Peildatum	13
4.3.	Planologische wijziging	13
4.4.	Conclusie.....	15
4.4.1.	Indirecte schade	15
4.4.2.	Directe schade.....	15

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 19 januari 2015 heeft de gemeente Utrecht (hierna te noemen: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse op te stellen teneinde de eventuele directe- en indirecte planschade voor het gebied Zandpad te Utrecht te prognosticeren. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan "Het Nieuwe Zandpad". Hierbij gaan ondergetekenden uit van een worstcasescenario. De gemaakte risicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en een geveltaxatie op een bepaalde peildatum.

Bij indirecte planschade varieert een waardedaling veelal tussen de 0 en de 10%. Bij directe schade is er geen beproefde hulpmethodiek (procentuele benadering) aan de hand waarvan waardedalingen kunnen worden ingeschat. Een en ander brengt met zich dat voor de berekening van de absolute omvang van "directe planschade" nagenoeg geen vuistregels te geven zijn. Naar onze mening is er, juist bij directe schade, maatwerk nodig om de schade te bepalen. Vaststaat wel, dat met "directe planschade" grote bedragen gemoeid kunnen zijn. Hierdoor ontstaan afwijkingen waarbij een grote bandbreedte in acht moet worden genomen.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Een bestemmingsplan valt daaronder. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen of ontheffingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking/ontheffing eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde ontheffingen dan ook niet worden meegenomen. Vooralsnog dienen deze ontheffingsmogelijkheden (flexibiliteitsbepalingen) - ook bij directe schade - buiten de planologische vergelijking gehouden te worden, althans de jurisprudentie geeft geen aanleiding anderszins te vermoeden. Vergelijk hiervoor recent een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: Afdeling of ABRvS) van 19 februari 2014, zaaknummer 201304220, alsook een uitspraak van de ABRvS van 5 juni 2013 inzake de gemeente Meppel (zaaknummer 201208052).

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

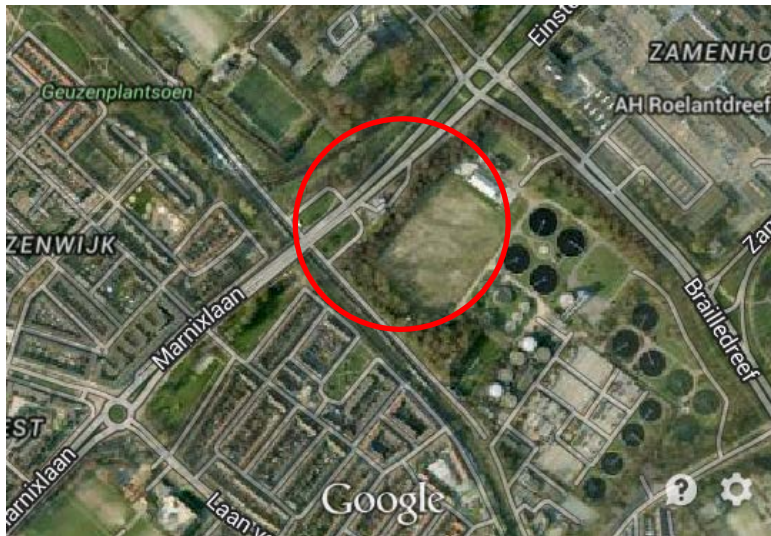
De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

1.3. Kwalificatie van de schade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren, te weten “directe schade” en “indirecte schade”. Directe schade die kan ontstaan wanneer gebruiks- of bouwmogelijkheden worden ingeperkt dan wel wegvallen. De schade ontstaat door een planologische wijziging op het eigen perceel van de benadeelde. De toepassingsmogelijkheden van de eigen onroerende zaak worden aangetast. Anderzijds kan (als spiegelbeeld) “indirecte schade” ontstaan als gevolg van het feit dat op andere percelen dan die van een (potentieel) benadeelde, de bouwen/of gebruiksmogelijkheden in een voor aanvrager nadelige zin worden verruimd. Deze analyse gaat in op zowel directe schade (hoofdstuk 2) alsook indirecte schade (hoofdstuk 3).

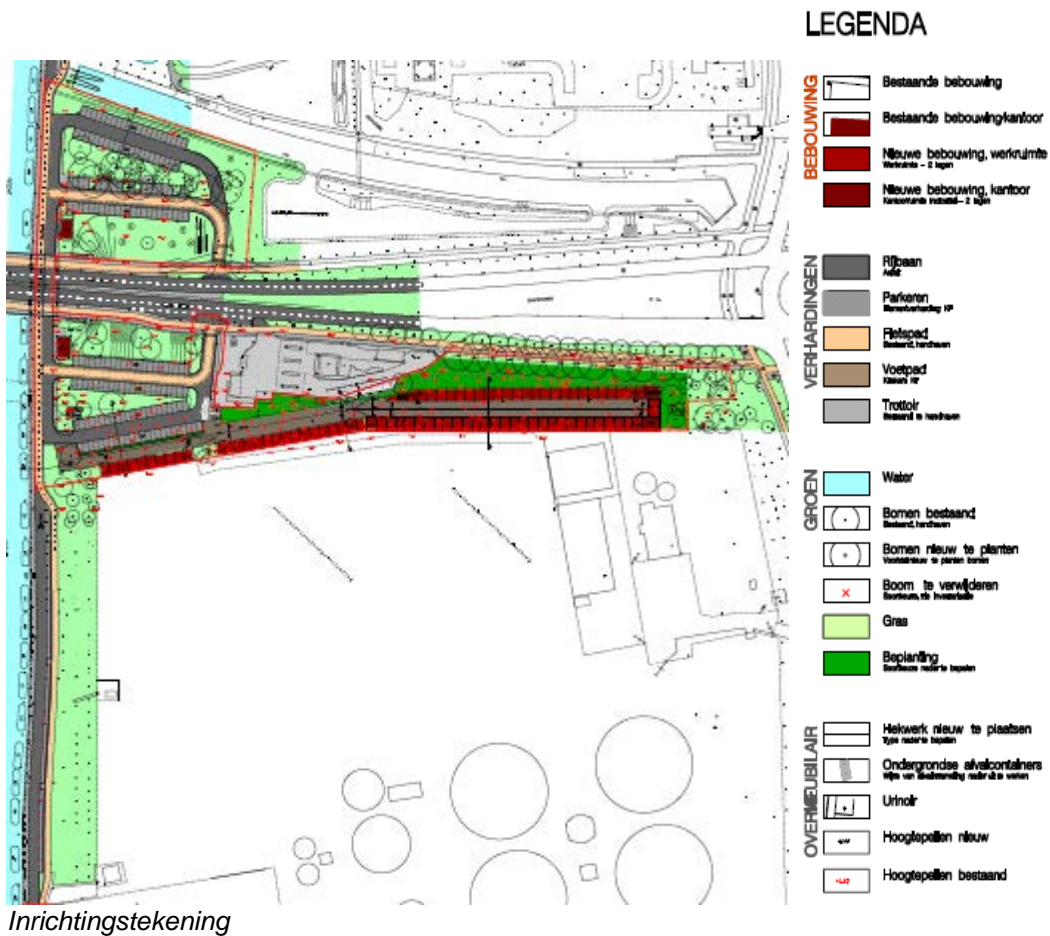
1.4. Omschrijving project en locatie

De te onderzoeken locatie is gelegen langs de Vecht aan het Zandpad. Ter plaatse zijn 145 (thans gesloten) werkruimten voor prostitutie in boten in de Vecht aanwezig. Voornoemde prostitutieboten zijn gesloten omdat alle vergunningen zijn ingetrokken. Op 10 april 2014 heeft de gemeenteraad van Utrecht besloten dat er in het plangebied een nieuwe locatie moet komen voor raamprostitutie ter vervanging van de werkruimten in de nabijheid van de voormalige prostitutieboten in de Vecht. Om te komen tot een verbetering van de veiligheids-situatie, worden de ruimten niet meer in een lange, onoverzichtelijke rij gesitueerd, maar op een compacte en zo nodig af te sluiten locatie. Het nieuwe Zandpad, althans het nieuwe regime, is voor het grootste gedeelte gelegen binnen het hieronder met rood omcirkeld gebied.



Luchtfoto: bron Google maps

De inrichting van het plangebied waarop ook de verbeelding is gebaseerd is hieronder opgenomen.



1.5. Te behandelen onderwerpen

In aanvulling op de planschaderisicoanalyse heeft opdrachtgever gevraagd aandacht te besteden aan onderstaande vragen:

1. *Het waterschap heeft als verhuurder van het Water het huurcontract voor de ligplaatsen opgezegd. De boten zijn (nog) niet verwijderd. De eigenaar van de boten heeft beroep ingesteld tegen de huurbeëindiging. Indien de huurbeëindiging in stand blijft, heeft de eigenaar van de woonboten geen recht meer om op de locatie aan het Zandpad te liggen. Is het rechtens in stand blijven van de huuropzegging relevant voor de hoogte van de planschade? Wellicht is de eigenaar tot dusver de huur blijven overmaken aan het Waterschap.*
2. *Wat is het effect op de planschade wanneer de bestemming raamprostitutie één jaar lang niet gebruikt is of twee jaar niet gebruikt is op een locatie op het moment van wegbestemmen o.a. als gevolg van het feit dat de gemeente vergunningaanvragen van potentiële exploitanten die wilde huren van de eigenaar hebben geweigerd.*
3. *De planschade claim kan mogelijk lager zijn vanwege de definitie “exploitant” in de APV in relatie tot de verhuurwaarde en vanwege de gemeentelijke eis dat er geen uitbuiting mag plaatsvinden bij verhuren van werkruimten voor raamprostitutie.*

Bovenstaande vragen en opmerkingen krijgen uitwerking in deze analyse.

2. Directe schade

2.1. Inkomensschade

Met betrekking tot de directe schade worden de prostitutieboten, alsmede het water (de Vecht), binnen welke bestemming een wijziging wordt voorzien, in de analyse betrokken. Het navolgende wordt hierover overwogen. De prostitutieboten zijn niet (meer) in bedrijf. Van (rechtstreekse) inkomensschade als gevolg van de op hand zijnde planologische wijziging (wegvallen van bestemming “raamprostitutie”) is dan ook geen sprake. Inkomensschade kan wel zijn ontstaan door de ingetrokken vergunningen en/of door het opzeggen van de huurovereenkomsten door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (hierna te noemen: Hoogheemraadschap). In het onderhavige geval zijn de vergunningen ingetrokken en de huurovereenkomsten opgezegd vanwege (onder andere) aanwijzingen voor mensenhandel. De gemeente en het Hoogheemraadschap hebben hun besluiten gebaseerd op bestuurlijke rapportages van de politie en het Openbaar Ministerie. De Rechtbank Utrecht heeft op 7 juli 2014 bepaald dat deze intrekking van de vergunningen gerechtvaardigd was. In deze analyse wordt volstaan met de mededeling dat eventuele inkomensschade op basis van het bovenstaande niet kan worden gekwalificeerd als planschade dan wel anderszins onder de noemer rechtmatige schade kan worden geschaard. Deze analyse beperkt zich dan ook tot eventuele vermogensschade.

2.2. Vermogensschade

Vermogensschade zou gekoppeld kunnen worden aan een vermogensdaling van het water en/of een vermogensdaling van de prostitutieboten. Eventuele vermogensschade ingevolge artikel 6.1 Wro komt toe aan de juridisch eigenaar. Voorop staat dat vermogensschade door de eigenaar (verhuurder) wordt geleden en niet door een huurder (vergelijk: ABRvS 23 november 2011, ECLI:NL: RVS:2010:BL5383, Gulpen Wittem). Een huurder heeft als gevolg van een verminderde aantrekkelijkheid van een onroerende zaak of bedrijfsobject wellicht recht op een huurmatiging maar dat is een aangelegenheid tussen verhuurder en huurder.

Ten aanzien van het antwoord op de vraag of een woonschip kan worden aangemerkt als een planschadegevoelig object kan worden verwezen naar een uitspraak van de ABRvS van 14 januari 2015, zaaknummer 201401781 (Haarlem). De Afdeling oordeelt (letterlijk geciteerd) in deze zaak als volgt:

“In de Wro is geen definitie gegeven van een onroerende zaak, als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van die wet. Het college heeft voor de uitleg van dat begrip terecht verwezen naar artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: BW) en in aansluiting daarop naar de jurisprudentie van de Hoge Raad. Het woonschip is niet duurzaam met de grond verenigd. Dat het de bedoeling is om langdurig ligplaats in te nemen, leidt niet tot het oordeel dat het woonschip een onroerende zaak is. Het woonschip is, in theorie, verplaatsbaar, indien de verbindingen afgekoppeld worden. Beslissend is dat het woonschip niet duurzaam met de bodem of de oever is verenigd.”.

“Daargelaten of woonschepen gelijk zijn aan de met de bodem verenigde woonhuizen, bestaat voor het bij wet gemaakte onderscheid tussen roerende en onroerende zaken, gelet op het doel van de planschaderegeling, een objectieve en redelijke rechtvaardiging. Anders dan een onroerende zaak, kan een roerende zaak, zoals een woonschip, buiten de invloedssfeer van de planologische ontwikkeling worden verplaatst, zodat die ontwikkeling geen betekenis meer heeft voor de waarde van de betrokken roerende zaak. Indien geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat de betrokken roerende zaak wordt verplaatst, zou dat ertoe kunnen leiden dat de aanvrager een vergoeding ontvangt voor schade, die hij, nadat hij de betrokken roerende zaak heeft verplaatst, niet lijdt”.

Gezien het bovenstaande kan voorop worden gesteld dat een (los te koppelen) schip niet kan worden aangemerkt als een onroerende zaak in de zin van artikel 6.1 Wro en derhalve niet als schadegevoelig object ingevolge artikel 6.1 Wro wordt aangemerkt.

De eventuele waardeverhogende factor in relatie tot de bestemming “raamprostitutie” is volgens ons dan ook niet verbonden aan het woonschip maar aan het water en de vergunning. Aangezien de vergunningen zijn ingetrokken door het Hoogheemraadschap, beperkt deze analyse zich voor wat betreft de directe schade tot de conclusie dat een waardedaling van het water kan ontstaan. Het water is thans bestemd voor de aan deze bestemming gerelateerde mogelijkheden inclusief (in dit geval relevant) woonschepen met de aanduiding ‘raamprostitutie’ in het bestaande aantal woonschepen. Ondergetekenden zijn van mening dat er een planologische nadeel (en dus een waardedaling) kan ontstaan van het water wanneer de mogelijkheid tot exploitatie “raamprostitutie” en/of de mogelijkheid voor een ligplaats voor een woonschip komt te vervallen.

Gebleken is dat de huurprijzen van de prostitutieboten marktconform zijn en niet significant afwijken van de huurprijzen van andere ligplaatsen voor woonschepen te Utrecht. Voor het vaststellen van de waarde is verder van belang het gegeven dat de overheid verhuurder is en enige verhuurder kan zijn. De huurprijzen zijn dan ook niet aan marktwerking onderhevig. In dit specifieke geval concluderen wij dat er geen vermogensdaling ontstaat door het wegvallen van de aanduiding “raamprostitutie”. Een waardedaling zou wel kunnen ontstaan wanneer de mogelijkheid tot ligplaatsen voor woonschepen komt te vervallen. Omdat het water in eigendom is van de overheid en onduidelijk is of de mogelijkheid tot ligplaatsen voor gewone boten komt te vervallen, wordt de omvang van deze schade buiten beschouwing gelaten.

2.3. Conclusie directe schade

Door het wegbestemmen van de mogelijkheid tot raamprostitutie ontstaat geen directe schade. Nu blijkt dat huurders en eigenaren van (woon)boten niet onder de gerechtigden ingevolge artikel 6.1 Wro vallen, gaan ondergetekenden ervan uit dat de gestelde vragen in paragraaf 1.5 beantwoording hebben gekregen. Het vervolg van deze analyse richt zich vanwege hetgeen hierboven is beschreven op de indirecte schade.

3. Schadegevoelige objecten en Indirecte schade

Ter beoordeling van de indirecte schade zijn de in de omgeving gelegen woonobjecten in de analyse betrokken. Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden geven. Ondergetekenden betrekken in de beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante onroerende zaken, gelegen aan de overzijde van de Vecht:

Kloosterstraat 111, 113;
Ananasstraat 1, 3;
Pompoenstraat 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19.



Pompoenstraat



Ananasstraat

Onder verwijzing naar hoofdstuk 2 laten wij de in de Vecht gelegen woonboten waarin daadwerkelijk wordt gewoond buiten beschouwing omdat een (te verplaatsen) woonboot niet is aan te merken als een onroerende zaak en daarmee geen potentieel schadegevoelig object in de zin van artikel 6.1 Wro.

Ten aanzien van de omliggende bedrijfsobjecten kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering. De waardegevoeligheid van een bedrijf voor aspecten zoals uitzicht, verkeer, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling minder groot geacht dan bij een woning het geval is. Bij een woning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop. Bij herhaling heeft de Afdeling aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en -gronden niet of nauwelijks wordt beïnvloed door toenemende geluidshinder afkomstig van een planologische mutatie. Te verwijzen is onder andere naar een uitspraak van de ABRvS van 25 april 2007, LJN: BA3756, No.200605656/1 en ABRvS 13 maart 1997, No G09.93.0167. Een bedrijf kan wel vanwege bebouwing in de omgeving of vanwege een veranderende wegenstructuur een mindere ligging krijgen. Bijvoorbeeld omdat de zichtbaarheid of bereikbaarheid vermindert of komt te vervallen. In het onderhavige geval is dat niet aan de orde. De in de omgeving gelegen bedrijven zijn dan ook niet als schadegevoelige objecten aangemerkt met uitzondering van het nabijgelegen tankstation van Texaco aan de Einsteindreef 11. Dit tankstation was al gelegen in het gebied nabij het Zandpad. De nieuwe werkruimten komen door de nieuwe inrichting dichterbij het tankstation. Over de volle breedte ten oosten van het tankstation komen de werkruimten te liggen. Van een verminderde bereikbaarheid of verminderde zichtbaarheid is geen sprake. Voor zover er wordt gesteld dat er minder klanten zouden komen vanwege de dichterbij komende prostitutiezone met de daarbij behorende subjectieve gevoelens kan het navolgende worden gesteld. Alleen ruimtelijk relevante gevolgen mogen in de planologische beoordeling worden betrokken.

Geen rekening mag worden gehouden met persoonlijke, subjectieve (negatieve) gevoelens bij een bestemming (vergelijk hiervoor: ABRvS 31 juli 2013, Gst. 2013/114, m.nt. J.W. van Zundert ABRvS 27 februari 2013, BR 2013/87, m.nt. Van Heijst en ABRvS 28 maart 2007, Gst 2008/28 m.nt. Teunissen). Overlast die niet inherent is aan dit gebruik, maar die een gevolg is van de leefwijze of (onrechtmatige) gedragingen van bewoners of bezoekers kan en mag niet worden toegerekend aan een (nieuw) planologisch regime (vergelijk voor deze overweging: ABRvS 6 maart 2013, Gst. 2013/78, m.nt. L.J.M. Timmermans).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er voor het tankstation door de planologische wijziging geen nadelig planologische regime ontstaat.

4. Ruimtelijke beoordeling

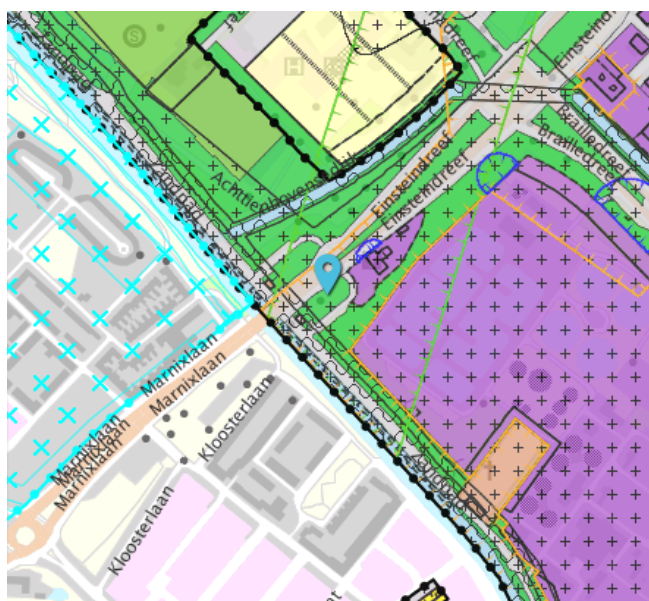
4.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

4.1.1. Vigerende planologische regime

Voor het vigerende regime is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Overvecht-Noordelijke stadsrand”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 5 november 2012 en nadien onherroepelijk is geworden.

Onderstaande is een korte samenvatting van de (relevante) regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl planidentificatie: NL.IMRO.0344.BPOVER-VECHTNSR-0601. Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.



Fragment verbeelding

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Groen 1”. De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. parken en plantsoenen;
- c. voet- en fietspaden en ontsluitingswegen voor agrarisch verkeer;
- d. bermen en bermsloten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging, recreatief gebruik;
- h. bescherming van de aanwezige ecologische waarden;
- i. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Water';
- j. gebouwde toegangspartijen ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Wonen';
- k. bestaande tuin ten behoeve woonschepen, uitsluitend grenzend aan de aanduiding 'woonschepenligplaats' binnen de aangrenzende bestemming 'Water';

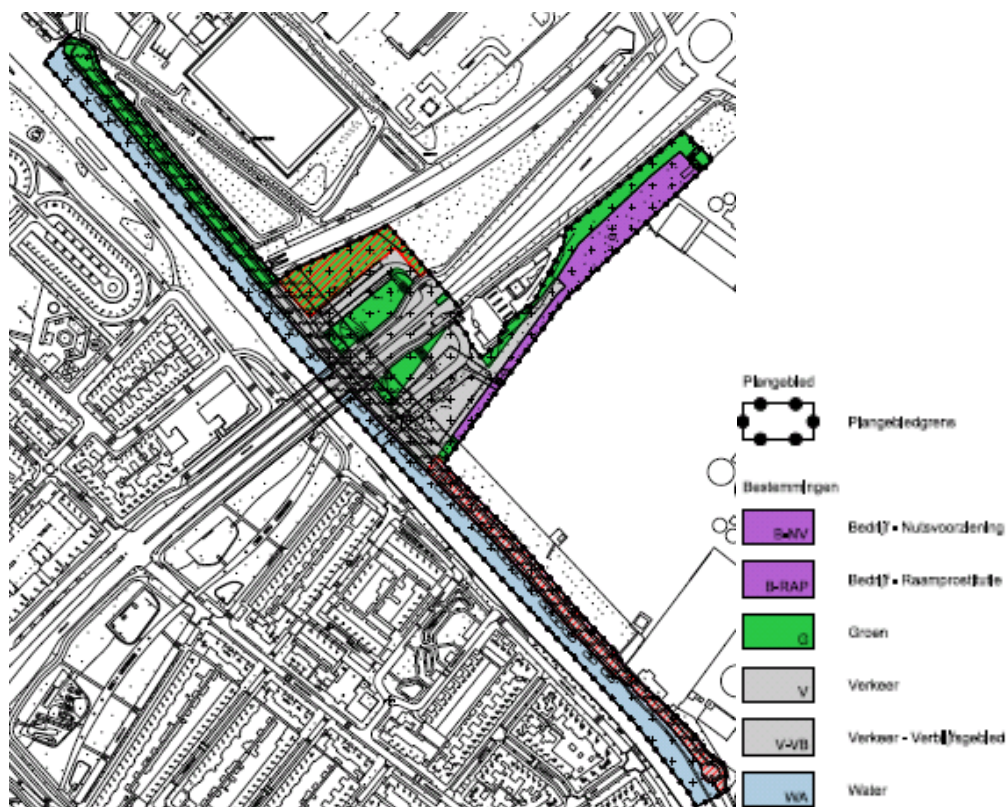
- l. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aan deze gronden eigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - skatebaan': tevens voor een skatebaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor een parkeerterrein;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een halfverdiepte parkeergarage, met toegangswegen naar deze parkeergarage;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens voor een ontsluiting;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens voor een gebouw voor opslag ten behoeve van de functies in fort De Gagel;
- r. de bestaande groepsschuilplaatsen;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens voor een brug voor langzaam verkeer;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': tevens voor een vulpunt voor lpg;
- u. onderhouds- en calamiteitpaden- en stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
- v. de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, fietsparkeer-voorzieningen, vlonders en steigers, waterbeheer en waterberging.

Gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van vrijstaande bouwwerken behorende bij een woonschip. Per schip is een vrijstaand bouwwerk toegestaan met een hoogte van 2,2 meter en een oppervlakte van 6 m². De te bebouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van het woonschip. Bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van 6 meter voor speelvoorzieningen en palen en masten zijn toegestaan, alsmede andere bouwwerken geen gebouw zijnde met een hoogte van 3 meter.

4.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor het nieuwe regime is als uitgangspunt genomen het concept ontwerpbestemmingsplan "Het Nieuwe Zandpad" d.d. 30-7-2014. Omdat de nieuwe inrichting is gelegen nabij het huidige Zandpad wordt de in potentie aanwezige schade veroorzaakt daar waar een nieuwe (afwijkende) inrichting wordt voorgestaan. Deze analyse richt zich dan ook voornamelijk op de nieuwe bedrijfsbestemming, geprojecteerd ten westen van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI, Zuivering Griffpark en Hulpwarmtecentrale Overvecht).

Het concept ontwerpbestemmingsplan gaat uit van maximaal 162 werkruimten ten behoeve van raamprostitutiebedrijven op een compacte locatie. Hieraan wordt de bestemming "Bedrijf - Raamprostitutie" gegeven. De bebouwing mag binnen het bouwvlak in twee lagen (zonder kap) gebouwd worden tot een hoogte van 7 meter. Daarnaast zijn toegestaan aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende maatschappelijke voorzieningen tot een maximum van 150 m² bvo en kantoren tot een maximum van 600 m² bvo, alsmede de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer-en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen met uitzondering van palen en masten die maximaal 6 meter mogen bedragen. Een fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen.



Fragment verbeelding

4.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog niet in werking is getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

4.3. Planologische wijziging

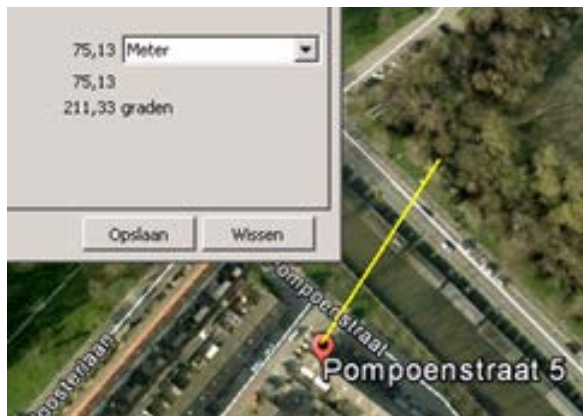
Aan de hand van schadefactoren zoals (niet limitatief) een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid, verkeer en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

Voorop staat dat in de planologische vergelijking geen rekening mag worden gehouden met persoonlijke, subjectieve (negatieve) gevoelens bij een bestemming of overlast die niet inherent is aan dit gebruik, maar die een gevolg is van de leefwijze of (onrechtmatige) gedragingen van bewoners of bezoekers. Met betrekking tot tippelzones is dit meerdere keren in de planschadejurisprudentie tot uitdrukking gekomen (onder andere: ABRvS 28 november 2001, in zaak no. 200100834/1, AB 2002/127 en ook ABRvS 17 maart 2004, zaaknummer 200301172

Van belang is dat de ruimtelijk relevante gevolgen verbonden aan de prostitutiebestemming ook al aanwezig waren onder het huidige planologische regime, het Zandpad met prostitutieboten.

Uit de reële prognose die wordt gegeven door de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan en uit een akoestisch onderzoek Prostitutiezone Zandpad d.d. 21 mei 2014 blijkt dat de ruimtelijke effecten vergelijkbaar zijn met de huidige situatie op de prostitutieboten. De grenswaarden worden op geen enkel (milieu)gebied overschreden. Van belang is echter in hoeverre het nieuwe regime een wezenlijke toename met zich brengt van de mogelijke overlast ten opzichte van de autonome situatie waarbij het niet van belang is in hoeverre de grenswaarde al dan niet wordt overschreden. Vergelijk hiervoor de uitspraak van de ABRvS inzake de gemeente Reusel-De Mierden (29 augustus 2007, 200701397). Er ontstaat een zeer lichte intensivering van het gebruik vanwege de verhoging van 145 werkruimten naar 162 werkruimten. Verwacht wordt dat door het toenemende aantal werkruimten het aantal verkeersbewegingen met 587 zal toenemen. Het totale verkeersgeluid neemt in geringe mate tot (of onder) circa 1,5 dB toe. Het aantal verkeersbewegingen (zoekverkeer) langs het Zandpad neemt af, de mogelijkheid tot parkeren langs het Zandpad blijft voorlopig bestaan. Het zoekverkeer (de verkeersbewegingen) zal zich in toenemende mate gaan manifesteren op de Einsteindreef. Ondergetekenden concluderen verder dat ter plaatse van de bedrijfsbestemming (paarse kleur) sprake is van een toename van de bouwmassa (bouwhoogte en omvang). Binnen het vigerende plan zijn gebouwen tot 2,2 meter hoog toegestaan en onder het nieuwe regime gebouwen van 7 meter.

Voor de betrokken woonobjecten gelegen aan de overzijde van de Vecht (Kloosterstraat, Ananasstraat en Pompoenstraat) die gelegen zijn op een afstand van circa 75 meter betekent dit dat zij in geringe mate te maken krijgen met toenemende visuele hinder en toenemend geluid.



Het zicht vanaf de hiervoor genoemde woningen op de nieuwe gebouwen beperkt zich tot zicht op de kopse kant van de nieuwe zone, welke dwars / haaks op de Vecht/het Zandpad komt te liggen. Gezien de afstand van 75 meter, alsmede het tussenliggende water (de Vecht) concluderen ondergetekenden dat er van een planologisch nadeel geen sprake is. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de huidige bestemming "raamprostitutie" in de huidige boten in planologische zin in hetzelfde planologische regime (hetzelfde bestemmingsplan) komt te vervallen hetgeen het geval is. De reden hiervoor is dat het hieronder ontstane planologisch voordeel kan worden meegenomen. Voor deze overweging wordt rekening gehouden met de ligging van de objecten in een centraal gelegen gebied. Uit jurisprudentie vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Ondergetekenden houden er rekening mee dat kopers in het centrum van Utrecht willen wonen vanwege de voorhanden zijnde stedelijke voorzieningen. Aan een ligging binnen het centrum is onlosmakelijk de nodige visuele hinder en geluid verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door visuele hinder en geluid in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp (vergelijk een uitspraak van de ABRvS van 17 januari 2007, LJN AZ6425, nummer 200603549/1).

4.4. Conclusie

4.4.1. Indirecte schade

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Overvecht-Noordelijke stadsrand” en het concept ontwerpbestemmingsplan “Het nieuwe Zandpad” zal er geen planologisch nadeligere situatie ontstaan met indirecte schade tot gevolg.

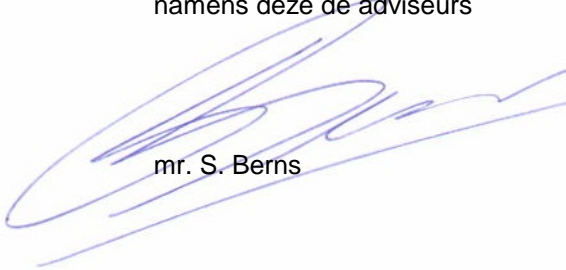
Aan beantwoording van de vragen of de schade voor de omwonenden tot het normaal maatschappelijk risico behoort te komen of anderszins voorzienbaar moet worden geacht, wordt vanwege het feit dat er geen nadeel (schade) wordt vastgesteld, niet toegekomen.

4.4.2. Directe schade

Het vervallen van de mogelijkheid tot “raamprostitutie” in de prostitutieboten heeft geen directe schade tot gevolg.

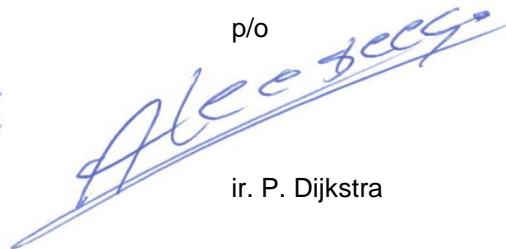
Aldus gedaan ter plaatse in de maand februari 2015.

Gludemans,
namens deze de adviseurs



mr. S. Berns

p/o



ir. P. Dijkstra

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.