

Notitie

Referentienummer
337529_D1

Datum
8 mei 2014

Kenmerk
PN: 337529

Betreft

Quick-scan planschaderisicoanalyse bestaand en beperkt uitgebreide gebruik Tram-baan 3a in relatie tot het bestemmingsplan "Stationsgebied Herenwal" e.o. te Heerenveen.

Inleiding

Conform onze afspraak ontvangt u hierbij onze bevindingen inzake het planschaderisico in het kader van het reeds bestaande en beperkt uitgebreide gebruik en het voornemen een omgevingsvergunning aan te vragen voor deze planologische gebruiksactiviteit.

De quick-scan is opgesteld op basis van de onderstaande gegevens:

- bestemmingsplan 'Stationsgebied – Herenwal e.o' (2008), gemeente Heerenveen;
- bestemmingsplan 'Heerenveen Centrum' (1990), gemeente Heerenveen;
- inrichtingsplan (10 april 2014) dat als basis geldt voor de omgevingsvergunning;
- toelichting op de plannen door Arriva;
- afstemmen vorm quick scan met de heer Van der Veer (gemeente Heerenveen);
- opname ter plaatse.

Algemeen Planschade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt ondermeer dat burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen aan 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

U bent voornemens een omgevingsvergunning aan te vragen voor een planologische gebruiksactiviteit. In uw geval zal beoordeeld worden of het beperkt uitgebreide gebruik leidt tot een planologisch nadeligere situatie op grond waarvan planschade zou kunnen ontstaan.

Bij de beoordeling van een verzoek tot planschade dient het (strijdig) gebruik nauwkeurig te worden vergeleken met het geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een nieuw nadeliger planologisch regime.

In de Wro heeft het begrip 'normaal maatschappelijk risico' zijn intrede gedaan bij aanvragen om vergoeding van planschade. Concreet betekent dit dat als een waardevermindering van een onroerende zaak, minder of gelijk is aan twee procenten (2%) van de waarde van de onroerende zaak de schade voor rekening van aanvrager blijft.

In de afdelingsjurisprudentie is in specifieke gevallen een hoger normaal maatschappelijk risico mogelijk.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de eventuele beoordeelde planschade. Aangezien ten tijde van deze notitie is de omgevingsvergunning

ingediend, maar nog niet volledig. Derhalve wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 10 april 2014.

Plangebied en vigerend planologisch regime

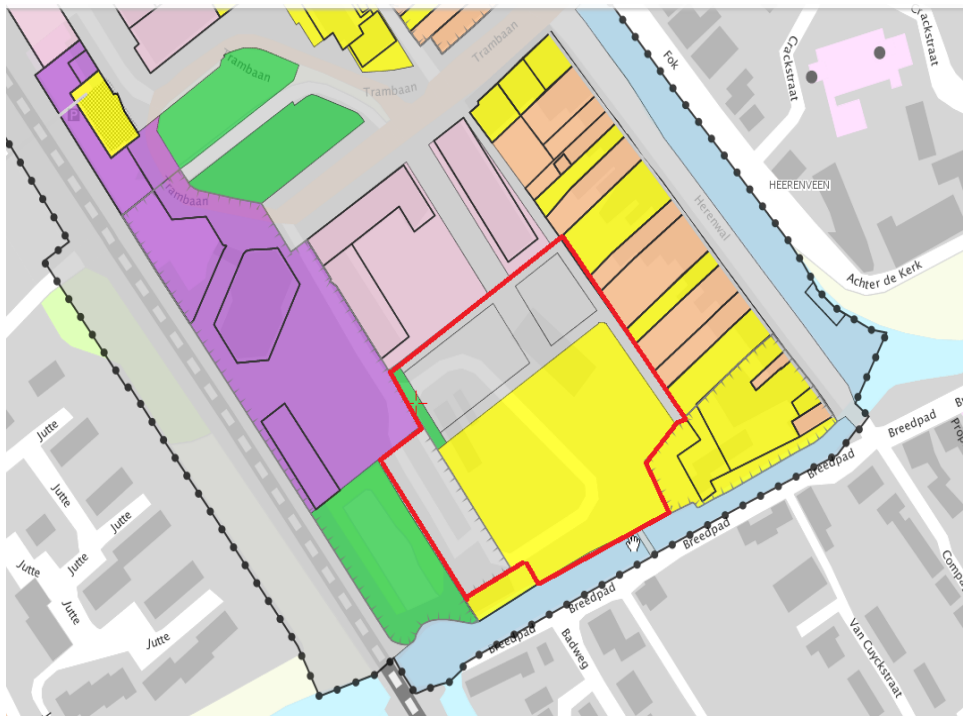
Het plangebied betreft een parkeerterrein met busremise, tankinstallatie, wasstraat en kantoorruimte gelegen aan de Trambaan 3a te Heerenveen. Het terrein zal in de toekomst mogelijk worden herontwikkeld tot een woongebied.

De voorgenomen herontwikkeling is planologisch verankerd middels het bestemmingsplan 'Stationsgebied – Herenwal e.o.' van de gemeente Heerenveen. Het betreft een onherroepelijk bestemmingsplan.

Conform de verbeelding hebben de gronden de volgende bestemmingen:

- 'Enkel bestemming Wonen';
- 'Enkel bestemming Verkeer- parkeerterrein';
- 'Enkel bestemming Verkeer- verblijf';
- 'Enkel bestemming Groen'.

Hierna is, ter verduidelijking, een uitsnede van de verbeelding uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Stationsgebied Herenwal e.o.', opgenomen.



Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting bij de hierboven gemaakte korte omschrijving van het plan zijn de objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade.

Ze worden onderverdeeld naar adres en omschrijving.

Straat	Nummers	Type
Herenwal	2 t/m 24	Geschakelde woningen + winkels
Breedpad	51, 59 en 62	Vrijstaand + twee onder een kap
Trambaan	Trambaan 3, 1K en 7	Kantoren + vrijstaande woning



Vigerend planologisch regime

De gronden waarop het plan is geprojecteerd vallen thans onder de werking van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Stationsgebied – Herenwal e.o.'. Dit bestemmingsplan is op 24 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen. Dit plan is inwerking getreden en onherroepelijk.

Omdat de Wro onverkort van toepassing is, worden de binnenplanse ontheffingen buiten beschouwing gelaten.

In dit bestemmingsplan heeft grotendeels het plangebied de bestemming 'enkel bestemming wonen', artikel 19. Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegestaan: voorzieningen woongebouwen, woonhuizen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Voor de bestemming 'wonen' geldt dat het aantal woningen maximaal 40 mag bedragen. De hoogte van het woonhuis zal ten hoogste 10 m bedragen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat het bebouwingspercentage per bouwperceel ten hoogste 70 % zal bedragen. Voor woongebouwen geldt dat de hoogte van een woongebouw ten hoogste 17 m zal bedragen.

De hoogte voor gebouwen, geen gebouw zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

Het plangebied heeft, naast de bestemming 'enkel bestemming wonen', ook de aanduiding 'enkel bestemming 'verkeer- parkeerterrein', enkel bestemming 'verkeer- verblijf' en 'enkel bestemming groen'.

Bij deze doeleinden behorende voorzieningen zijn parkeerterreinen, parkeervoorzieningen, parkeerdekken, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (woon)straten en paden, beplanting en bebossing, speelgelegenheid, water(lopen), nutsvoorzieningen, tuinen met daaraan ondergeschikt incidentele evenementen met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde.

Voor de bestemming 'verkeer- parkeerterrein' geldt dat er een parkeerdek mag komen met een hoogte van maximaal 6 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Voor de bestemming 'groen' geldt dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

Het huidige gebruik is op grond van het overgangsrecht nog mogelijk. Volgens artikel 28.1 van het vigerende bestemmingsplan mogen bouwwerken welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan krachtens de Woningwet, bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik

ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

In onderhavig geval zijn er twee bouwwerken op het perceel aanwezig. Het betreft het object Trambaan 3a. Dit gebouw is in gebruik als kantoorruimte voor Arriva. Daarnaast is er een busremise met tankinstallatie en wasstraat en op het terrein aanwezig. Beide gebouwen waren bij de terinzagelegging (2008) van het vigerende bestemmingsplan gebouwd en in gebruik binnen de mogelijkheden van de toen geldende bestemming. De bestaande gebouwen zullen worden gerenoveerd maar niet worden vergroot.



De huidige plannen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot luchtkwaliteit en geluidsnormen. In overleg met de omwonenden heeft Arriva een inrichtingsplan laten opstellen. Rondom de busremise zal een muur (hoogte 5 m) gebouwd worden waardoor het geluid afkomstig van bussen gereduceerd wordt. Deze muur zal met klimop begroeid worden. Het parkeerterrein wordt heringericht en er zal extra groen worden aangeplant om het uitzicht op het terrein te verminderen. De plannen voor de (groen)aanleg zijn in overleg met de omwonenden opgesteld.

Ten aanzien van het inrichtingsplan geldt dat het gebruik qua aard en omvang wordt gewijzigd. Dit betekent dat het inrichtingsplan niet valt onder het overgangsrecht. Het inrichtingsplan moet dan ook getoetst worden aan het bestemmingsplan 'Stationsgebied – Herenwal e.o.'. Dit heeft o.a. tot gevolg dat de parkeerfunctie gedeeltelijk niet mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan. Het

beoogde gebruik op basis van het inrichtingsplan betreft 'parkeren ten behoeve van de functie bedrijfsdoeleinden' en wijkt dan ook deels af van het parkeren ten behoeve van de functie wonen. Derhalve wordt door Arriva voor dit strijdige gebruik een omgevingsvergunning aangevraagd.

Planschade

In het kader van artikel 6.1 Wro dient bezien te worden in hoeverre er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade kan ontstaan. In dat kader is het niet van belang wat voorheen ter plaatse feitelijk aanwezig was, doch wat voorheen meest maximaal had gekund.

Onder de huidige planschaderegeling artikel 6.1 Wro en verder zullen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen zelfstandige grondslagen voor planschade vormen. Zolang niet verwezenlijkt, dienen deze binnenplanse flexibiliteitsbepalingen onder de nieuwe Wro in de planvergelijking buiten beschouwing gelaten te worden.

De huidige bebouwing valt onder de overgangsbepalingen die opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan.

Voor de aanleg van groen geldt dat deze deels onder de enkelbestemming 'wonen' valt en deels onder de enkelbestemming 'verkeer- parkeerterrein' en 'verkeer- verblijf'. Binnen alle bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan.

De muur is gelegen binnen de enkelbestemming 'wonen' en valt onder de definitie 'gebouwen geen gebouw zijnde'. De hoogte voor gebouwen geen gebouw zijnde mag ten hoogste 5 m bedragen.

Ten aanzien van parkeren geldt dat deze in het vigerende bestemmingsplan toegestaan is binnen de enkelbestemming 'wonen', de enkelbestemming 'verkeer- parkeerterrein' en 'verkeer – verblijf'.

Het beperkt strijdig gebruik is op basis van het bovenstaande alleen gelegen in het feit dat het inrichtingsplan ten behoeve van 'bedrijfsdoeleinden' is en niet ten behoeve van 'wonen'.

Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het planologisch inpassen van de voornoemde ontwikkeling geen sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Uit deze planologisch nadeliger situatie vloeit derhalve geen schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro uit voort.

Straat	nrs.	Uitzicht	Bezonnning	Privacy	Omgeving/ Ligging	Voordeel	Soort schade na NMR (2%)*
Herenwal	2 t/m 28	Nee	Nee	Nee	Nee	gering	Geen schade
Breedpad	51,59, 63	Nee	Nee	Nee	Nee	gering	Geen schade,
Trambaan	3, 1K en 7	Nee	Nee	Nee	Nee	gering	Geen schade,

*NMR= Normaal Maatschappelijk Risico zoals dat is opgenomen in artikel 6.2 Wro.

Voorbehouden

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld.

De voorzienbaarheid is gebaseerd op enkele stukken en mondelinge mededelingen. Om gehele voorzienbaarheid kracht bij te zetten zijn nadere stukken nodig van de periode voor 2008. Deze nadere stukken moeten voldoende concreet zijn en bekend zijn gemaakt.

Ook is in deze notitie geen rekening gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het risicogevoelige object zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

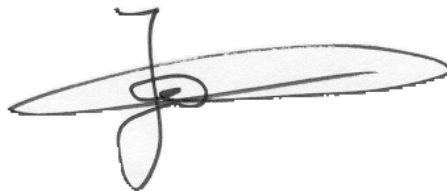
Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Grontmij acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

Indien u naar aanleiding van dit document vragen of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw S.J.M. Veenhuis, bereikbaar via 06-51556922 of de heer Jaro Verhoog, bereikbaar via 06-23934417 of via het in het briefhoofd genoemde adres en telefoonnummer.

Aldus naar beste eer en kunnen gedaan en getekend te Groningen op 28 april 2014.



S.J.M. Veenhuis
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling



mr. ir. J.O. Verhoog
Juridisch adviseur