



Planschaderisicoanalyse

Stephensonstraat 38-46 Haarlem

projectnummer 0476213.100
definitief
14 april 2022

Planschaderisicoanalyse

Stephensonstraat 38-46 Haarlem

projectnummer 0476213.100

definitief
14 april 2022

Auteurs

mr. A.C.A. Dennissen-Wit
ing. A Schurer RT

Opdrachtgever

Hoorne Vastgoed B.V.
Loet 2
1911 BR UITGEEST

Gecontroleerd:

mr. P.I. ostendorf

datum	beschrijving	vrijgave
14 april 2022	definitief	

Inhoudsopgave

Blz.

1	Opdracht	1
2	Deskundige	1
3	Beoordeelde documenten	1
4	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	1
5	Het plangebied	4
6	Het vigerende planologische regime	5
7	Het nieuwe planologische regime	8
8	Planologische vergelijking	9
8.1	Algemeen	9
8.2	Omliggende objecten	11
8.2.1	Stephensonstraat 8/10 en 8-RD en 10-RD	12
8.2.2	Bijwagenstraat 1 t/m 6	14
8.2.3	Bolramerstraat 1 t/m 6	16
8.2.4	Remiseplantsoen 22	18
8.2.5	Boven Brockwaystraat 1 t/m 11 gelegen appartementen	19
8.2.6	Stephensonstraat 50	22
8.2.7	Stephensonstraat 23-25	24
8.2.8	Stephensonstraat 7, 15 en 19	26
8.2.9	Overige objecten	27
8.3	Normaal maatschappelijk risico	27
9	Eindoordeel	30

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft op 14 maart 2022 aan Antea Group de opdracht verleend om een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Stephensonstraat 38-46 in Haarlem

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden mevrouw mr. A.C.A. Dennissen-Wit adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, en de heer ing. A. Schurer Register taxateur werkzaam binnen de adviesgroep Vastgoed & Recht van Antea Group.

3 Beoordeelde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade zijn de volgende stukken als uitgangspunt opgenomen:

- bestemmingsplan Pijlslaan e.o. (2015);
- schetsen beoogde ontwikkeling;
- openbare bronnen zoals ruimtelijke plannen, kadaster, Cyclopedia etc.

4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
- 3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
 - 4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
 - 5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 - 6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Beoordeling planschade

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens vaste jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van elk planologisch regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er planologisch nadeel zou kunnen ontstaan, moet worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich zou kunnen vertalen in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide planologische regimes. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van de datum van de beoordeling. Bij planschade in de vermogenssfeer dient de waardedaling geobjectiveerd te worden vastgesteld. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op mogelijk planologisch nadeel. Bij een risicoanalyse kan geen inkomensschade berekend worden. Mocht hiervan sprake zijn, dan zullen wij dit wel benoemen.

In het kader van een risicoanalyse planschade wordt in beginsel geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt

Normaal maatschappelijk risico

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage passen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds toe bij de berekening van de tegemoetkoming in schade.

Omgevingswet

Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Hoofdstuk 15 van deze veelomvattende wet regelt de vergoeding van schade. Artikel 15.7 Ow behandelt het normaal maatschappelijk risico. Volgens de Omgevingswet wordt bij een aanvraag om vergoeding van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak een deel ter grootte van 4 % van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico. Indien een forfait van 4 % zou worden toegepast, komt minder planschade voor tegemoetkoming in aanmerking.

Naar verwachting worden eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade grotendeels ingediend na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor dergelijke verzoeken geldt dan de regelgeving zoals gesteld in de Omgevingswet. Op dit moment gaan wij uit van het geldende recht.

Het is mogelijk dat eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade in relatie tot de onderhavige planologische wijziging ingediend worden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor dergelijke verzoeken dient rekening te worden gehouden met de dan geldende regelgeving, zoals gesteld in de Omgevingswet inclusief het betreffende overgangsrecht. Zodra de Omgevingswet daadwerkelijk in werking is getreden, kan een beoordeling op basis van die wet plaatsvinden.

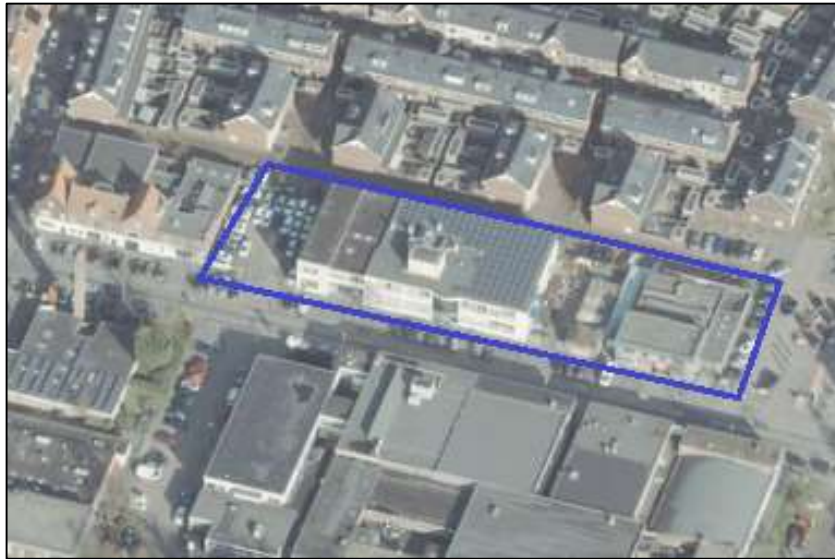
Dit betekent een normaal maatschappelijk risico van 2 %, hetgeen een 'worst-case' benadering geeft van de eventueel te verwachten planschade.

Voorbehoud

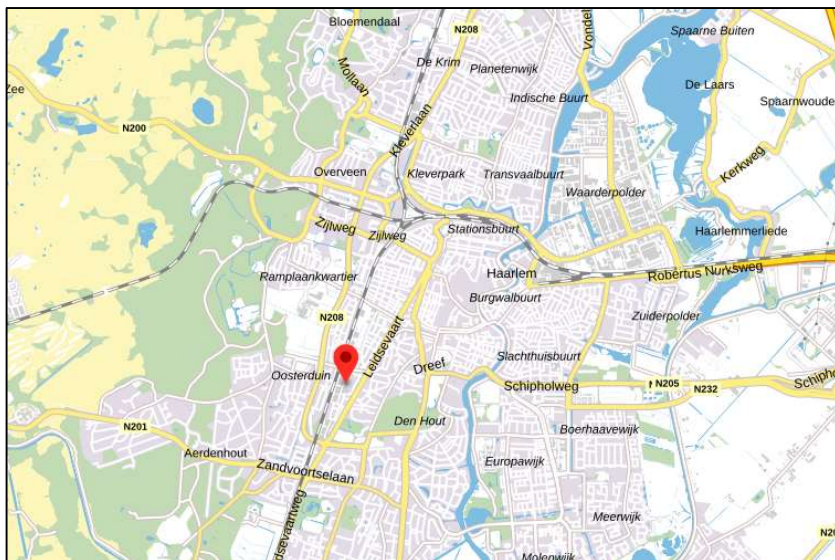
Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet in pandig opgenomen of bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een concrete aanvraag om tegemoetkoming in schade.

5 Het plangebied

Aan de Stephensonstraat 38-46 in Haarlem ligt het plangebied waarbinnen de ontwikkeling beoogd wordt. Het plangebied ligt ten Zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en is 2.772 m² groot. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Stephensonstraat, aan de noordzijde door v.d. Bos Accu's en aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Haltestraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de parkeerplaats die naast de Vomar supermarkt ligt.



Afbeelding 1: globale ligging van het plangebied

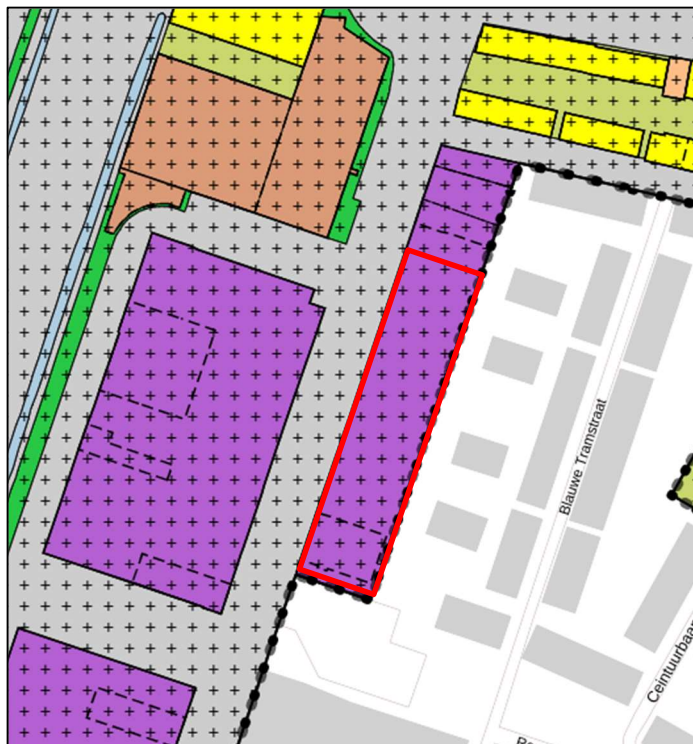


Afbeelding 2: globale ligging van het plangebied

6 Het vigerende planologische regime

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Pijlslaan e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem bij besluit van 29 oktober 2015. Het bestemmingsplan is vervolgens in werking getreden en onherroepelijk geworden. Op basis van het bestemmingsplan 'Pijlslaan e.o.' zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Bedrijf'. Het meest zuidelijke deel van het plangebied bevat de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Deze bestemmingen worden hieronder, voor zover relevant, beschreven.



Afbeelding3: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Pijlslaan e.o.', plangebied in rood omlijnd

Artikel 3 Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b, tenzij op de verbeelding tot en met categorie c staat aangegeven;
- b. alsmede een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
- c. uitsluitend een garagebedrijf indien ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is opgenomen;
- d. alsmede perifere detailhandel ter plaatse van de 'aanduiding detailhandel- perifeer';

- e. alsmede wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de eerste verdieping;
- f. alsmede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. alsmede nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

Artikel 25 Algemene bouwregels

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte en kap of dakvorm te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte en kap of dakvorm te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' mogen de aangegeven waarden niet worden overschreden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven waarden toegestaan;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

Dakkapellen

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen;
 - 8. er wordt aangesloten op de trend.

Kap en zadeldak

- j. als boven de (maximum) goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap of zadeldak:
 - 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden.

(...)

Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 - 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 - 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
 - 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

7 Het nieuwe planologische regime

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld. Het beoogde programma bestaat uit de ontwikkeling van 68 sociale huurwoningen, 24 studio's, 4 appartementen, 2 maisonnettes (mogelijk omzetting 4 studio's) en 1.800 m² BVO commerciële ruimte en een ondergrondse parkeergarage.



Afbeelding 4: impressie beoogd bouwprogramma

Het nieuw te realiseren complex bestaat uit maximaal vier verdiepingen met een bouwhoogte van 16,4 m aan de zuidzijde van het plangebied. De overige bebouwing bestaat uit drie verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 13,3 m.

Het complex heeft een ondergrondse parkeergarage. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte gerealiseerd. De verdiepingen gaan gebruikt worden voor wonen waarbij verschillende variaties denkbaar zijn in de vorm van sociale huurwoningen, studios, appartementen en maisonnettes.

8 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. Hieronder zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, wordt voor de objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd aangegeven wat de te verwachten planschade kan zijn.

8.1 Algemeen

Bebouwing

De gronden binnen het plangebied zijn onder het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. De gronden bevatten één bouwvlak dat het volledige plangebied van 2.772 m² beslaat. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een maximum goothoogte van 11 m. Hierbij geldt geen maximum bebouwingspercentage. Bebouwing boven de goothoogte van 11 m moet worden afgedekt met een kap of zadeldak waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte. De dakhelling mag niet minder dan 30 en niet meer dan 70 graden bedragen. De dakhelling mag – onder voorwaarden - worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel.

Gelet op de grootte van het bouwvlak voor 'bedrijf' dat volledig bebouwd mag worden is het voorstelbaar dat ter plaatse een groot bedrijf gerealiseerd kon worden met bijbehorende parkeervoorzieningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m inclusief kap.

Het beoogde plan bestaat uit de bouw van 68 sociale huurwoningen, 24 studio's, 4 appartementen, 2 maisonnettes (onder omzetting 4 studio's) en 1.800 m² BVO commerciële ruimte en een ondergrondse parkeergarage. Het complex zal bestaan uit drie tot vier verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 13,3 m tot maximaal 16,4 m aan de zuidzijde van het plangebied.

Het bebouwingsoppervlak blijft onder het nieuwe regime nagenoeg gelijk. De maximale bouwhoogte neemt in het zuidelijke deel van het plangebied beperkt toe van 15 m naar 16,4 m. Dit verschil in bouwhoogte is naar onze mening verwaarloosbaar. In het overige deel van het plangebied is er sprake van een afname van de maximale bouwhoogte van 15 m naar 13,3 m. De beperkte toename van de bouwhoogte aan de zuidzijde van het plangebied kan van invloed zijn op het uitzicht, de privacy en bezonning van omliggende objecten.

Gebruik

Onder het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'bedrijf' met in het zuiden de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie b toegestaan zoals genoemd in de bij de regels behorende zoneringslijst. De zoneringslijst omschrijft een grote variatie aan bedrijven en dienstverlening zoals hoveniersbedrijven, brood- en banketbakkerijen, broodfabrieken, bedrijven waar textielwaren of kleding van leer wordt vervaardigd, timmerwerkfabrieken, vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, metaalwarenfabriek, autowasserij, autoreparatiebedrijf maar ook detailhandel in de vorm van een supermarkt of warenhuis en horeca in de vorm van een discotheek en muziekcafé. Een verpleeghuis behoort ook tot de mogelijkheden. Tevens zijn taxibedrijven en autoverhuurbedrijven ter plaatse toegestaan. Daarnaast kan ter plaatse ook nog een school voor basis, voortgezet, beroeps- en hoger onderwijs worden opgericht. Tot slot is ook overige dienstverlening zoals een uitvaartcentrum en een fitnesscentrum denkbaar. In het meest zuidelijke deel van het plangebied kan een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Gelet op de grootte van het oppervlak en het feit dat meerdere bouwlagen mogelijk zijn, is het denkbaar dat er meerdere functies en voorzieningen gerealiseerd en gecombineerd worden binnen het plangebied. Voor de maximale invulling van het plangebied dient uit te worden gaan van een combinatie van bedrijvigheid zoals een fabriek alsmede een horecabedrijf zoals een discotheek en muziekcafé alsmede detailhandel. Omliggende objecten dienen derhalve rekening te houden met hinder welke gekoppeld is aan het gebruik in de vorm van bedrijvigheid (fabriek), detailhandel en horeca in de vorm van trillingen, geur, (stem)geluid, verkeersbewegingen en parkeerhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht. Tevens is er een bedrijfswoning toegestaan waarbij zich hinder kan voordoen in de vorm van (stem)geluid, lichthinder en privacy aantasting.

De bestemming van de gronden binnen het plangebied wordt onder het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd. Onder het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'bedrijf', dit wordt gewijzigd naar de functie 'wonen' met commerciële ruimte op de begane grond. De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk om circa 68 sociale huurwoningen, 24 studio's, 4 appartementen en 2 maisonnettes (mogelijk omzetting 4 studio's) en 1.800 m² BVO commerciële ruimte en een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Gelet op het voorgaande zal er een intensivering van het gebruik van de gronden ontstaan door het aantal woningen dat wordt toegevoegd aan het plangebied. Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijbehorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. De situering van de woningen kan van invloed zijn op de privacy van de omliggende objecten. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn, zoals in de beoogde situatie. Het wegvallen van de toegestane horeca functies en overige bedrijfsmogelijkheden kan worden gezien als een planologisch voordeel omdat factoren zoals geurhinder, trillingen en hinder van vrachtverkeer minder aanwezig zal zijn. Het voordeel is echter niet dusdanig dat dit het planologisch nadeel als gevolg van de woonbestemming overstijgt.

8.2 Omliggende objecten

Gelet op voornoemde planologische effecten worden de volgende omliggende objecten, in een worst-case scenario, nader beschouwd.

- Stephensonstraat 10-RD, 8-RD, 6-RD;
- Bijwagenstraat 1 t/m 6;
- Bolramerstraat 1 t/m 6;
- Remiseplantsoen 22;
- Brockwaystraat 1 t/m 11
- Stephensonstraat 50
- Stephensonstraat 23-25
- Stephensonstraat 19
- Stephensonstraat 15
- Stephensonstraat 7



8.2.1 Stephensonstraat 8/10 en 8-RD en 10-RD

De objecten aan de Stephensonstraat liggen ten noorden van het plangebied. Stephensonstraat 8/10 en 10-RD grenzen met de zijgevel aan het plangebied. Daarnaast ligt het object Stephensonstraat 8-RD welke met de achterzijde zijdelings op het plangebied is georiënteerd en is gelegen op een afstand van circa 10 m van het plangebied met daartussen gelegen de bebouwing aan de Stephensonstraat 10 en 10-RD.



Afbeelding 6: luchtfoto plangebied in rood, omliggende objecten in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor de objecten Stephensonstraat 8/10 en 8-RD en 10-RD het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dient Van den Bos B.V. en de bovengelegen woningen (Stephensonstraat 8-RD en 10-RD) rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap op het naastgelegen perceel. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied en op grote afstand van onderhavige objecten aan de Stephensonstraat. Voorgaande leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van Van den Bos B.V.

De woningen worden reeds geconfronteerd met een forse mate van hinder welke gekoppeld is aan het gebruik in de vorm van bedrijvigheid(fabriek) en horeca in de vorm van (stem)geluid, verkeersbewegingen (vrachtverkeer) en parkeerhinder, geurhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht.

Onder het nieuwe regime wordt op het naastgelegen perceel een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex heeft een maximale bouwhoogte van 13,3 m aan de zijde van de objecten Stephensonstraat 8/10, 8-RD en 10-RD. Aan de zuidzijde van het plangebied bedraagt de maximale bouwhoogte 16,4 m. De bouwhoogte neemt voor het meest dichtbij gelegen deel van het plangebied af en neemt verderop zeer beperkt toe. Deze toename is op een dermate grote afstand gelegen en dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht.

Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijk worden de bedrijfswoningen geconfronteerd met een aantasting van de privacy. De mate van privacy aantasting wordt met name bepaald door de afstand tot de bebouwing en hetgeen wat hierdoor zichtbaar is, alsmede het aantal woningen en de bouwhoogte. Daarnaast is van belang dat appartementen op meerdere hoge bouwlagen worden gerealiseerd. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw zoals in de beoogde situatie, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn. Omdat het appartementencomplex direct aan de gevel van Stephensonstraat 10 en 10-RD wordt opgericht is en de objecten geen ramen aan de zijgevel hebben is van inijk geen sprake.

Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (ABRS 27 februari 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AS5449 (Champignonbedrijf Grubbenvorst). Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is maar volgens de Afdeling wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. Het voorgaande in overweging nemende is er geen sprake van planologisch nadeel voor de bedrijfswoningen aan de Stephensonstraat 8-RD en 10-RD.

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Er is op dit aspect geen sprake van een nadelige planologische wijziging, temeer nu de bereikbaarheid ongewijzigd blijft. Voor bedrijven geldt tevens dat sprake zou kunnen zijn van een beperking van de bedrijfsvoering wanneer er binnen de VNG-richtafstand woningen worden gebouwd. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht genomen moet worden tot gevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen en schoolgebouwen. Voor de richtafstand geldt dat sprake is van een richtlijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor het

bestemmingsplan betekent dit dat wanneer meer specifieke informatie bekend is, bijvoorbeeld op basis van onderzoek, deze specifieke informatie meegenomen moet worden in de afweging. De leverancier van startmotoren, accu's en dynamo's kan op basis van de VNG brochure gekwalificeerd worden als milieucategorie 1 bedrijf waarbij een richtafstand geldt van 10 m voor geluid. Er kan echter gesproken worden van de ligging in gemengd gebied. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden, waardoor de afstand 0 m bedraagt. Gelet hierop zal er geen sprake zijn van een beperking van de bedrijfsvoering of exploitatiemogelijkheden gezien de afstand tot het bouwvlak waarbinnen gestapelde woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarbij is relevant op te merken dat gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens van het omliggende object tot de gevel van de nieuwbouw appartementen.

8.2.2 Bijwagenstraat 1 t/m 6

De objecten aan de Bijwagenstraat liggen ten oosten van het plangebied. De objecten zijn met de zijgevel op het plangebied georiënteerd en bevinden zich op een afstand van circa 10 m van het plangebied.



Afbeelding 7: luchtfoto plangebied in rood, omliggende objecten in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor de objecten Bijwagenstraat 1 t/m 6 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dienen de woningen aan de Bijwagenstraat rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap binnen het plangebied. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied en op respectievelijk circa 60 en 80 m van onderhavige objecten aan de Bijwagenstraat. De woningen worden reeds geconfronteerd met een forse mate van hinder welke gekoppeld is aan het gebruik in de vorm van bedrijvigheid (fabriek) en horeca in de vorm van (stem)geluid, verkeersbewegingen (vrachtverkeer) en parkeerhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex heeft een maximale bouwhoogte van 13,3 m aan de zijde van de Bijwagenstraat. Aan de zuidzijde van het plangebied bedraagt de maximale bouwhoogte 16,4 m. De bouwhoogte neemt voor het meest dichtbij gelegen deel van het plangebied af en neemt verderop zeer beperkt toe. Deze toename is op een dermate grote afstand gelegen en dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht.

Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen in combinatie met de commerciële ruimte zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijk worden de woningen geconfronteerd met een aantasting van de privacy. De mate van privacy aantasting wordt met name bepaald door de afstand tot de bebouwing en hetgeen wat hierdoor zichtbaar is, alsmede het aantal woningen en de bouwhoogte. Daarnaast is van belang dat appartementen op meerdere hoge bouwlagen worden gerealiseerd. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw zoals in de beoogde situatie, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn. Het voorgaande in overweging nemende zal er voor de woningen aan de Bijwagenstraat sprake zijn van een planologisch nadeel.

8.2.3 Bolramerstraat 1 t/m 6

De objecten aan de Bolramerstraat liggen ten oosten van het plangebied. De objecten zijn met de zijgevel op het plangebied georiënteerd en bevinden zich op een afstand van circa 10 m van het plangebied.



Afbeelding 8: luchtfoto plangebied in rood, omliggende objecten in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor de objecten Bolramerstraat 1 t/m 6 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dienen de woningen aan de Bolramerstraat rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap binnen het plangebied. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied en op respectievelijk circa 10 en 30 m van onderhavige objecten aan de Bolramerstraat. De woningen worden reeds geconfronteerd met een forse mate van hinder welke gekoppeld is aan het gebruik in de vorm van bedrijvigheid (fabriek) en horeca in de vorm van (stem)geluid, verkeersbewegingen (vrachtverkeer) en parkeerhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy

kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex heeft voor het grootste deel een maximale bouwhoogte van 13,3 aan de zijde van de Bolramenstraat. Aan de zuidzijde van het plangebied bedraagt de maximale bouwhoogte 16,4 m. De bouwhoogte neemt voor een deel van het plangebied af en voor een deel zeer beperkt toe. Deze toename van circa 1,4 m is dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht.

Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen in combinatie met de commerciële ruimte zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijk worden de woningen geconfronteerd met een aantasting van de privacy. De mate van privacy aantasting wordt met name bepaald door de afstand tot de bebouwing (circa 10 m) en hetgeen wat hierdoor zichtbaar is, alsmede het aantal woningen en de bouwhoogte. Daarnaast is van belang dat appartementen op meerdere hoge bouwlagen worden gerealiseerd. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw zoals in de beoogde situatie, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn. Het voorgaande in overweging nemende zal er voor de woningen aan de Bolramenstraat sprake zijn van een planologisch nadeel.

8.2.4 Remiseplantsoen 22

Het object aan het Remiseplantsoen ligt ten oosten van het plangebied. Het object is met de zijgevel op het plangebied georiënteerd en bevindt zich op een afstand van circa 20 m van het plangebied.



Afbeelding 9: luchtfoto plangebied in rood, omliggend object in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor het object Remiseplantsoen 22 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dient de woning aan het Remiseplantsoen rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringlijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap binnen het plangebied. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning op circa 20 m afstand van de woning aan het Remiseplantsoen 22. De woning wordt reeds geconfronteerd met een forse mate van hinder welke gekoppeld is aan het gebruik van bedrijvigheid (fabriek) en horeca in de vorm van (stem)geluid, verkeersbewegingen (vrachtverkeer) en parkeerhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Daarnaast is er hinder behorende bij de aanwezige bedrijfswoning. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht. Op grond van het bestemmingsplan 'De Remise' is ten zuiden van het plangebied reeds bebouwing mogelijk in de vorm van appartementen met een maximale bouwhoogte van 15 m. Er was dus reeds vanaf deze zijde hinder in de vorm privacyaantasting voor het object Remiseplantsoen 22.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex heeft voor het grootste deel een maximale bouwhoogte van 13,3 aan de zijde van de Bolramenstraat. Aan de zuidzijde van het plangebied in de nabijheid van de woning aan het Remiseplantsoen bedraagt de maximale bouwhoogte 16,4 m. De bouwhoogte neemt voor een deel van het plangebied af en voor een deel zeer beperkt toe. Deze toename van circa 1,4 m is dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht. Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijk worden de woning geconfronteerd met een aantasting van de privacy. De mate van privacy aantasting wordt met name bepaald door de afstand tot de bebouwing en hetgeen wat hierdoor zichtbaar is, alsmede het aantal woningen en de bouwhoogte. Daarnaast is van belang dat appartementen op meerdere hoge bouwlagen worden gerealiseerd. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw zoals in de beoogde situatie, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn. Het voorgaande in overweging nemende zal er voor de woning aan de Remiseplantsoen 22 sprake zijn van een planologisch nadeel.

8.2.5 Boven Brockwaystraat 1 t/m 11 gelegen appartementen

De objecten aan de Brockwaystraat 1 t/m 11 liggen ligt ten zuiden van het plangebied. De objecten zijn met de voorgevel zijdelings op het plangebied georiënteerd en bevinden zich op een afstand van circa 35 m en verder van het plangebied. Direct aan de overzijde van de objecten liggen de woningen aan het Remiseplantsoen. Daarnaast ligt tussen deze objecten en het plangebied het bestemmingsplan 'De Remise'.



Afbeelding 10: luchtfoto plangebied in rood, omliggende objecten in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor de objecten gelegen boven de Brockwaystraat 1 t/m 11 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dienen de woningen boven Brockwaystraat 1 t/m 11 rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap binnen het plangebied. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning op circa 35 m afstand van de woningen aan de Brockwaystraat. De woningen wordt reeds geconfronteerd met een forse mate van hinder welke gekoppeld is aan het gebruik in de vorm van bedrijvigheid (fabriek) en horeca in de vorm van (stem)geluid, verkeersbewegingen en parkeerhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Daarnaast is er hinder behorende bij de aanwezige bedrijfswoning. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht. Daarnaast is er op basis van het bestemmingsplan 'De Remise' tussen deze objecten en het plangebied bebouwing mogelijk in de vorm van een bouwblok met een maximale hoogte van 15 m waarbinnen eveneens gewoond mag worden.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex

heeft voor het grootste deel een maximale bouwhoogte van 13,3 aan de zijde van de Bolramenstraat. Aan de zuidzijde van het plangebied in de nabijheid van de woningen aan de Brockwaystraat bedraagt de maximale bouwhoogte 16,4 m. De bouwhoogte neemt voor een deel van het plangebied af en voor een deel zeer beperkt toe. Deze toename van circa 1,4 m is dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht.

Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen in combinatie met de commerciële ruimte zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijk worden de woning geconfronteerd met een aantasting van de privacy. De mate van privacy aantasting wordt met name bepaald door de afstand tot de bebouwing en hetgeen wat hierdoor zichtbaar is, alsmede het aantal woningen en de bouwhoogte. Daarnaast is van belang dat appartementen op meerdere hoge bouwlagen worden gerealiseerd. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw zoals in de beoogde situatie, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn. Het voorgaande in overweging nemende zal er voor de woningen boven de Brockwaystraat 1 t/m 11 sprake zijn van een planologisch nadeel. Gelet op de afstand, ligging en oriëntatie zal het nadeel voor deze objecten niet uitstijgen boven het forfait normaal maatschappelijk risico.

8.2.6 Stephensonstraat 50

Het object aan de Stephensonstraat ligt ten zuiden van het plangebied. Het object is met de voorgevel op het plangebied georiënteerd en bevinden zich op een afstand van circa 35 m van het plangebied.



Abbeelding 11: luchtfoto plangebied in rood, omliggend object in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor het object Stephensonstraat 50 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dient de supermarkt aan de Stephensonstraat 50 rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap op het naastgelegen perceel. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied op circa 35 m afstand van het object Stephensonstraat 50. Voorgaande leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden de supermarkt.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex heeft een maximale bouwhoogte van 16,4 m aan de zijde van het object Stephensonstraat 50. De

bouwhoogte neemt voor het meest dichtbij gelegen deel van het plangebied zeer beperkt toe en neemt verderop enigszins af. De toename is dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht. Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen zal een verkeersaantrekkende werking hebben.

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Er is op dit aspect geen sprake van een nadelige planologische wijziging, temeer nu de bereikbaarheid ongewijzigd blijft. Voor bedrijven geldt tevens dat sprake zou kunnen zijn van een beperking van de bedrijfsvoering wanneer er binnen de VNG-richtafstand woningen worden gebouwd. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht genomen moet worden tot gevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen en schoolgebouwen. Voor de richtafstand geldt dat sprake is van een richtlijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat wanneer meer specifieke informatie bekend is, bijvoorbeeld op basis van onderzoek, deze specifieke informatie meegenomen moet worden in de afweging. De supermarkt kan op basis van de VNG brochure gekwalificeerd worden als milieucategorie 1 bedrijf waarbij een richtafstand geldt van 10 m voor geluid. Er kan echter gesproken worden van de ligging in gemengd gebied. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden, waardoor de afstand 0 m bedraagt. Gelet hierop zal er geen sprake zijn van een beperking van de bedrijfsvoering of exploitatiemogelijkheden gezien de afstand tot het bouwvlak waarbinnen gestapelde woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarbij is relevant op te merken dat gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens van het omliggende object tot de gevel van de nieuwbouw appartementen.

8.2.7 Stephensonstraat 23-25

De objecten aan de Stephensonstraat 23-25 liggen ten westen van het plangebied. De objecten zijn met de voorgevel op het plangebied georiënteerd en bevinden zich op een afstand van circa 20 m van het plangebied.



Afbeelding 12: luchtfoto plangebied in rood, omliggende objecten in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor de objecten Stephensonstraat 23-25 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dient Boogaard b.v. en de bovengelegen woning (Stephensonstraat 25) rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap op het naastgelegen perceel. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied. Voorgaande leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van Boogaard B.V.

De woning wordt reeds geconfronteerd met een forse mate van hinder welke gekoppeld is aan het gebruik in de vorm van bedrijvigheid (fabriek) en horeca in de vorm van (stem)geluid, verkeersbewegingen (vrachtverkeer) en parkeerhinder in de nabije omgeving alsmede het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van toelevering van zowel horeca als detailhandel. Het voorgaande houdt tevens in dat binnen het gebied mensen aanwezig zijn die zicht hebben op de omliggende woningen, hetgeen een aantasting van de privacy kan inhouden. Het gebruik van de horeca, met name de discotheken, leidt ook tot hinder in de avond en nacht. Daarnaast is er ook sprake van hinder behorende bij de aanwezigheid van de bedrijfswoning.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex

heeft een maximale bouwhoogte van 16,4 m aan de zijde van de objecten Stephensonstraat 23 en 25. Aan de noordzijde van het plangebied bedraagt de maximale bouwhoogte 13,3 m. De bouwhoogte neemt voor het meest dichtbij gelegen deel van het plangebied beperkt toe en neemt verderop enigszins af. De toename is dermate gering dat het effect daarvan verwaarloosbaar wordt geacht.

Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen in combinatie met de commerciële doeleinden zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijk wordt de bedrijfswoning geconfronteerd met een aantasting van de privacy. De mate van privacy aantasting wordt met name bepaald door de afstand tot de bebouwing en hetgeen wat hierdoor zichtbaar is, alsmede het aantal woningen en de bouwhoogte. Daarnaast is van belang dat appartementen op meerdere hoge bouwlagen worden gerealiseerd. De inbreuk op de privacy is groter in geval van gestapelde bouw zoals in de beoogde situatie, omdat hierbij ook primaire woonruimten op hogere bouwlagen gesitueerd zijn.

Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (ABRS 27 februari 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AS5449 (Champignonbedrijf Grubbenvorst)). Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is maar volgens de Afdeling wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. Het voorgaande in overweging nemende zijn wij van oordeel dat het planologisch nadeel niet uitstijgt boven het forfait normaal maatschappelijk risico.

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Er is op dit aspect geen sprake van een nadelige planologische wijziging, temeer nu de bereikbaarheid ongewijzigd blijft. Voor bedrijven geldt tevens dat sprake zou kunnen zijn van een beperking van de bedrijfsvoering wanneer er binnen de VNG-richtafstand woningen worden gebouwd. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht genomen moet worden tot gevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen en schoolgebouwen. Voor de richtafstand geldt dat sprake is van een richtlijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat wanneer meer specifieke informatie bekend is, bijvoorbeeld op basis van onderzoek, deze specifieke informatie meegenomen moet worden in de afweging. De leverancier van gereedschappen, bouwbeslag en ijzerwaren kan op basis van de VNG brochure gekwalificeerd worden als milieucategorie 1 bedrijf waarbij een richtafstand geldt van 10 m voor geluid. Er kan echter gesproken worden van de ligging in gemengd gebied. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden, waardoor de afstand 0 m bedraagt. Gelet hierop zal er geen sprake zijn van een beperking van de bedrijfsvoering of exploitatiemogelijkheden gezien de afstand tot het bouwvlak waarbinnen gestapelde woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarbij is relevant op te merken dat gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens van het omliggende object tot de gevel van de nieuwbouw appartementen.

8.2.8 Stephensonstraat 7, 15 en 19

De objecten aan de Stephensonstraat liggen ten westen van het plangebied. De objecten zijn met de voorgevel op het plangebied georiënteerd en bevinden zich op een afstand van circa 20 m van het plangebied.



Afbeelding 13: luchtfoto plangebied in rood, omliggende objecten in geel (bron: ruimtelijk plannen)

In aanvulling op hetgeen onder de algemene planologische vergelijking van paragraaf 8.1 is beschreven, is voor de objecten Stephensonstraat 7, 15 en 19 het volgende van belang:

Onder het vigerende planologische regime dienen de bedrijfsobjecten aan de Stephensonstraat 7, 15 en 19 rekening te houden met een fors bedrijvencomplex bestaande uit een zeer divers scala aan bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b met een maximale bouwhoogte van 15 m inclusief kap op het naastgelegen perceel. Qua gebruik dient rekening te worden gehouden met hinder passende bij bedrijven in voornoemde categorie b alsmede één bedrijfswoning aan de zuidzijde van het plangebied op een afstand van circa 20 m en verder afstand van de objecten Stephensonstraat 7, 15 en 19. Voorgaande leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de Boogaard B.V. (Stephensonstraat 19) en de overige bedrijven zoals fotostudio Nefli en reclamebureau Creative Media Network gevestigd aan de Stephensonstraat 7 en 15.

Onder het nieuwe regime wordt binnen het plangebied een wooncomplex gerealiseerd waarbinnen circa 98 wooneenheden worden opgericht. Op de begane grond wordt 1.800 m² BVO commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe complex heeft een maximale bouwhoogte van 16,4 m aan de zijde van het object Stephensonstraat 50. De bouwhoogte neemt voor het meest dichtbij gelegen deel van het plangebied zeer beperkt toe en neemt verderop enigszins af. De toename is dermate gering dat het effect daarvan

verwaarloosbaar wordt geacht. Wonen is een activiteit die 24 uur per dag doorgaat en wordt daarmee gezien als een intensieve gebruiksvorm met bijhorende hinder in de vorm van omgevingsgeluiden, licht- en verkeershinder en privacy aantasting. Met name het aantal woningen zal een verkeersaantrekkende werking hebben.

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Er is op dit aspect geen sprake van een nadelige planologische wijziging, temeer nu de bereikbaarheid ongewijzigd blijft. Voor bedrijven geldt tevens dat sprake zou kunnen zijn van een beperking van de bedrijfsvoering wanneer er binnen de VNG-richtafstand woningen worden gebouwd. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht genomen moet worden tot gevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen en schoolgebouwen. Voor de richtafstand geldt dat sprake is van een richtlijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat wanneer meer specifieke informatie bekend is, bijvoorbeeld op basis van onderzoek, deze specifieke informatie meegenomen moet worden in de afweging. De leverancier van onder meer ijzerwaren en de kantoren kunnen op basis van de VNG brochure gekwalificeerd worden als milieucategorie 1 bedrijf waarbij een richtafstand geldt van 10 m voor geluid. Er kan echter gesproken worden van de ligging in gemengd gebied. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden, waardoor de afstand 0 m bedraagt. Gelet hierop zal er geen sprake zijn van een beperking van de bedrijfsvoering of exploitatiemogelijkheden gezien de afstand tot het bouwvlak waarbinnen gestapelde woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarbij is relevant op te merken dat gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens van het omliggende object tot de gevel van de nieuwbouw appartementen.

8.2.9 Overige objecten

Wij verwachten dat voor de overige om het plangebied gelegen objecten, gelet op de afstand en oriëntatie tot het gebied, geen planologisch nadeel zal optreden dat tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze binnen het forfait van 2% zal blijven.

8.3 Normaal maatschappelijk risico

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 bij indirecte schade 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. Dit betekent dat minimaal 2% van de schade voor eigen rekening 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.

Het doel van een planschaderisicoanalyse is om een meest nadelig scenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt. De beoordeling van het normaal maatschappelijk risico kan variëren afhankelijk van de persoonlijke overwegingen en afwegingen die hieraan ten grondslag worden gelegd en worden afgewogen. De rechtspraak heeft in de laatste jaren geoordeeld dat de wet niet uitsluit dat onder omstandigheden een hogere aftrek ook te rechtvaardigen zou zijn op grond van artikel 6.1 lid 1 Wro. Inmiddels is er rechtspraak waaruit blijkt dat een hogere aftrek (drempel) tot 5% ook wordt geaccepteerd door de ABRS wanneer de ruimtelijke structuur/omgeving en het gemeentelijk beleid hiertoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties.

Woningbouw op bijvoorbeeld een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, aldus de ABRS (2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530). In het onderhavige geval is een hoger percentage gelet op de ruimtelijke structuur en de omgeving voor het maatschappelijk risico goed verdedigbaar. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een bandbreedte weergegeven.

In haar uitspraak van 3 november 2021 heeft de Afdeling nadere handvatten gegeven voor het toetsen van het normaal maatschappelijk risico. Uit deze uitspraak volgt :

‘De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen’.

De realisatie van woningbouw past qua gebruik binnen de ruimtelijke structuur van de gemengde omgeving waarin functies als wonen, detailhandel en bedrijvigheid gecombineerd worden. De bebouwing blijft nagenoeg ongewijzigd en past derhalve binnen de structuur. De nabijgelegen bebouwing rond om het plangebied hebben vergelijkbare hoogtes van 11-15 m. Het plangebied sluit aan drie zijde aan op (vergelijkbare qua bebouwingstypologie, bouwhoogte en stedenbouwkundige opzet in lijn met de omliggende, reeds bestaande) bebouwing. De nieuwbouw

zal aansluiten op bestaande structuren van de omliggende omgeving. De ontwikkeling lijkt naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving te passen.

De afstand van de ontwikkeling tot de percelen met planologisch nadeel is kort, maar niet ongebruikelijk. De omvang van het nadeel kan worden aangemerkt als lichte planschade. De ontwikkeling is naar haar aard niet ingrijpend.

Het realiseren van woningbouw met commerciële ruimte is in principe een normale maatschappelijke ontwikkeling. Van de daarmee samenhangende criteria kan ten aanzien van de passendheid binnen de ruimtelijke structuur en het gevoerde planologische beleid (woonvisie Haarlem 2021-2025) geconcludeerd worden dat dit van toepassing is. De ontwikkeling ligt op korte afstand van de meest dichtbij gelegen woningen.

Vanwege het bovenstaande zijn wij van mening dat gelet op de omstandigheden van dit geval en gezien de huidige stand van de jurisprudentie er reden is om ook in dit geval een hoger normaal maatschappelijk risico dan 2% aan te nemen.

Samenvatting

De beoogde ontwikkeling ziet op de transformatie van een bedrijfsbestemming zonder woongebruik naar een bestemming waar wonen op de verdiepingen mogelijk wordt gemaakt gecombineerd met commerciële ruimte op de begane grond. Een groot deel van de diverse functies uit de bedrijfsbestemming verdwijnen. De bouw mogelijkheden nemen enigszins af onder het beoogde plan. De intensivering van het woongebruik en zal leiden tot enig planologisch nadeel voor de omliggende woonobjecten.

De wijziging in gebruik en intensivering van het gebruik van de gronden zal niet leiden tot enige nadeel voor de omliggende bedrijven.

Rekening houdend met het forfait van in ieder geval 2% normaal maatschappelijk risico alsmede een verhoogd normaal maatschappelijk risico van 4% taxeren wij de schade die voor tegemoetkoming in aanmerking zal komen op een bedrag in de orde van grootte van:

Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (2%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van 4%
€ 30.000, --	NIHIL

Volledigheidshalve merken wij op dat bij een verhoogd normaal maatschappelijk risico van 3% de schade niet uitstijgt boven het drempelpercentage en op nihil wordt ingeschat.

9 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen planologische ontwikkeling wel schade oplevert die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen. Wij taxeren het schadebedrag op een bedrag in de orde van grootte van:

Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (2%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van 4%
€ 30.000, --	NIHIL

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.