



Prinsen Advies

Arnhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort
mobiel 06 53171814
e-mail prinsen.advies@hetnet.nl

IBAN NL19 ABNA 0584778201
K.v.K.nr. 32083312
BTW-nr. NL001132789B60

Planschaderisico analyse

Inzake de mogelijk optredende planschade ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening als gevolg van de voorgenomen realisatie van een appartementengebouw met 126 appartementen boven een restaurant met buitenterras op de begane grond en een fitnessruimte ca op de 1^e en 2^e verdieping op een perceel grond gelegen aan de

**De Nieuwe Poort. hoek Brabantsestraat, De Nieuwe Stad te Amersfoort
Kamer 10**

Opdrachtgever :

Schipper Bosch Projecten B.V.
Oliemolenhof 106
3812 PB AMERSFOORT



Prinsen Advies

INHOUDSOPGAVE

Opdrachtgever	3
Deskundige	3
Opdracht	3
Inleiding	3
Reikwijdte	4
Beschrijving van het plangebied en naastliggende omgeving	4
Beoordelingskader	5
Het voorgenomen bouwplan	5
Planologie	6
Toepassing artikel 6.1. en 6.2 Wet ruimtelijke ordening	6
Nadere vergelijking “oude bestemming” en “nieuwe bestemming”	7
Bepaling van de eventuele schade	8
Resumé	20
Opmerkingen	20
Bijlage I, kadastrale kaart	
Bijlage II, impressie bouwplan, bezonning	
Bijlage III, bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen 2014 deel hoogbouwvisie deel omgevingsvisie 2030-2040	



Prinsen Advies

Opdrachtgever:

Schipper Bosch Projecten B.V.
De heer Volkert Later
Oliemolenhof 106
3812 PB AMERSFOORT

Deskundige :

G.G. Prinsen, beëdigd rentmeester N.V.R, planschade- en onteigeningsdeskundige te Amersfoort

Opdracht :

Op 6 december 2022 heeft Schipper Bosch projecten B.V. (verder opdrachtgever) opdracht gegeven een planschaderisico scan op te stellen.

Inleiding

Opdrachtgever heeft het voornemen om op de locatie hoek De Nieuwe Poort, Brabantse straat een 126 tal appartementen in 17 bouwlagen te realiseren waarbij op de begane grond verdieping en de eerste en tweede verdieping onder de appartementen op maaiveld een restaurant met buitenterras, de entree naar de appartementen, de fietsenberging en een fitnessruimte wordt gerealiseerd en daarboven op de eerste verdieping en tweede verdieping de vide van het restaurant en een fitnessruimte. Op de verdiepingen 3 t/m 20 worden 7 appartementen per verdieping gerealiseerd, totaal 126 appartementen.

Aangezien de voorgenomen nieuwbouwplannen niet passen in het thans ter plaatse nog vigerende bestemmingsplan, dient een bestemmingsplanwijzigingsprocedure, dan wel een projectbesluit procedure te worden gevolgd.

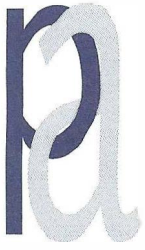
In verband met voornoemde, gewijzigde plannen, heeft opdrachtgever verzocht eventuele planschaderisico's inzichtelijk te willen maken. Daartoe dient deze planschaderisicoanalyse.

Opdrachtgever heeft aan Prinsen Advies opdracht gegeven deze analyse op te stellen.

30 januari 2023 heeft ondergetekende de situatie ter plaatse opgenomen.

Ten behoeve van de advisering zijn door/namens de opdrachtgever de volgende gegevens ter beschikking gesteld :

1. kopie vigerend bestemmingsplan "bedrijventerreinen e.o. en snelwegen"
2. kadastrale tekening
3. schetsontwerpen Muoto d.d. 30 november 2022
4. document De Nieuwe Stad planschade/risicoanalyse Kamer 2 en 10 Schipper Bosch, d.d. 4 januari 2023



Prinsen Advies

Reikwijdte

Met betrekking tot dit advies wordt aangetekend, dat is volstaan met een opname van de situatie vanaf en rond het perceel waar het bouwplan is gepland.

Met geen van de omwonenden of mogelijke andere belanghebbenden is gesproken en de in dit rapport genoemde woningen zijn inwendig niet bezichtigd.

Er is dus geen kennis genomen van argumenten die door belanghebbenden zouden kunnen worden aangevoerd. Tenslotte zijn omliggende percelen niet betreden. Het advies heeft derhalve een indicatief karakter.

Beschrijving van het plangebied en de naaste omgeving

De bouwlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Amersfoort, op de hoek van de Nieuwe Poort en de Brabantse straat en maakt onderdeel uit van De Nieuwe Stad.

De locatie grenst aan noordzijde aan de achterzijde van de bestaande bebouwing langs de Brabantse straat en oostelijk aan de westzijde van de bestaande gebouwen van de Hogeschool Utrecht, De Nieuwe Poort 21. Ten westen en noordwesten van de bouwlocatie liggen aan de Amsterdamseweg en de Brabantse straat winkelpanden met daarboven op de eerste verdieping commerciële dienstverlening en/of bedrijfsruimten zoals een accountantskantoor. Verder ligt aan de Brabantse straat naast de Eem de brandweerkazerne

In de 2^e lijn, achter de bebouwing langs de Brabantse straat, liggen bedrijfspanden en een benzinepomp.

Ten zuiden van de bouwlocatie aan de overzijde langs de Amsterdamseweg zijn een aantal woongebouwen, een hotel en panden gelegen met grotendeels commerciële dienstverlening in de plint met woonappartementen daarboven. Ook in de schil achter de eerste lijn langs de Amsterdamseweg liggen enkele complexen met woonappartementen die meer of minder zicht hebben op de bouwlocatie.

Op grotere afstand, aan de overzijde van de Eem, is er vanuit de aldaar gelegen appartementen op de hoek Kwekersweg/Grote Koppel uitzicht mogelijk op de hogere bouwdelen van de nieuwbouw appartementen.

Op De Nieuwe Stad zelf zijn thans geen woonfuncties aanwezig. De bestaande, verbouwde panden langs de Oude Fabrieksstraat, Kleine Koppel, Overijsselstraat en aan de Oliemolenhof zijn vrijwel alle in eigendom bij de initiatiefnemer of daaraan gelieerde vennootschappen die onder bestuur staan van de eigenaar van De Nieuwe Stad. In de panden zijn bedrijven en instellingen gevestigd die de panden huren van de eigenaars van De Nieuwe Stad.

De bouwlocatie betreft een onbebouwd terrein, thans in gebruik als parkeerterrein en is in eigendom bij initiatiefnemer.

De locatie is bekend als, gemeente Amersfoort, sectie H, 4410, 4409 gedeeltelijk en 4406 en 4914 gedeeltelijk (**bijlage I**).

De percelen staan op naam van De Nieuwe Stad Vastgoed B.V. of De Nieuwe Stad Vastgoed Kamer 10 B.V. te Amersfoort.



Prinsen Advies

Er is meerdere of mindere mate uitzicht op de bouwlocatie vanuit de hierboven omschreven objecten. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de ligging, situering en afstand tussen de nieuwbouw appartementen en de reeds aanwezige bebouwing.

Beoordelingskader

Uitgangspunt voor de gevraagde advisering, is de jurisprudentie die is gevormd over de toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het bijzonder artikel 6.1.

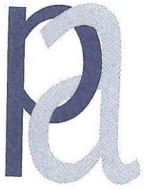
Ingevolge de in dit artikel van deze wet vastgelegde schadevergoedingsregeling kent het college van burgemeester degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro 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.

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel (en artikel 49 WRO oud) gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt, dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld :

5. het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
6. het vervallen, dan wel een onevenredige beperking van vrij uitzicht, hetgeen leidt tot een waardebeperking;
7. een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
8. een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf;
9. een uit de planologische wijziging voortvloeiende verslechtering van de milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling etc).

Het voorgenomen bouwplan

Uit de toegezonden tekeningen blijkt, dat het de bedoeling is de bouwkavel te bebouwen met een rechthoekig gebouw van 25,2 meter x 25,2 meter dat 70 meter hoog wordt, met aan de oost- en zuidzijde een ronde aanbouw van 6,40 meter doorsnede, waarin balkons van de aanliggende appartementen worden gerealiseerd. Aan de westzijde worden op iedere woonlaag over de gehele breedte van 25,2 meter een balkon gerealiseerd van 2,70 meter breedte. Op de begane grond wordt een restaurant gehuisvest alsmede de entree en de fietsenstalling. Verder is er de opgang naar de appartementen en de fitness op de 1^e en 2^e verdieping gesitueerd. Daarboven worden in bouwlaag 3 t/m 20 in per woonverdieping 7 appartementen gerealiseerd, in totaal 126 appartementen.



Prinsen Advies

betreft het appartementengebouwen boven een commerciële plint van 33 meter, 18 meter en 16 meter bouwhoogte.

In de 2^e lijn achter de gebouwen aan de Vlaamsestraat betreft het appartementen gebouwen met een hoogte van overwegend 4 bouwlagen aan o.a de Friesestraat.

De bouwhoogten zijn ingetekend op de bijgevoegde verbeeldingen van de bestemmingsplannen partiele herziening CSG-Noord van 9-4 2013 en Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen 2014.

De afstanden gemeten vanaf de meest nabij gelegen gevel van het nieuwbouwproject tot de gevels van de woonbebouwing aan de overzijde van de Nieuwe Poort varieert van 52 meter tot het 1 laags (circa 3,5 meter hoog) met woningen te bebouwen perceel Vlaamsestraat 1 dat thans in gebruik is als traforuimte, 53 meter tot het 8 laagse (ca 25 meter) hoge woongebouw Vlaamsestraat 2, oplopend naar 55 meter tot het 40 meter resp 18 meter hoge appartementengebouw (13 en 6 bouwlagen appartementen op de hoek Amsterdamseweg-Friesestraat en 115 meter naar het daarnaast gelegen appartementengebouw Amsterdamseweg/Drentsestraat 28 t/m 126.

De afstanden tot de 2^e lijns appartementengebouwen bedraagt bij de Vlaamsestraat 106 meter en tot de daar weer achter gelegen appartementengebouwen 120 meter of meer.

De afstand tot de woonappartementen in het Handelsgebouw gelegen aan de Groningerstraat bedraagt circa 101 meter.

Tenslotte bedraagt de afstand tot het appartementengebouw aan de Eem, hoek Koppelweg/Grote Koppel circa 230 meter.

De letterlijke tekst van de artikelen 25 en 27 van de regels bij het bestemmingsplan “Bedrijventerrein e.a. en snelwegen”, die van toepassing zijn op de bestemmingen Kantoor en Gemengd zijn als **bijlage III** bij deze planschaderisicoanalyse gevoegd.

Het komt er op neer dat op de gronden binnen de bestemming Kantoor ter plaatse van de bouwlocatie uitsluitend gebouwen en gebruik ten dienste van de bestemming Kantoor mogen worden gerealiseerd en op de bestemming Maatschappelijk bedrijven ten dienste van maatschappelijke doeleinden.

Gebouwen en bouwwerken ten dienste van deze bestemming kantoor en gemengd mogen uitsluitend binnen het bouwvlakken worden gebouwd, conform de hoogten zoals aangegeven op de verbeelding, namelijk 30 meter hoog voor kantoren en 12, respectievelijk 24 meter voor de gebouwen ten dienste van maatschappelijke doeleinden.

Toepassing artikel 6.1 en 6.2 Wet ruimtelijke ordening

Eerst nadat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van kracht is geworden, kan op een verzoek om vergoeding van planschade door het college worden beslist. Bij die beslissing kan in beginsel worden vastgesteld dat de eventuele schade, in casu waardevermindering van de omliggende percelen, het rechtstreekse gevolg is van de realisering van het voorgenomen



bouwplan en of deze schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker dient te blijven.

Vervolgens dient te worden nagegaan:

10. of de verzoeker ten opzichte van de bepalingen van het “oude bestemmingsplan” in een nadeliger positie is komen te verkeren;
11. of bij een nadeliger positie zich daadwerkelijk waardevermindering voordoet;
12. of die waardevermindering op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager (belanghebbende omwonende) in ieder geval 2% van het inkomen en/of van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De huidige jurisprudentie gaat onder voorwaarden, voor binnenstedelijke inbreidingslocaties, zoals in onderhavige situatie, uit van 5% van het inkomen en/of de waarde van de onroerende zaak, die voor eigen rekening blijft.

Voorwaarden waaraan bij 5% aftrek voldaan moet worden zijn of de ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt, of de ontwikkeling past in het gemeentelijk planologisch beleid dat kenbaar is gemaakt en of de ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Korthedshalve wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS: 2017:1653, ECLI: NL:RVS:2015:2071, ECLI NL:RVS:2016: 2543, ECLI: NL:RVS:2016:2502 en ECLI:NL:RVS:2018:3272.

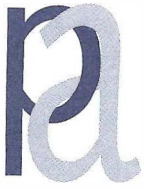
Wij wijzen er verder op dat artikel 6.1 Wro geen betrekking heeft op feitelijke veranderingen van de situatie ter plaatse. Het gaat uitsluitend om de mutaties in planologische zin.

Het vereiste causale verband achten wij in de voorliggende situatie aanwezig. Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan is het realiseren van 126 appartementen met een bouwhoogte van 70 meter niet mogelijk. Ook de bouw van een restaurant of fitnessruimte is thans niet toegestaan.

Bij de planologische vergelijking dient vergeleken te worden de “oude, nu vigerende bestemming” welke op basis van de voorschriften en aanduidingen op de verbeelding maximaal is ingevuld, op een wijze dat de omgeving planologisch gezien zo zwaar mogelijk wordt beïnvloed, met de “nieuwe bestemming”, in casu het voorgenomen bouwplan voor de 126 woningen en het restaurant en de fitnessruimte in de onderste 3 bouwlagen.

Nadere vergelijking tussen “oude bestemming” en de “nieuwe bestemming”

Volgens de "oude" bestemming zijn de het grootste deel van de te bebouwen kadastrale percelen bestemd voor Kantoor en voor een klein deel (zijde Hoge School van Utrecht) voor Maatschappelijk.



Prinsen Advies

De figuratie van het bouwvlak met de voormelde bestemmingen is aangegeven op de hier verder verbeelding bij het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen” 2014 zie **bijlage III**.

Het komt er op neer dat de gronden binnen de bestemming Kantoor uitsluitend gebouwen en gebruik ten dienste van administratieve, financiële of zakelijke dienstverlening is toegestaan met daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, nutsvoorzieningen en parkeer- en groenvoorzieningen met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort, zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

Verder mogen andere bouwwerken binnen deze bestemming worden gerealiseerd zoals palen, masten, verkeers- reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

Van belang in deze zaak zijn de erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel 1 meter hoog mogen zij en achter de voorgevel 2 meter.

De gronden binnen de bestemming Maatschappelijk 1 (Hogeschool Utrecht) zijn bestemd voor:

Onderwijs- en opvangvoorzieningen, medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening ,et daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, nutsvoorzieningen en parkeer- en groenvoorzieningen met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort, zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

Ook hier mogen andere bouwwerken binnen deze bestemming worden gerealiseerd zoals palen, masten, verkeers- reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

Van belang in deze zaak zijn de erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel 1 meter hoog mogen zij en achter de voorgevel 2 meter.

De maximale bouwhoogte binnen de bestemming Kantoren is bepaald op 30 meter en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor de bestemming Maatschappelijk 1 geldt voor het bouwvlakdeel gelegen langs de Nieuwe Poort, tot een diepte van 15 meter uit De Nieuwe Poort gemeten, een bouwhoogte van 24 meter en voor het achterliggende bouwvlakdeel een bouwhoogte van 12 meter.

Ook voor de bestemming Maatschappelijk 1 geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Hiermee vergeleken dient te worden het voorliggende bouwplan dat hierboven op pagina 5. is omschreven onder “het voorgenomen bouwplan.

De afwijkingen ten opzichte van de nu geldende bestemming Kantoor en Maatschappelijk 1 bestaan uit:

De functie wonen, die vigerend ter plaatse niet is toegestaan.

De functies horeca/restaurant en fitness die vigerende ter plaatse niet zijn toegestaan.



Prinsen Advies

De bouwhoogte van 70 meter ten opzichte van de maximaal 30 meter die in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan binnen de bestemming Kantoren en 24, respectievelijk 12 meter die vigerend is toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk 1. Verder zijn erfafscheidingen/ een akoestische wand van 2 meter voor de voorgevelrooilijn niet toegestaan, evenmin als een buitenterras bij de horecagelegenheid.

Bepaling van de eventuele schade

Als gevolg van de realisatie van onderhavig bouwplan zullen de omliggende objecten wellicht in planologisch opzicht in een nadeliger positie kunnen komen te verkeren, die kan leiden tot waardevermindering van deze percelen.

Ten aanzien van de bepaling van een eventuele waardedaling dienen volgens vaste jurisprudentie emotionele en subjectieve gevoelens of schadecomponenten van de betreffende eigenaar buiten beschouwing te blijven.

Er zal zo goed mogelijk worden ingeschat of een redelijk handelend koper straks, na realisering van de nieuwe bestemming een lagere koopsom zou willen betalen voor de betreffende onroerende zaak, dan hij zou hebben gedaan onder maximale planologische invulling van het nu vigerende bestemmingsplan.

Daarbij zal ingevolge artikel 6.2 WRO bij het inschatten van de schade rekening worden gehouden met het hogere normaal maatschappelijk risico van 5%, in plaats van de 2% van de waarde, die ingevolge artikel 6.2 Wro reeds in alle situaties reeds voor eigen rekening blijft van de belanghebbende omwonende. 5% normaal maatschappelijk risico geldt volgens vaste jurisprudentie bij binnenstedelijke herontwikkelingslocaties, zoals de onderhavige bouwlocatie, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Nu het bouwinitiatief in lijn is met de structuurvisie 2030, de Hoogbouwvisie (2019) en de ontwerp omgevingsvisie 2030-2040 (2-2-2023) en daarnaast het gebied waarin de locatie al vanaf de 90er jaren van de vorige eeuw transformeert van voormalige traditioneel bedrijventerrein naar gemengd gebied met wonen, werken, voorzieningen (Eemlein) ligt het al decennia lang in de lijn der verwachting dat andere functies in beeld zouden gaan komen en ook de directe omgeving van de Eemoevers zich laat kenmerken als een overwegende woon-werk voorzieningen gebied, kan ons inziens gesteld worden dat er sprake is van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden om 5% normaal maatschappelijk risico van toepassing te laten zijn.

In dit kader wordt de toekomstige situatie van de volgende objecten beschreven:

Huurders van bedrijfspanden binnen eigendom De Nieuwe Stad.

Initiatiefnemer c.q. daar onder bestuur staande vennootschappen is eigenaar van de bedrijfspanden op De Nieuwe Stad. Dat betreft alle voormalige bedrijfspanden van de vm Prodentfabriek aan de Brabantse straat, Kleine Koppel, Oude Fabriek straat en Overijsselsestraat.



Prinsen Advies

Verder behoren daartoe de panden naast de Hogeschool Utrecht met daarin poppodium Fluor en daarboven ingenieursbureau Twijnstra Gudde en tenslotte de panden op de Oliemolenhof, waarin Schipper Bosch projecten is gehuisvest en de panden aan de Kleine Koppel waaronder Kleine Koppel 62 (Het Lokaal) en de Rohm en Haas panden (Kleine Koppel 28 t/m 36).

De huurders in deze panden hebben volgens vaste jurisprudentie geen zelfstandig recht op vergoeding van planschade, nu zij niet in hun vermogenspositie kunnen worden aangetast, aangezien zij geen vastgoed in bezit hebben.

Voor zover zij menen schade te lijden als gevolg van de voorgenomen bouwplanontwikkeling zullen zij dit via hun huurverhouding met hun verhuurder moeten aankaarten.

Objecten buiten De Nieuwe Stad.

De bouwhoogten die mogen worden gerealiseerd variëren van 1 bouwlaag (thans gebouw aan de Vlaamsestraat 1), tot 8 bouwlagen (Vlaamsestraat 2) en schuin tegenover tot 40 meter bouwhoogte (Amsterdamseweg 2-121) Verder langs de Amsterdamseweg richting het westen betreft het appartementengebouwen boven een commerciële plint van 33 meter, 18 meter en 16 meter bouwhoogte.

In de 2^e lijn achter de gebouwen aan de Vlaamsestraat betreft het appartementen gebouwen met een hoogte van overwegend 4 bouwlagen aan o.a de Friesestraat.

De bouwhoogten zijn ingetekend op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen partiele herziening CSG-Noord van 9-4 2013 en Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen

Locatie Vlaamsestraat 1.

Op de hoek Vlaamsestraat, De Nieuwe Poort, recht tegenover de bouwlocatie is thans een gebouw gelegen op het perceel Vlaamsestraat 1. dat als bedrijfspand in gebruik is ten behoeve van de nutsvoorziening, maar waar volgens de vigerende bestemming “woningen in gestapelde vorm met bijbehorende bouwwerken” zijn toegestaan. Volgens de regels mogen deze woningen in 1 bouwlaag worden gebouwd.

De afstand tussen de meest nabij gelegen gevel van de nieuwbouwlocatie en de grens van het bouwvlak van de locatie Vlaamsestraat 1 bedraagt circa 52 meter.

Als deze woningen gebouwd zouden zijn zou er vanuit deze woningen, voor zover gebouwd langs De Nieuwe Poort, rechtstreeks uitzicht zijn op het nieuw te bouwen gebouw van 70 meter hoog en de functies die daarin komen, met uitzondering van een deel van de begane grondverdieping, omdat die aan de zijde van De Nieuwe Poort wordt afgeschermd door een akoestische wand van ca 2 meter hoog.

Er wordt aldus op begane grondniveau uitgekeken op deze wand.

Thans wordt uitgekeken op een parkeerterrein met daarachter de bestaande panden van De Nieuwe Stad gelegen aan de Brabantse straat en de Overijsselsestraat.

Dat is echter niet relevant voor de planologische vergelijking.



Prinsen Advies

Daar moet niet als uitgangspunt de feitelijke situatie worden genomen maar volgens vaste jurisprudentie uitgegaan worden van hetgeen planologisch ter plaatse bij maximale invulling van de bestemming kon worden gerealiseerd aan gebouwen en gebruik en zodanig dat de omgeving maximaal kon worden belast.

Volgens de vigerende bestemming Kantoren en Maatschappelijk 1. mogen ter plaatse van de bouwlocatie kantoren en bedrijven ten behoeve van administratieve dienstverlening worden gerealiseerd van 30, respectievelijk 24 meter hoog.

Planologisch gezien is derhalve uitsluitend het bouwvolume dat hoger wordt dan 30 respectievelijk 24 meter en het gewijzigde gebruik daarvan relevant voor de beoordeling van eventuele planschade.

Wat van belang is dat de woningbouw aan de Vlaamsestraat 1 nog niet is gerealiseerd en er zijn voor zover bekend ook geen concrete plannen bekend voor een invulling met woningbouw op het perceel Vlaamsestraat 1.

Voor toekomstige eigenaars van de woningen op het perceel Vlaamsestraat 1 zal de nu voorliggende invulling met het gebouw van 70 meter hoog met woningen en een restaurant c.a. een voorzienbare ontwikkeling zijn, nu planologisch gezien de nieuwbouw eerder wordt gerealiseerd en de toekomstige eigenaars van woningen op Vlaamsestraat 1 nog niet bekend zijn en dus ook niet in hun vermogenspositie worden geschaad.

Voor de huidige eigenaar zou er mogelijk wel een schadepositie kunnen ontstaan door het nieuwbouwplan omdat zijn vastgoed mogelijk in waarde zou kunnen dalen als gevolg van de planologische verandering van de nu te bebouwen percelen.

Wij zijn van mening dat zulks niet of zeer gering aan de orde kan zijn.

De nieuwbouwlocatie ligt ten noorden van de locatie Vlaamsestraat 1. Dan kan er met betrekking tot het woongenot in ieder geval geen sprake zijn van vermindering van bezonning.

Wat privacy betreft is er door het intensievere woongebruik dan gebruik als kantoor of maatschappelijk wel sprake van een licht planologisch nadeel.

Maar ook een gebouw van 30 meter hoog te gebruiken als kantoor zal een groot deel van de dag vermindering van privacy opleveren. Echter een dergelijk gebouw met gebruik is planologisch nu reeds toegestaan en dus te verwachten.

Dat het nieuwe gebouw 40 meter hoger wordt dan thans toegestaan maakt ons inziens voor de privacy niet veel verschil. De hogere verdiepingen kijken door de afstand niet op het perceel Vlaamsestraat 1, maar er overheen richting het Soesterkwartier. Het gebruik van de verdiepingen boven de 30 meter is ons inziens dan ook niet van invloed op de privacy op Vlaamsestraat 1.



Prinsen Advies

De situeringswaarde van Vlaamsestraat 1 wijzigt enigszins nu het nieuw te realiseren gebouw veel hoger mag zijn dan nu planologisch is toegestaan. Dit levert mogelijk een licht planologisch nadeel op.

Maar feitelijk ligt Vlaamsestraat 1 nu ook reeds ingeklemd tussen forse bouwvolumes van 4, 5 en 8 bouwlagen op zeer kleine afstand (resp. 22,7 en 16 meter) hetgeen ten opzichte van de 52 meter tot de nieuwbouw met daartussen een zeer drukke verkeersweg ook nu reeds een verminderde situering oplevert.

Het voorliggende bouwplan op 52 meter afstand is dan minder bepalend.

Resumerend is er voor de eigenaar van het vastgoed op de Vlaamsestraat 1 geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade te verwachten en al zou die wel te verwachten zijn dan valt de planschade van deze onroerende zaken ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico dat voor deze nieuwbouwontwikkeling 5% bedraagt.

Appartementen Vlaamsestraat 2, Friesestraat 107A t/m 161.

Aan de Vlaamsestraat 2/Friesestraat 107A-161, recht aan de overzijde van de Nieuwe Poort ligt tegenover de nieuwbouwlocatie een appartementengebouw met koopappartementen in 7 bouwlagen, boven een commerciële plint op de begane grondverdieping, waarvan alleen de appartementen op de kop van het gebouw via ramen in de zuidgevel uitkijken op de bouwlocatie aan de overzijde van de Amsterdamseweg.

De appartementen zijn allemaal oost-west georiënteerd en de appartementen aan de westzijde hebben dan ook slechts zeer zijdelings uitzicht op de bouwlocatie.

De afstand tussen meest nabij gelegen gevel van de nieuwbouwlocatie en de meest nabij gelegen appartementen in 8 bouwlagen bedraagt circa 53 meter.

De afstand tot de noordgevel van het meest zuidelijk gelegen deel van dit appartementen gebouw dat met de aan de zuidkant grenst aan de Hollandsestraat bedraagt ca 100 meter.

Vanuit deze laatste appartementen is er vanuit een klein deel, tussen de 8 bouwlagen hoge appartementen en het pand Vlaamsestraat 1 door uitzicht mogelijk op de bouwlocatie.

Thans wordt uitgekeken op de bouwlocatie die als parkeerterrein in gebruik is met daarachter de bestaande gebouwen van De Nieuwe Stad langs de Brabantse straat en de Overijsselsestraat die een hoogte hebben van circa 7 meter.

Dat is echter niet relevant voor de planologische vergelijking.

Daar moet niet als uitgangspunt de feitelijke situatie worden genomen maar volgens vaste jurisprudentie uitgegaan worden van hetgeen planologisch ter plaatse bij maximale invulling van de bestemming kon worden gerealiseerd aan gebouwen en gebruik zodanig dat de omgeving maximaal kon worden belast.



Prinsen Advies

Volgens de vigerende bestemming Kantoren en Maatschappelijk 1. mogen ter plaatse van de bouwlocatie kantoren en bedrijven ten behoeve van administratieve dienstverlening worden gerealiseerd van 30, respectievelijk 24 meter hoog.

Planologisch gezien is derhalve uitsluitend het bouwvolume dat hoger wordt dan 30 respectievelijk 24 meter en het gewijzigde gebruik daarvan relevant voor de beoordeling van eventuele planschade.

De nieuwbouwlocatie ligt ten noord-oosten van de appartementen op 53 meter afstand. Dan kan er met betrekking tot het woongenot in ieder geval geen sprake zijn van vermindering van bezonning.

Wat privacy betreft is er door het intensievere woongebruik dan het thans toegestane planologische gebruik als kantoor of maatschappelijk wel sprake van een licht planologisch nadeel. Want woongebruik is 24/7 en kantoorgebruik veelal alleen op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur.

Maar ook een gebouw van 30 meter hoog te gebruiken als kantoor zal een groot deel van de dag vermindering van privacy opleveren. Echter een dergelijk gebouw met gebruik is planologisch nu reeds toegestaan en was dus te verwachten.

Qua uitzicht wijzigt er in planologisch opzicht niets, nu het 8 bouwlagen hoge appartementen gebouw lager is dan het 30 meter hoge kantoorgebouw dat planologisch gezien verwacht mocht worden.

Dat het nieuwe gebouw nog 40 meter hoger wordt dan thans planologisch is toegestaan maakt ons inziens voor de privacy van deze appartementen niet veel verschil. De hogere verdiepingen boven 30 meter kijken door de afstand niet rechtstreeks op het perceel maar er overheen richting het Soesterkwartier.

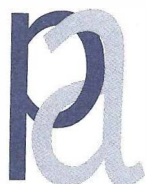
Het gebruik van de verdiepingen boven de 30 meter is ons inziens dan ook niet van invloed op de privacy van de appartementen Vlaamsestraat 2, Friesestraat 107A t/m 161

De situeringswaarde van de appartementen wijzigt enigszins nu het nieuw te realiseren gebouw veel hoger mag zijn (40 meter hoger) dan nu planologisch is toegestaan. Dit levert mogelijk een licht planologisch nadeel op.

Maar feitelijk liggen de appartementen die gelegen zijn aan de Friesestraatzijde aan de westzijde reeds in de schaduw van het naastgelegen 40 meter hoge appartementengebouw op 16,50 meter afstand, hetgeen ten opzichte van de 53 meter tot de nieuwbouw met daartussen een zeer drukke verkeersweg ook nu reeds een verminderde situering oplevert.

Het voorliggende bouwplan op 53 meter afstand is dan minder bepalend voor de situering, die ons inziens door het nieuwbouwplan dan ook niet zodanig negatief wordt beïnvloed dat er sprake zal zijn van vergoedbare planschade.

Resumerend is er voor de eigenaars van het vastgoed aan de Vlaamsestraat 2./Friesestraat 107A t/m 161 geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade te verwachten en al zou die wel te verwachten zijn dan valt de planschade van deze onroerende zaken ruimschoots



Prinsen Advies

binnen het normaal maatschappelijk risico dat voor deze nieuwbouwwontwikkeling 5% bedraagt.

Appartementen Amsterdamseweg 2-12/1 hoek Friesestraat.

Aan de Amsterdamseweg, hoek Friesestraat schuin tegenover de Nieuwe Poort ligt schuin tegenover de nieuwbouwlocatie een appartementengebouw met koopappartementen in 11 bouwlagen, boven een commerciële plint op de begane grondverdieping en eerste verdieping, waarvan met name de appartementen vanaf de hoek met de Friesestraat via ramen in de zuidoostgevel en de noordgevel uitkijken op de bouwlocatie aan de overzijde van de Amsterdamseweg, hoek Brabantse straat. Het gebouw is ca 40 meter hoog.

De afstand tussen meest nabij gelegen gevel van de nieuwbouwlocatie en de meest nabij gelegen appartementen in de bouwlagen 3 t/m 13 bedraagt circa 60 meter.

De commerciële functies op begane grond verdieping en eerste verdieping laten wij buiten beschouwing, nu deze op geen enkele wijze planologisch nadeel kunnen ondervinden van het nieuw te realiseren gebouw.

Vanuit de appartementen Amsterdamseweg 2-12, hoek Friesestraat is er thans rechtstreeks uitzicht op het kantoorpand in drie bouwlagen op de Amsterdamseweg 3 (Auren) met daaronder Beter Bed (Amsterdamseweg 5) en vanuit de hogere verdiepingen over dit pand heen richting het noorden.

Het uitzicht op de thans als parkeerterrein in gebruik zijnde bouwlocatie is alleen zijdelings, ook vanuit de appartementen aan de Friesestraatzijde.

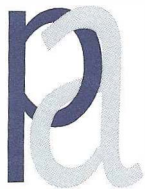
Dat is echter niet relevant voor de planologische vergelijking.

Daar moet niet als uitgangspunt de feitelijke situatie worden genomen maar volgens vaste jurisprudentie uitgegaan worden van hetgeen planologisch ter plaatse bij maximale invulling van de bestemming kon worden gerealiseerd aan gebouwen en gebruik zodanig dat de omgeving maximaal kon worden belast.

Volgens de vigerende bestemming Kantoren en Maatschappelijk 1. mogen ter plaatse van de bouwlocatie kantoren en bedrijven ten behoeve van administratieve dienstverlening worden gerealiseerd van 30, respectievelijk 24 meter hoog.

Dit betekent dat de eigenaars van het appartementengebouw die uitzicht hebben op de bouwlocatie rekening te houden hebben met een kantoorgebouw van 30 meter hoog dat op 60 meter afstand uit hun voor- of zijgevel volgens de vigerende bestemming gebouwd mag worden.

Dit betekent dat alleen vanuit de bovenste 2 verdiepingen (bovenste 6 meter van het appartementengebouw) er over het volgens de vigerende bestemming toegestane kantoorgebouw heen gekeken zou kunnen worden richting het noord-oosten.



Prinsen Advies

Alle verdiepingen daaronder zouden planologisch gezien geconfronteerd kunnen worden met het kantoorgebouw van 30 meter hoog.

Voor die appartementen wijzigt er qua uitzichtpositie planologisch gezien niets door het nieuwe gebouw.

Dat geldt wel voor de hoogste 2 verdiepingen, want daarvoor geldt dat zij hun vrije uitzicht gedeeltelijk verliezen naar het noord-westen, hetgeen een planologische verslechtering betekent.

Ook de 40 meter extra bouwhoogte en de appartementen die in de nieuwbouw worden gerealiseerd zal een negatief effect hebben op de privacy van de bewoners van de appartementen aan de Amsterdamseweg.

Omdat deze hun raampartijen aan de noord-west en zuidzijde hebben is vanaf de verdiepingen hoger dan 30 meter over en weer inkijk mogelijk.

Qua bezonning zal de nieuwbouw geen invloed hebben, nu deze ten noord-oosten van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Amsterdamseweg wordt gebouwd.

De situeringswaarde van de bovenste 2 lagen appartementen wordt wel negatief beïnvloed. Zij hadden vrij uitzicht te verwachten naar het noord-westen van de stad en dat wordt weggenomen door de 70 meter hoge nieuwbouw.

Omdat uitzicht voor met name de hoogste verdiepingen een bijzondere dimensie geeft aan het woongenot door het weidse uitzicht zal de nieuwbouw als extra negatieve factor voor het woongenot worden ervaren, hetgeen van invloed is op de waarde van deze appartementen.

Wat verkeer en parkeren betreft zijn er ons inziens geen negatieve planologische effecten te verwachten voor de appartementen aan de Amsterdamseweg, nu het parkeren en het verkeer via De Nieuwe Poort en Brabantse straat wordt afgewikkeld naar de parkeervoorzieningen in De Nieuwe Stad.

Resumerend zijn er voor de appartementen in de bovenste 2 verdiepingen van het 40 meter hoge bouwdeel Amsterdamseweg 2-12, hoek Friesestraat matige planologische nadelen te constateren met betrekking tot privacy en situeringswaarde.

Dat zal ons inziens kunnen leiden tot een waardedaling van deze appartementen tot 4% van de waarde.

De planschade van deze onroerende zaken valt ons inziens echter wel binnen het normaal maatschappelijk risico dat voor deze nieuwbouwontwikkeling 5% bedraagt, zodat er per saldo geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade gecompenseerd zal behoeven te worden.

De Nieuwe Poort 21.

Op het perceel De Nieuwe Poort 21 is de Hogeschool Utrecht gevestigd.



Prinsen Advies

Dit perceel ligt naast en ten zuid-oosten van de bouwlocatie.

De afstand tussen de zijgevel van het gebouw van de Hogeschool Utrecht en de zijgevel van de nieuwbouwlocatie bedraagt 10,3 meter. Die van de balkons tot de zijgevel 9,2 meter.

Vanuit het gebouw van de Hogeschool Utrecht, De Nieuwe Poort 21 is vanuit alle 6 de bouwlagen direct uitzicht op de bouwlocatie, die op dit moment in gebruik is als parkeerterrein.

Dat is echter niet relevant voor de planologische vergelijking.

Daar moet niet als uitgangspunt de feitelijke situatie worden genomen maar volgens vaste jurisprudentie uitgegaan worden van hetgeen planologisch ter plaatse bij maximale invulling van de bestemming kon worden gerealiseerd aan gebouwen en gebruik, zodanig dat de omgeving maximaal wordt belast.

Volgens de vigerende bestemming Kantoren en Maatschappelijk 1. mogen ter plaatse van de bouwlocatie kantoren en bedrijven ten behoeve van administratieve dienstverlening worden gerealiseerd van 30, respectievelijk 24 meter hoog (eerste 15 meter diepte vanaf De Nieuwe Poort) en 12 meter hoog voor de gronden gelegen achter de eerste 15 meter, gemeten uit De Nieuwe Poort..

De bouwhoogten van 24 en 12 meter zijn planologisch toegestaan tot tegen het bestaande gebouw aan over een breedte van 20 meter langs De Nieuwe Poort.

Daarachter op de hoek Brabantse straat, De Nieuwe Poort kon een kantoorgebouw van 30 meter hoog verwacht worden.

Dit betekent dat de eigenaar/ de Hogeschool van Utrecht op de bouwlocatie rekening te houden hebben met een gebouw ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden van 24 meter hoog/12 meter hoog dat direct aansluitend aan het bestaande gebouw volgens de vigerende bestemming gebouwd mag worden.

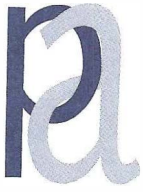
Dit betekent dat er planologisch gezien geen uitzicht of bezonning vanuit het westen mogelijk zou zijn geweest.

Daarachter kon zoals gezegd een kantoorgebouw van 30 meter hoog worden verwacht, dat eveneens de bezonning en situeringswaarde sterk negatief zou beïnvloeden.

In planologisch opzicht maakt het geen verschil of er een 30 of 70 meter hoog gebouw wordt gerealiseerd, omdat tot tegen het bestaande gebouw reeds tot 24 en 12 meter mocht worden gebouwd en daarachter op 20 meter afstand tot 30 meter hoog mocht worden gebouwd, waardoor er ons inziens vanuit het bestaande gebouw geen invloed kan worden ervaren van een hoger gebouw dan 24, 12 of 30 meter.

De Hogeschool van Utrecht wordt ons inziens in planologisch opzicht niet nadelig beïnvloed door de voorgenomen nieuwbouw.

Omdat er ook qua parkeren of verkeer geen nadelige effecten te verwachten zijn voor de Hogeschool van Utrecht, nu het parkeren op eigen terrein van De Nieuwe Stad wordt gerealiseerd en het fietsverkeer in het gebouw wordt geacommodeerd is er ons inziens geen



Prinsen Advies

aanleiding te veronderstellen dat genoemde bedrijven en functies negatieve planologische gevolgen zullen ervaren van de nieuwbouw.

Van voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal ons inziens dan ook geen sprake zijn.

Bedrijven gelegen aan Brabantse straat, Nieuwe Poort Amsterdamseweg e.o.

Aan de Brabantse straat en De Nieuwe Poort en de Amsterdamseweg, tegenover de nieuwbouwlocatie, maar ook ter plaatse van Het Handelsgebouw aan de Groningerstraat en Mercure Hotel zijn in de plint en bij sommige functies ook op de verdieping(en) (Handelsgebouw aan de Groningerstraat, Hotel Mercure, Amsterdamseweg 3/5 (Beter Bed en Auren) bedrijven gevestigd die zijdelings of soms rechtstreeks uitzicht hebben op de nieuwbouwlocatie.

Ons inziens wordt geen van deze bedrijven/functies in planologisch opzicht benadeeld door het te realiseren bouwvolume of de functies restaurant, fitness en wonen.

Gesteld kan worden dat de situeringswaarde van deze bedrijven wordt verbeterd nu er vanuit de 126 appartementen een potentieel aan nieuwe klanten zich aandient.

Omdat er ook qua parkeren of verkeer geen nadelige effecten te verwachten zijn voor deze bedrijven, nu het parkeren op eigen terrein van De Nieuwe Stad wordt gerealiseerd en het fietsverkeer in het gebouw wordt geacommodeerd is er ons inziens geen aanleiding te veronderstellen dat genoemde bedrijven en functies negatieve planologische gevolgen zullen ervaren van de nieuwbouw.

Van voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal ons inziens dan ook geen sprake zijn.

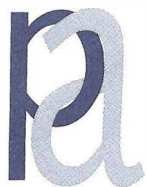
Appartementen gebouw hoek Kwekersweg, Grote Koppel.

Aan de Grote Koppel, hoek Kwekersweg aan de overzijde van de Eem gezien vanaf de bouwlocatie ligt een appartementengebouw met circa 20 koopappartementen in 5 bouwlagen die deels rechtstreeks en deels schuin uitkijken richting het voorgenomen bouwplan.

De afstand tussen meest nabij gelegen gevel van de nieuwbouwlocatie en de gevel van het appartementengebouw bedraagt circa 230 meter.

Vanuit de appartementen is er uitsluitend uitzicht mogelijk op de hogere verdiepingen (boven de 15 meter) van het nieuwbouwdeel met appartementen.

Thans wordt uitgekeken op het bestaande pand Brabantsestraat 29 dat op de hoek met de Kleine Koppel een bouwhoogte heeft van circa 10 meter en verder langs de Kleine Koppel een hoogte van circa 6 meter. Het nieuw te realiseren gebouw komt precies in het verlengde



Prinsen Advies

van het gebouw langs de Brabantse straat te staan en heeft een vergelijkbare breedte als het bestaande gebouw langs de Brabantse straat, nl circa 25 meter.

De bestaande feitelijke situatie is echter niet relevant voor de planologische vergelijking. Daar moet niet als uitgangspunt de feitelijke situatie worden genomen maar volgens vaste jurisprudentie uitgegaan worden van hetgeen planologisch ter plaatse bij maximale invulling van de bestemming kon worden gerealiseerd aan gebouwen en gebruik zodanig dat de omgeving maximaal kon worden belast.

Volgens de vigerende bestemming Kantoor mogen ter plaatse van de bouwlocatie bedrijfsgebouwen voor administratieve dienstverlening worden gerealiseerd tot 30 meter hoog.

Planologisch gezien is derhalve uitsluitend het bouwvolume dat hoger wordt dan 30 meter relevant voor de beoordeling van eventuele planschade. Dan gaat het in casu om de bovenste 40 meter ofwel 12 bouwlagen van de voorgenomen nieuwbouw van het appartementengebouw van in totaal 70 meter hoog, in 20 bouwlagen dat op de bouwlocatie wordt gerealiseerd.

De nieuwbouwlocatie ligt ten zuiden van de appartementen aan de Grote Koppel. Dan zou er sprake kunnen zijn van vermindering van bezonning. Uit de opgestelde bezonningsschema's blijkt dat er van vermindering van zonlichttoetreding geen sprake is, mede gezien de grote afstand van 230 meter tussen de gebouwen.

Daarnaast is het een gegeven dat de hoge gebouwen aan de Amsterdamsewegzijde (Hogeschool van Utrecht met 44 meter en 24 meter hoogte) bij lage zonnestanden in najaar, winter en vroege voorjaar reeds van invloed kunnen zijn op de bezonning van de appartementen aan de Grote Koppel.

Wat privacy betreft is er ons inziens evenmin sprake van een planologisch nadeel dat vergoedbare planschade zou kunnen opleveren.

In de eerste plaats bevinden zich aan de Eemzijde van de nieuwbouw geen balkons en is bovendien een afstand van 230 meter zodanig dat inkijk niet mogelijk is.

Autoverkeer en parkeren is geen relevante schadefactor omdat de ontsluiting van de nieuwbouw op de Brabantse straat richting De Nieuwe Poort/Amsterdamseweg en vice versa is georganiseerd en de Eem als barrière tussen de stadsdelen ligt en het parkeren van de nieuwbouw geheel binnen De Nieuwe Stad wordt gerealiseerd.

Resumerend is er voor de eigenaars van de appartementen aan de Grote Koppel/Kwekersweg geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade te verwachten en al zou die wel te verwachten zijn dan valt de planschade van deze onroerende zaken ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico dat voor deze ontwikkeling 5% bedraagt.



Prinsen Advies

Resumé.

Samenvattend zal naar onze mening voor geen van de woningen en bedrijfsobjecten (voor zover niet in eigendom bij De Nieuwe Stad) in de omgeving van de bouwlocatie sprake zijn van planschade die op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal kunnen komen, daarbij rekening houdend met de jurisprudentie die is gevormd over het maatschappelijk risico bij binnenstedelijke herontwikkelingen, die er van uitgaat dat 5% van de waarde van de eigen woning voor eigen rekening blijft.


Opmerkingen.

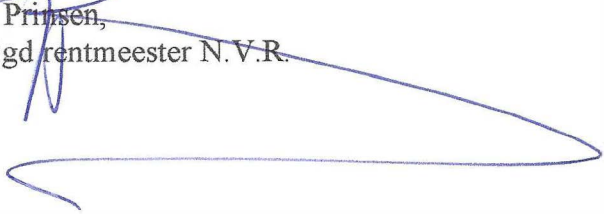
De hierboven genoemde bevindingen moeten, zoals eerder aangegeven, als indicatief worden aangemerkt.

Enerzijds omdat geen volledige taxatie van de omliggende woningen kon worden uitgevoerd en anderzijds omdat het bouwplan nog niet is gerealiseerd. Het advies betreft dan ook een risicoanalyse, waarbij het geenszins is uitgesloten dat een volledige planschadebeoordeling door de schadebeoordelingscommissie, tot andere uitkomsten kan leiden.

Niettemin wordt aanbevolen met de bevindingen rekening te houden bij de ontwikkeling van het bouwplan. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit advies geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

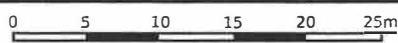
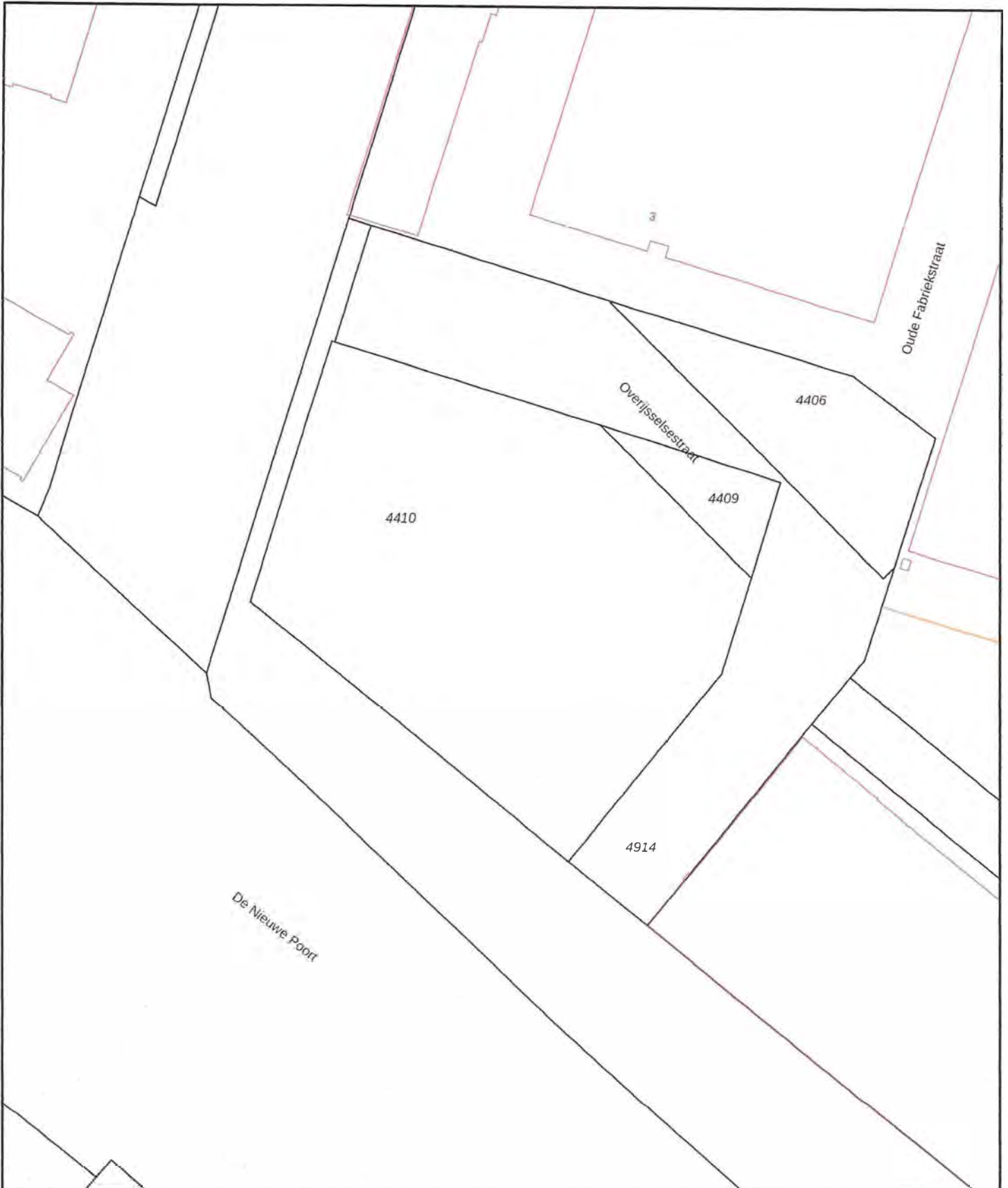
Prinsen Advies,



G.G. Prinsen,
beëdigd rentmeester N.V.R.



Prinsen Advies

Bijlage I : kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 4410</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BETREFT

Amersfoort H 4410

WA REFERENTIE

SchipperBosch

GELEVERD OP

27-01-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11146100810

VOLLEDIG GERECHTEERD T/M

27-01-2023 - 10:31

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

27-01-2023 - 10:31

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort H 4410	
	Kadastrale objectidentificatie: 025500441070000	
Kadastrale grootte	1.471 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	154380 - 463540	
Omschrijving	Parkeren	
Koopsom	€ 790.000	Koopjaar 2021
Ontstaan uit	Amersfoort H 3531	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12713/46 Utrecht	Ingeschreven op 03-07-2002
Aanvullend stuk	Hyp4 13056/112 Utrecht	Ingeschreven op 14-11-2003 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 12713/46 Utrecht	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80985/32	Ingeschreven op 01-04-2021 om 14:02
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	DNS Vastgoed Kamer 10 B.V.	
Adres	Basicweg 7 3821 BR AMERSFOORT	
Statutaire zetel	GEMEENTE AMERSFOORT	
KvK-nummer	81716/53 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Amersfoort H 4914

UW REFERENTIE

SchipperBosch

GELEVERD OP

27-01-2023 - 14:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11146100904

VOLLEDIG GESICHALEEDD T/M

27-01-2023 - 10:31

VOLLEDIG BINGEVIJKT T/M

27-01-2023 - 10:31

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort H 4914
	Kadastrale objectidentificatie: 025500491470000
Kadastrale grootte	904 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	154404 - 463508
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 1
	Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Ontstaan uit	Amersfoort H 4411

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78472/78
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting
Ingeschreven op	06-07-2020 om 09:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 78472/78
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
	Vermenging
	Hyp4 68417/91
Ingeschreven op	06-07-2020 om 09:59
Ingeschreven op	01-07-2015 om 13:01
Naam gerechtigde	DeNieuweStad Vastgoed BV
Adres	Basicweg 7
	3821 BR AMERSFOORT
Statutaire zetel	AMERSFOORT
KvK-nummer	57122741 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Bijlage II : impressie bouwplan en bezonning

+77.00m / billboard

+70.00m / roof

+66.00m / 20.floor

+62.70m / 19.floor

+59.40m / 18.floor

+56.10m / 17.floor

+52.80m / 16.floor

+49.50m / 15.floor

+46.20m / 14.floor

+42.90m / 13.floor

+39.60m / 12.floor

+36.30m / 11.floor

+33.00m / 10.floor

+29.70m / 9.floor

+26.40m / 8.floor

+23.10m / 7.floor

+19.80m / 6.floor

+16.50m / 5.floor

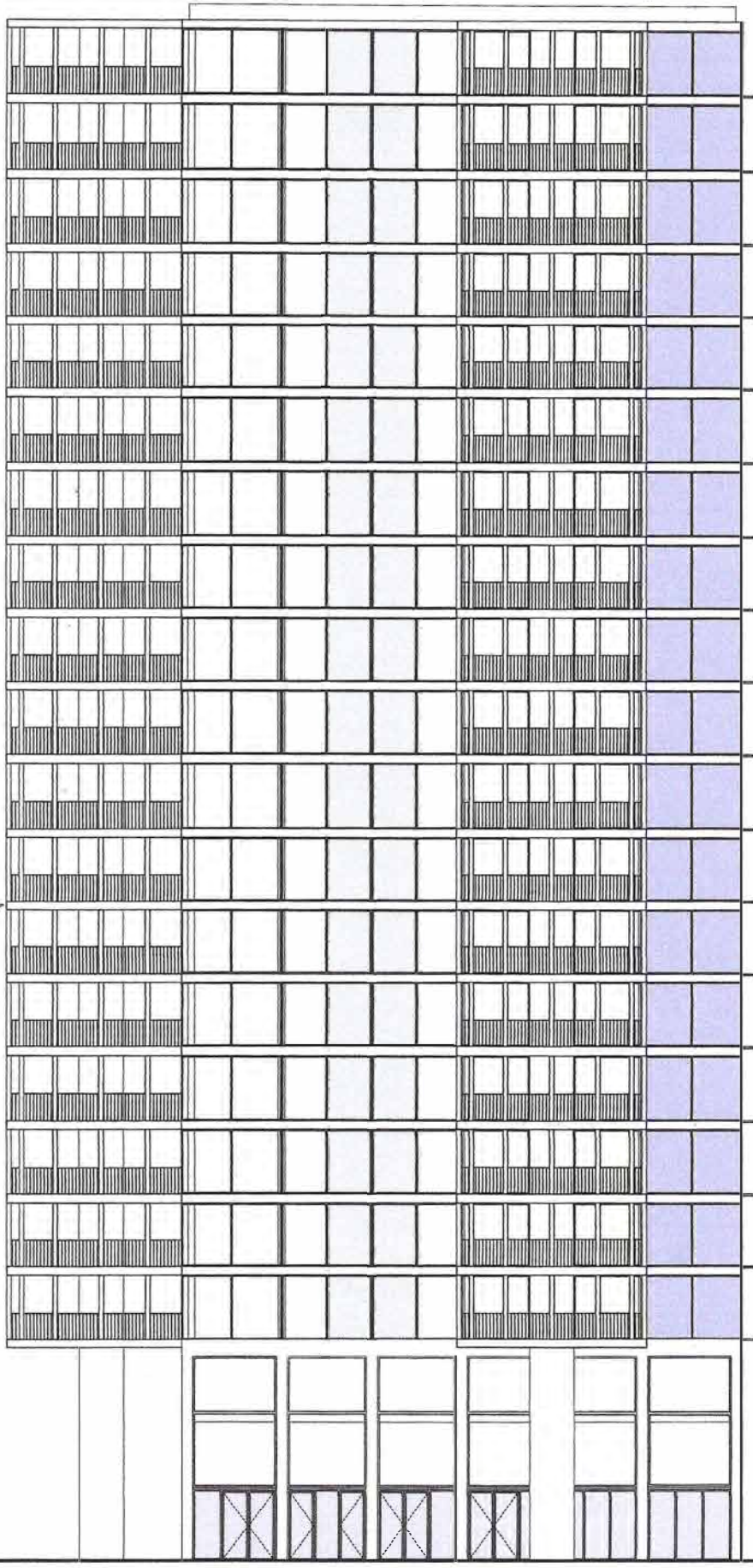
+13.20m / 4.floor

+9.90m / 3.floor

+6.60m / 2.floor

+3.30m / 1.floor

+0.00m / 0.floor

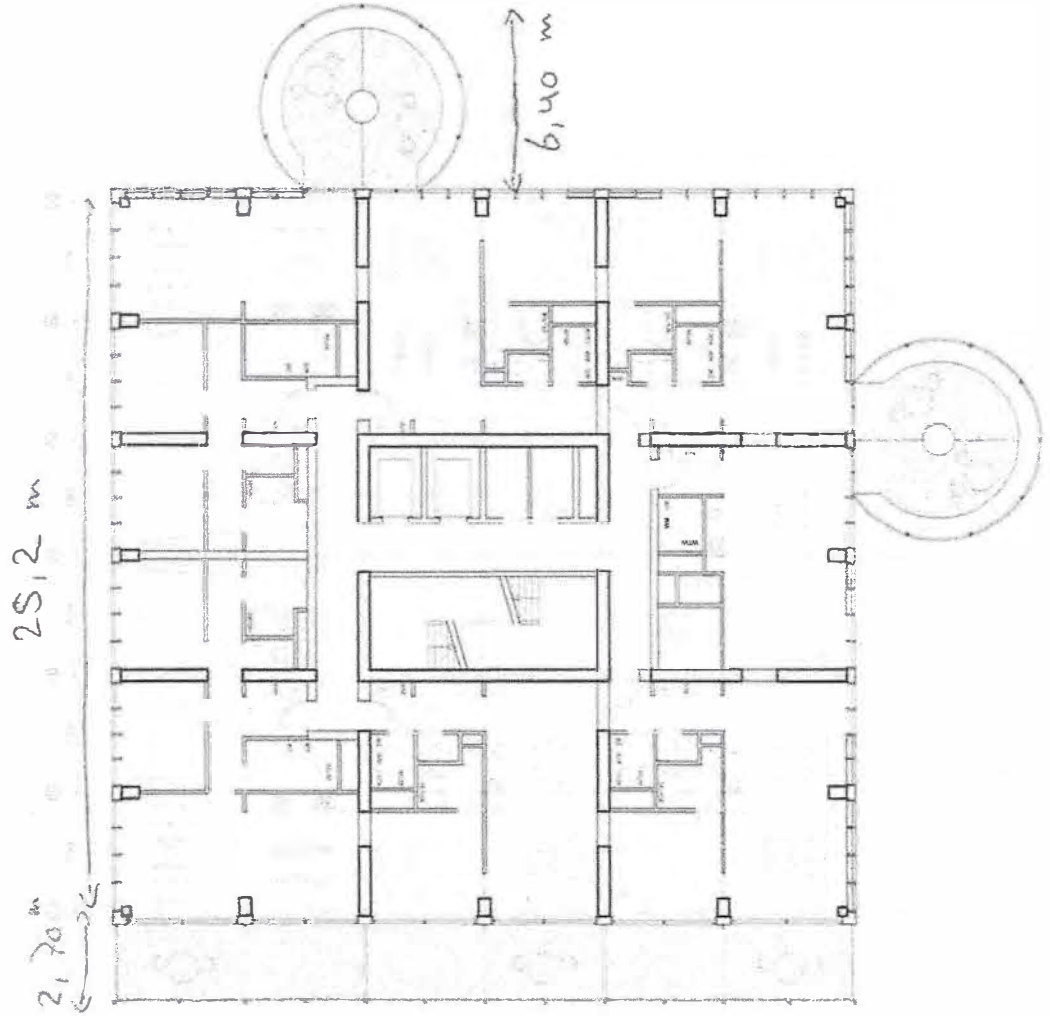


△ KITCHEN △ TECHNIC △ TRAFQ △ TECHNIC

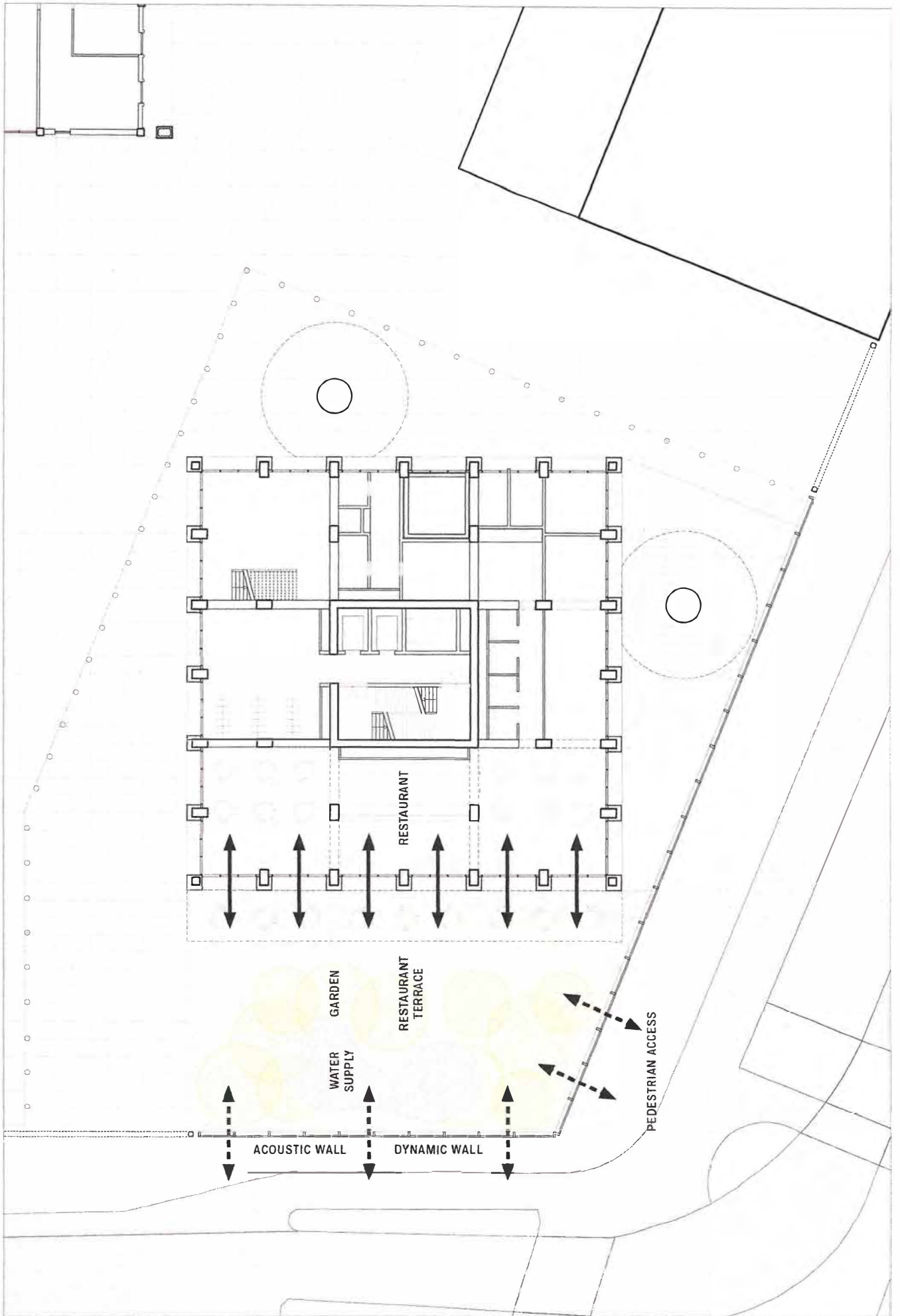
EAST FACADE - FRONT

1/200

Hoogte gebouw. 70 m
excl. installaties



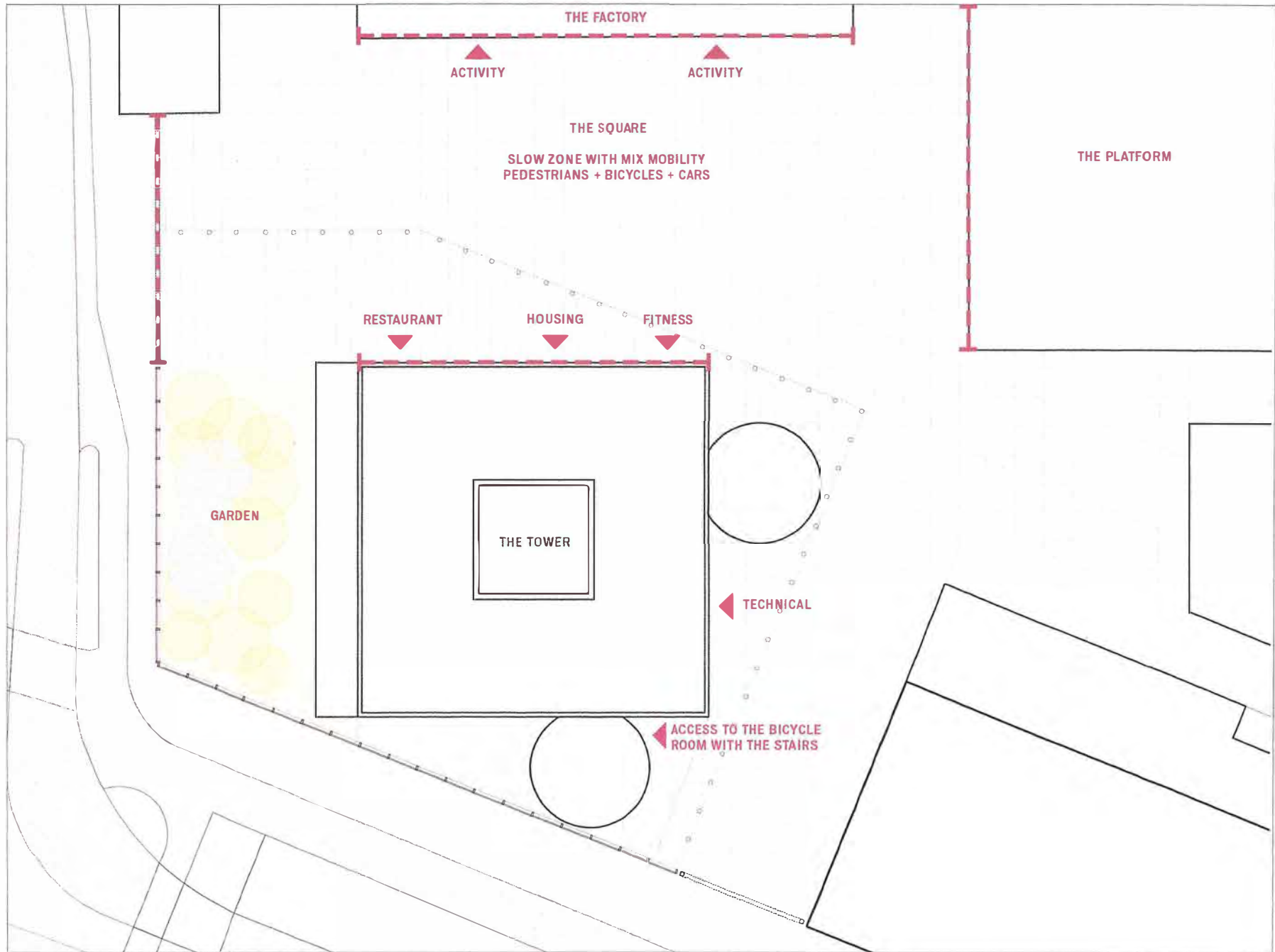
MIX OF FUNCTIONS



HIDDEN GARDEN

1:200

MIX OF FUNCTIONS

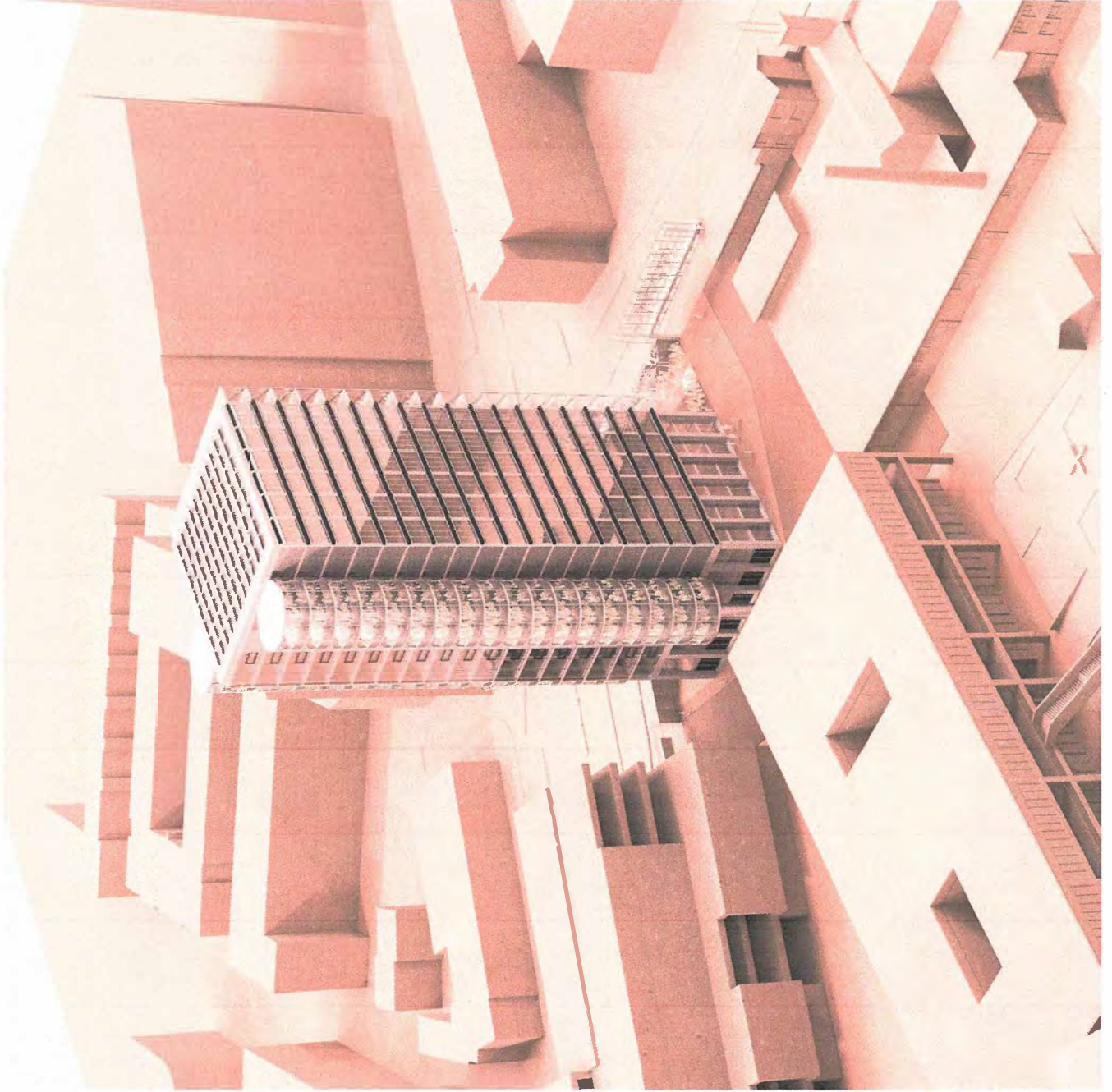


MIX OF FUNCTIONS - URBAN SCALE

1:250



MIX OF FUNCTIONS

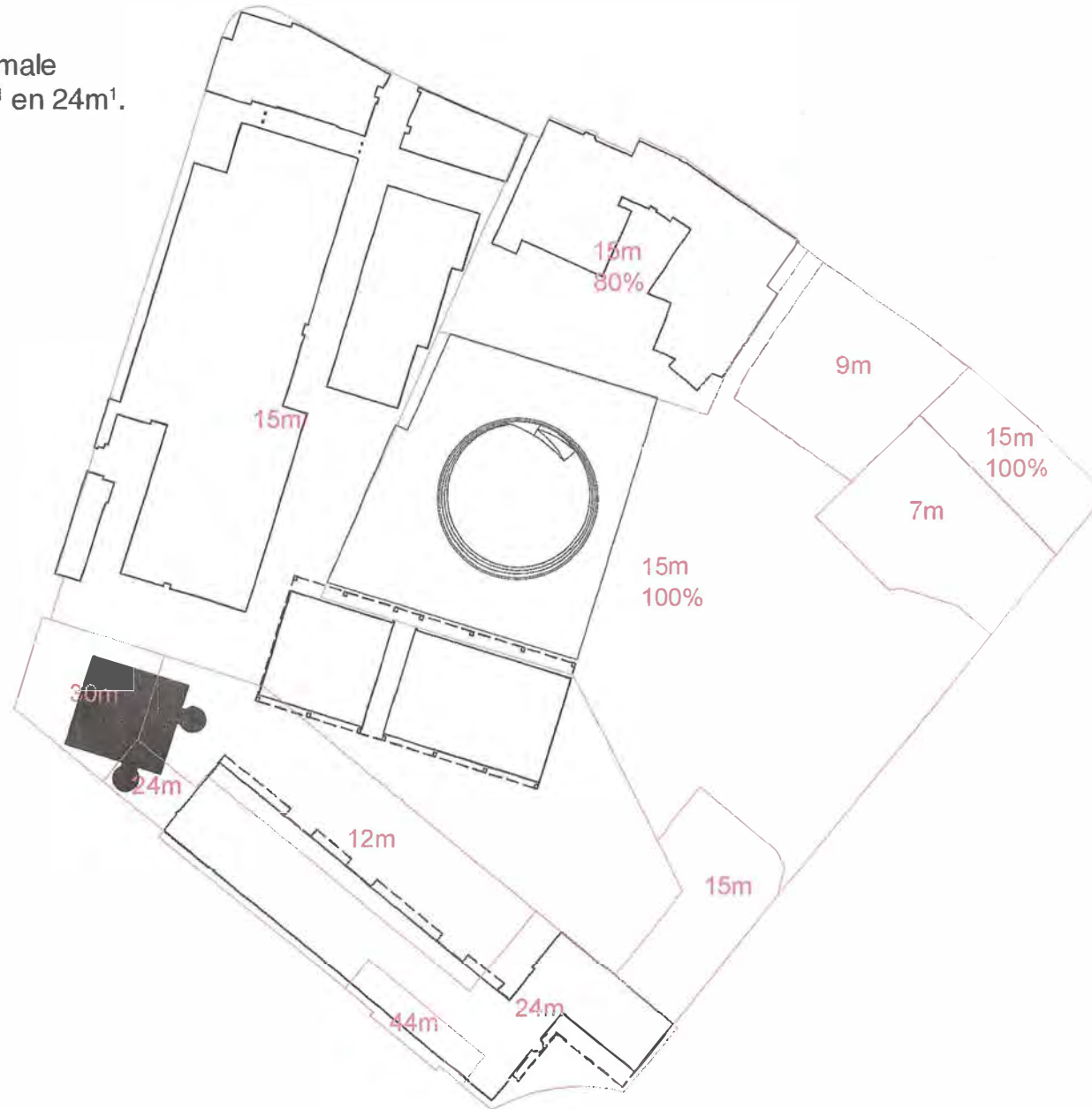


THE SQUARE
DRONE VIEW

Bestemmingsplan bestand

projectie Kamer 10

de contour overlapt met maximale
bouwhoogtes van 12m¹, 30m¹ en 24m¹.



Afstand tot omgeving

Kamer10

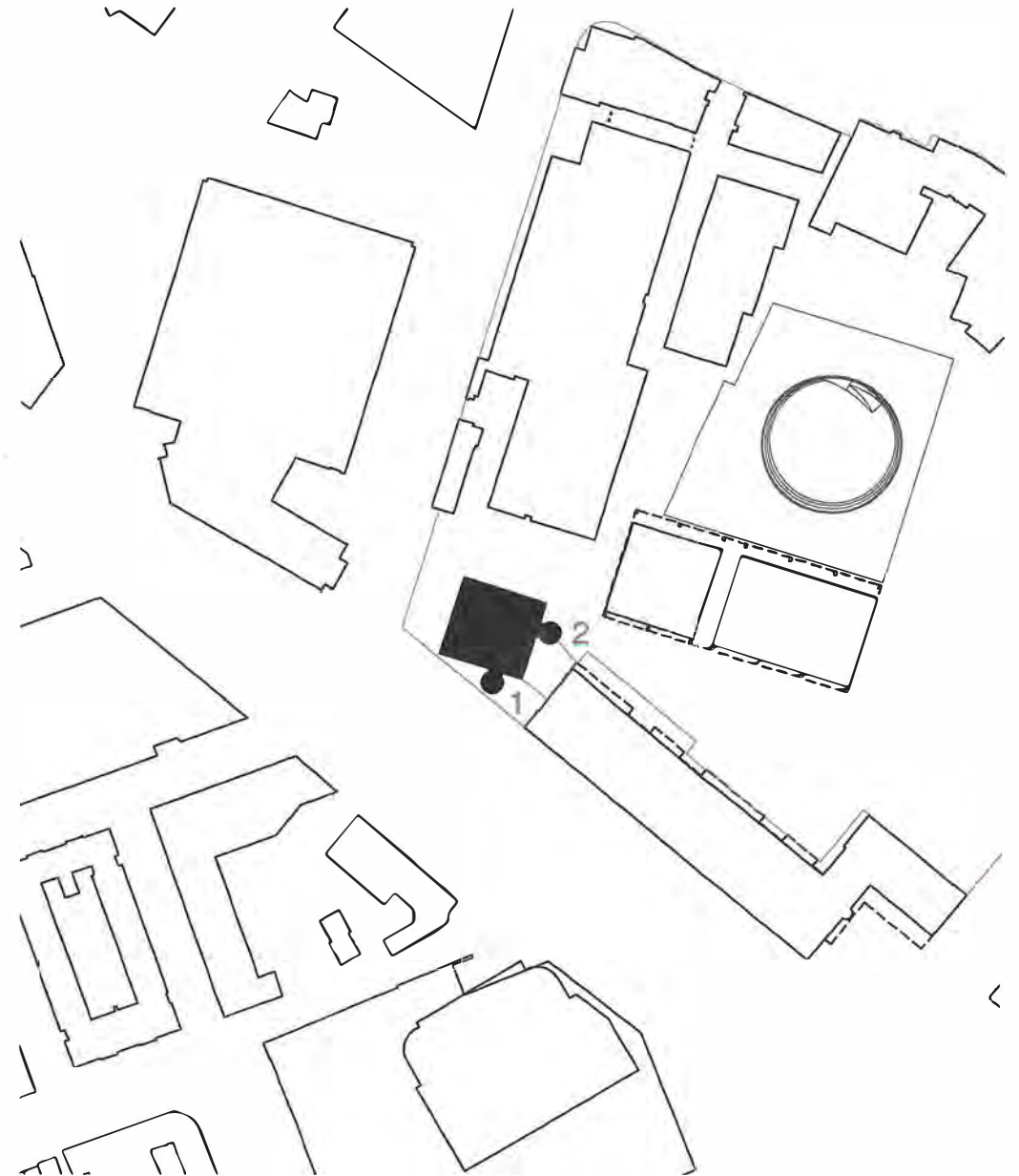
Twee punten zijn gemeten in Kamer 10 ten opzichte van de Hogeschool utrecht.

Afstand vanaf de gevel, haaks op de HU gevel

1: 10,3m¹

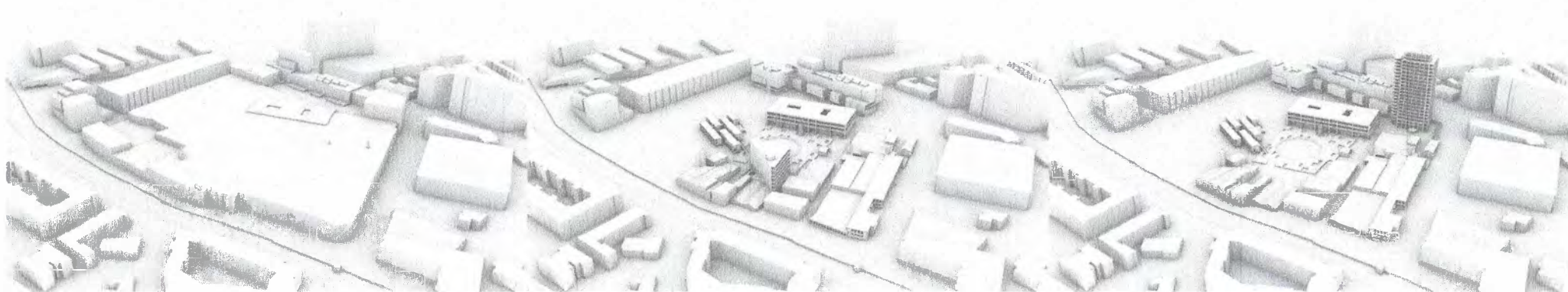
afstand vanaf de omtrek van de balkons, tot op het dichtsbijzijnde punt

2: 9,2m¹



Drie scenario's zijn inzichtelijk gemaakt wat betreft bezonning. Zie onderstaande afbeeldingen.

Op de volgende pagina's wordt aan de hand van vier momenten met ieder vier tijdstippen getoond.

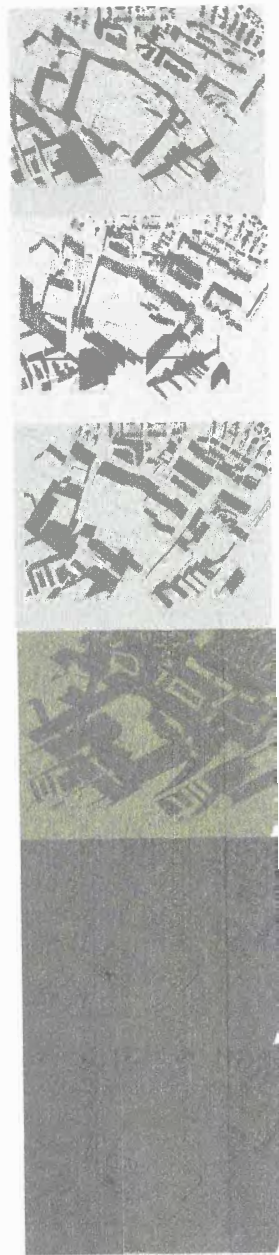


- | | |
|---|--|
| <p>1</p> <ul style="list-style-type: none">• bestaande bestemmingsplan(bouwhoogtes geabstraheerd)• bestaande bebouwing | <p>2</p> <ul style="list-style-type: none">• ontwerp kamer 2• bestaande bebouwing |
|---|--|

- | |
|---|
| <p>3</p> <ul style="list-style-type: none">• ontwerp kamer 10• bestaande bebouwing |
|---|

het bouwvlak van waarbinnen kamer 2 valt mag 80% bebouwd worden. Echter, omdat dit vlak omringd wordt door vlakken met gelijke hoogte en geen max. bebouwing heeft dit geen effect op de schaduwwerking van een eventuele >80% bebouwing.

Bezonningsstudie



21 februari
11:00

13:00

15:00

17:00

19:00

21:00

bestaande bebouwing & bestand bestemmingsplan



27 april
11:00

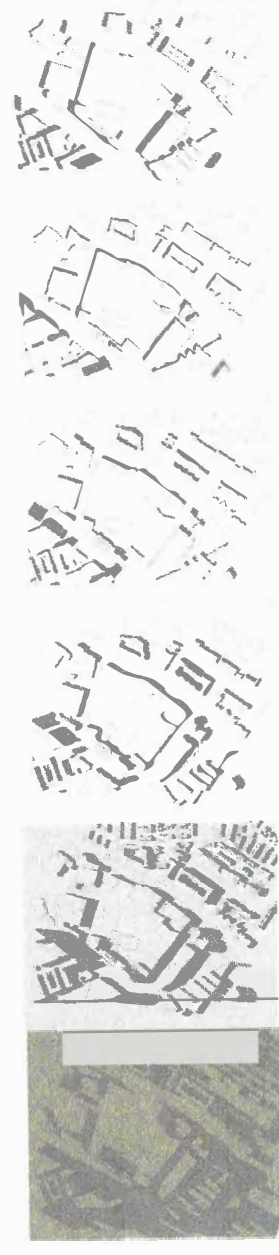
13:00

15:00

17:00

19:00

21:00



21 juni
11:00

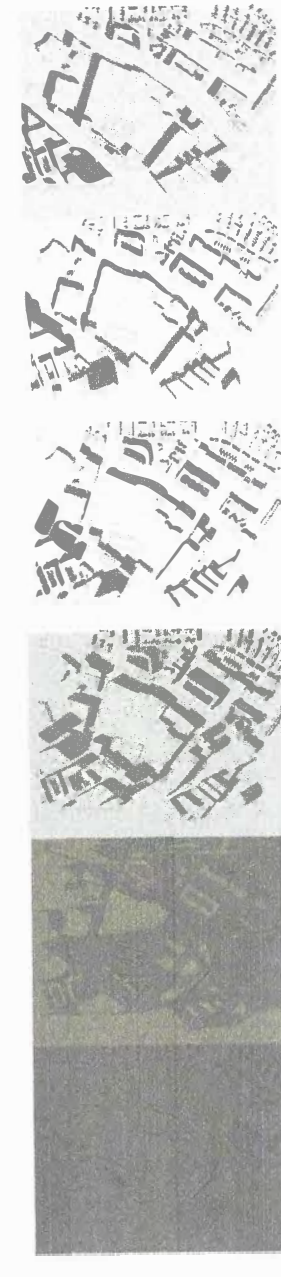
13:00

15:00

17:00

19:00

21:00



21 september
11:00

13:00

15:00

17:00

19:00

21:00

Bezonningstudie

Kamer 2



21 februari
11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



21:00



27 april
11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



21:00



21 juni
11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



21:00



21 september
11:00



13:00



15:00



17:00



19:00



21:00

Bezonningstudie

Kamer 10



21 februari
11:00

13:00

15:00

17:00

19:00

21:00



27 april
11:00

13:00

15:00

17:00

19:00

21:00



21 juni
11:00

13:00

15:00

17:00

19:00

21:00



21 september
11:00

13:00

15:00

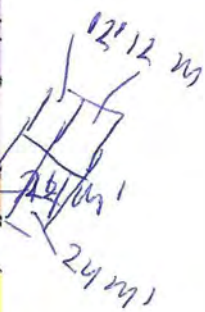
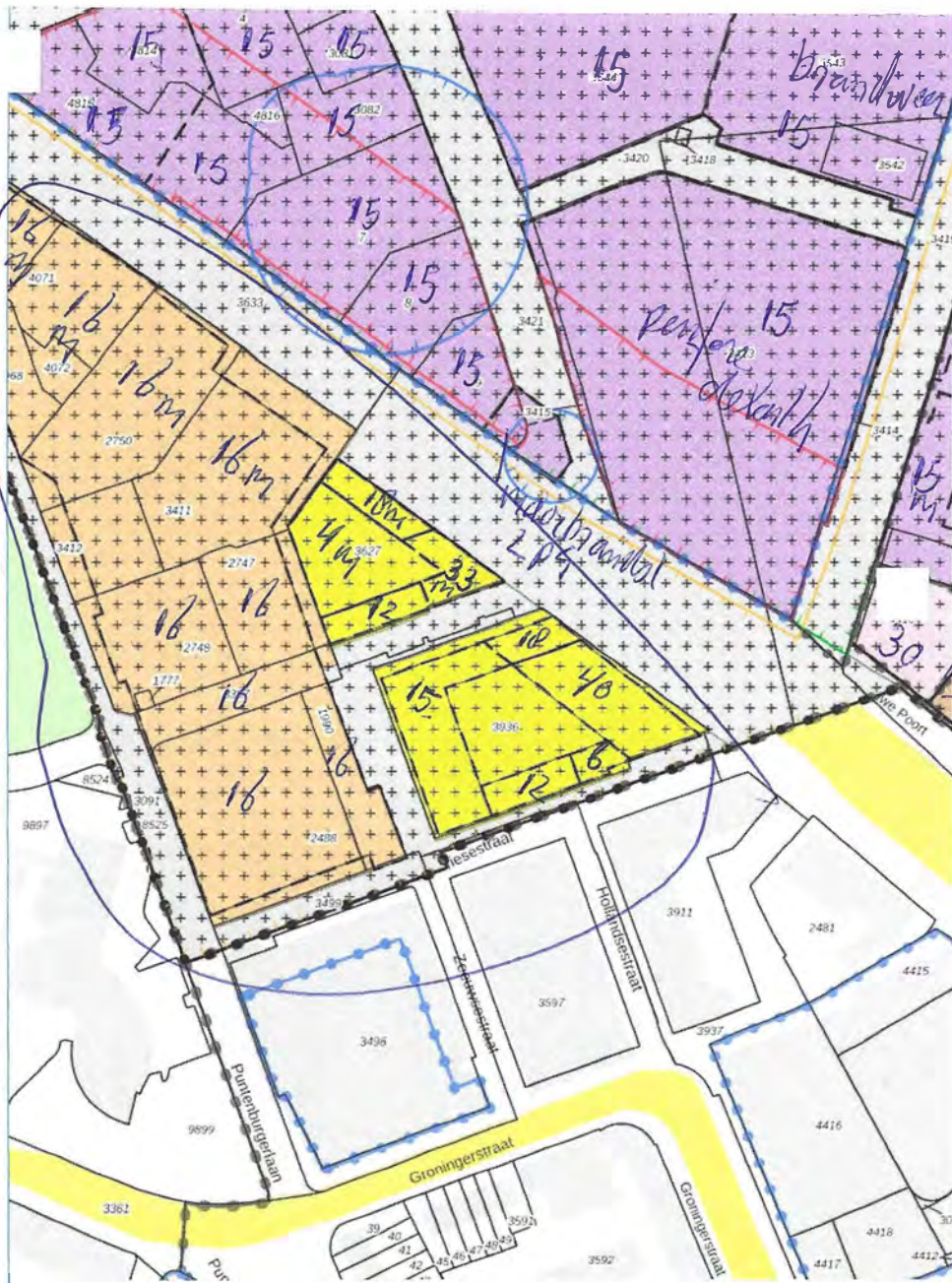
17:00

19:00

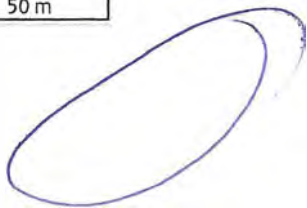
21:00

Dyvik Kahlen Architects, 63a Sewardstone Rd, E2 9HN London
Dyvik Kahlen Architects, Rua Rui de Pina 83 8D, 4150-643 Porto, Portugal
Dyvik Kahlen Architects, Frederik Stangsgate 5b, 0272 Oslo, Norway

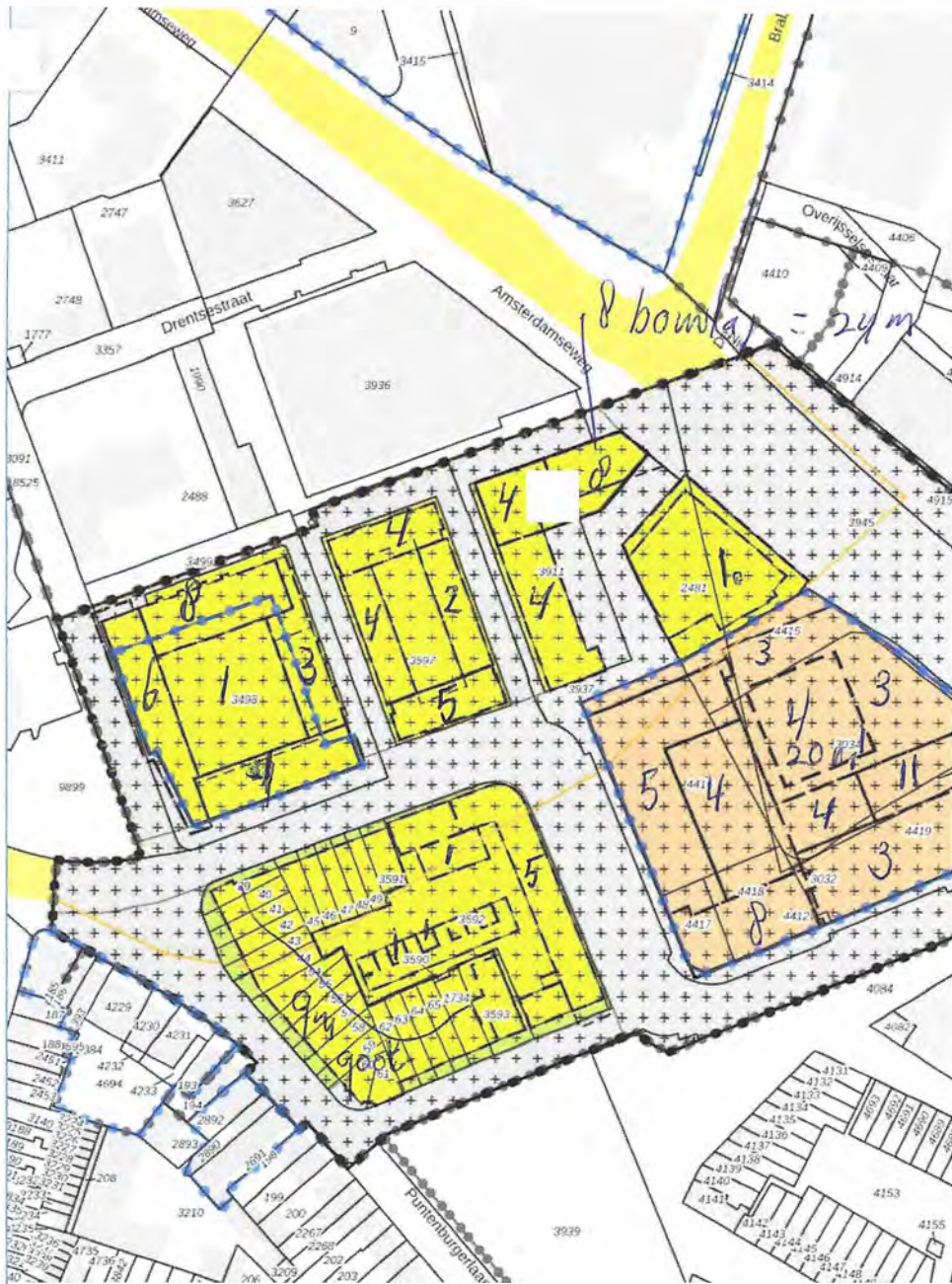
**Bijlage III: Bestemmingsplan Bedrijventerreinen en snelwegen e.o 2014
Deel Hoogbouwvisie 2019
Deel omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040**



50 m



Deel van de o.a. en snelwegen.



Cyfer =
aantal bouwlagen.

Plan Herz CSG Noord 9-4 2013

Artikel 25 Kantoor

Plan: Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-dnr: NL.IMRO.0307.BP00070-0303

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;

met dien verstande dat, in het gebied nabij de Amsterdamseweg welke een kantoorbestemming heeft, de gronden tevens bestemd zijn voor:

- b. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond en eerste verdieping;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding (sba-o) is een overkapping toegestaan;
- d. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen, nutsvoorzieningen en parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

25.2 Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming en nutsvoorzieningen.

25.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven, met inachtneming van de hoogtescheidingslijnen.

25.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op en in de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
palen, masten en reclame- en andere tekens	10 m
verlichtingsmasten en antenne-installaties	12 m
luifels en ander straatmeubilair	4 m
andere overkappingen	3 m
verkeerstekens en beeldende kunstwerken	4 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

Artikel 27 Maatschappelijk 1

Plan: Beërijventerreinen e.o. en snefwegen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0307.BP00070-0303

- 27.1 Bestemmingsomschrijving
- 27.2 Bouwregels
- 27.3 Afwijkingen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk 1' (Hogeschool Utrecht) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs- en opvangvoorzieningen, medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;
- b. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming en nutsvoorzieningen.

27.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven;

27.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
palen, masten, reclame- en andere tekens	10 m
ter plaatse van de aanduiding "antennemast" een antennemast	50 m
verlichtingsmasten en antenne-installaties	12 m
luifels en ander straatmeubilair	4 m
andere overkappingen	3 m
verkeerstekens en beeldende kunstwerken	4 m
ballenvangers op sportterreinen	6 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

27.3 Afwijkingen

27.3.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1, onder a, ten behoeve van het toelaten van andere maatschappelijke voorzieningen mits deze geen onevenredig nadelige gevolgen voor de woonomgeving hebben in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de gemeentelijke parkeemota zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

27.3.2 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 27.2.2, ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel tot ten hoogste 2 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld.



Kaart 7: Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen.

 Hoogbouw toegestaan, mits...

historische waarden van de bebouwing. Indien hoogbouw aan dit gebied wordt toegevoegd, dient de samenbindende groenstructuur van het Bergkwartier te worden versterkt met doorzichten op het omringende villapark. Daarnaast dient te worden aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het stadsgezicht met het toevoegen van hoogbouw, - hoger dan kruinen van bomen -, worden behouden c.q. worden versterkt. Pas als hieraan wordt voldaan is een hogere hoogte mogelijk.

- Gebieden die voornamelijk uit laagbouw bestaan; de belangrijkste waarde is de dorpse, suburbane of tuinstedelijke karakteristiek.

4.1.2. Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen: 'Ja, mits'-gebieden

Hoogbouw kan goed een plek vinden in de aangewezen gebieden (Langs Eem en Spoor, Stationsgebied en De Hoef) en langs de aangewezen lijnen (Valleikanaal, Spoorlijnen, Amsterdamseweg en Hogeweg). De gebieden 'Langs Eem en Spoor' en 'de Hoef' waar we de grootschalige binnenstedelijke groei concentreren zijn gebieden waar een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid passend is en die een goede ontsluiting per openbaar vervoer hebben met een openbaarvervoerknooppunt. In deze gebieden kan hoogbouw bijdragen aan de ambities van Amersfoort en een identiteit aan het gebied geven. Ook de entrees van de stad zijn locaties waar hoogbouw een bijdrage kan leveren aan de stad.

- Het gebied 'Langs Eem en Spoor' heeft vijf grote (woningbouw)projecten die ieder hun eigen stadium van ontwikkeling hebben. Op Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad, Wagenwerkplaats en Kop van Isselt kunnen tot 2030 ongeveer 3000 woningen worden gerealiseerd. Een groot deel van dit gebied ligt braak en biedt de kans om een nieuw, voor Amersfoort

OMGEVINGSVISIE AMERSFOORT 2030-40

OVERZICHTSKAART MET DE BELANGRIJKSTE OPGAVEN

legenda

..... levensader

EEN GROENE STAD IN EEN GROENE OMGEVING DIE WATER OMARMT

water bergen, recreatie en natuur in robuust beekdallandschap in landbouwgebied

••••• klimaatkanaal Valleikanaal/Eem: centrale waterbuffer en levering in droge tijden

••••• waterbergingsgebied

••••• behoud openheid Eemland

••••• nadruk op extensieve recreatie en natuur

EEN DUURZAME CO₂-NEUTRALE STAD

••••• lopende projecten windenergie voor 2030

••••• circulair bedrijventerrein

••••• energie- en grondstoffenhub

EEN STAD MET DUURZAME MOBILITEIT

••••• ov-knoop

••••• ontbrekende schakel fietsnetwerk

EEN INCLUSIEVE EN AANTREKKELIJKE STAD OM IN TE WONEN

nieuwbouw/inbreiding woningbouw:

••••• 80-200

••••• 200-500

••••• 500 of meer

••••• wijkverbetering

••••• hoogstedelijk, dynamisch en gemengd

••••• uitleglocatie

EEN STAD MET EEN VEELZIJDIGE EN VEERKRACHTIGE ECONOMIE

••••• voorkeurslocatie kantoren

••••• gemengd woonwerkgebied Heuvelrug

••••• onderzoekslocatie transformatie

EEN STAD WAARIN VOORZIENINGEN MEEGROEIEN

UTRECHTSE HEUVELRUG

EEMLAND EN ARKEMHEEN

NIJKERK

HOEVELAKEN

GELDERSE VALLEI

LEUSDEN

••••• bebouwing

••••• water

••••• bos

••••• spoorlijn met station

••••• autosnelweg

••••• gemeentegrens

••••• Utrechtse Heuvelrug

••••• Gelderse Vallei

••••• Eemland en Arnhem

••••• rijksbeschermd stadsgezicht

••••• gemeentelijk besch. stadsgezicht