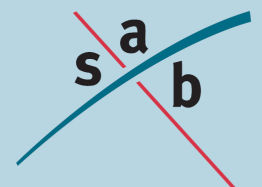


Planschaderisicoanalyse

# Prinses Máxima Centrum

Prinses Máxima Centrum voor Kinderoncologie

Datum: 30 maart 2015  
Projectnummer: 130175





# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opname van de locatie	3
1.3	Uitgangspunten bij de analyse	3
<b>2</b>	<b>Planschaderisicoanalyse</b>	<b>9</b>
2.1	Het plangebied	9
2.2	Planologisch-juridische situatie	10
2.3	Planologische vergelijking	20
2.4	Planschade	29

## **Bijlage:**

- *Regeling geldend bestemmingsplan*
- *Regeling toekomstig planologisch regime*



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Prinses Máxima Centrum voor Kinderoncologie heeft SAB opdracht gegeven een planschaderisicoanalyse uit te voeren voor de ontwikkeling van het Prinses Máxima Centrum in Utrecht. Dit centrum heeft als belangrijkste doel het overlevingspercentage voor kinderen met kanker te vergroten en de late effecten te verminderen. Door zorg en onderzoek te combineren kunnen sneller alternatieve medicijnen en behandelvarianten worden ontwikkeld om complicaties tijdens en na de behandeling te voorkomen. Voor de locatie van het Prinses Máxima Centrum is voor het expertisecentrum De Uithof in Utrecht gekozen. Het geldende bestemmingsplan De Uithof laat genoemde ontwikkeling niet toe, om welke reden een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Deze bestemmingsplanherziening kan aanleiding geven tot aanvragen om tegemoetkoming in planschade. Om het risico daarop in te schatten is voorliggend rapport opgesteld. In voorliggend rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse weergegeven.

## **1.2 Opname van de locatie**

Op 6 maart 2014 heeft de heer A.H. Kraak, als taxateur, het plangebied en de omgeving daarvan opgenomen.

## **1.3 Uitgangspunten bij de analyse**

### **1.3.1 Algemeen**

Voorliggende rapportage is opgesteld op grond van de verkregen (beleids)informatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

### **1.3.2 Gebruikte informatie**

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- het bestemmingsplan 'De Uithof', zoals dat is vastgesteld door de gemeente Utrecht bij raadsbesluit van 4 maart 2010;
- het bestemmingsplan 'Prinses Máxima Centrum', versie 2 december 2014;
- mail d.d. 26 maart 2015 en 30 maart 2015 van mevrouw N. Hamster, vastgoedadviseur van de gemeente Utrecht.

### **1.3.3 Planschade in de Wet ruimtelijke ordening**

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders 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 onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit die onder andere voorziet in het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening;

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 verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt onder andere dat gemeenten met de initiatiefnemer overeen kunnen komen dat de schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. In deze paragraaf wordt op een aantal elementen uit artikel 6.1 Wro nader ingegaan.

#### **Schade**

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

#### *Directe planschade*

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime op het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouw mogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

### *Indirecte planschade*

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

### **Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager**

Ten aanzien van het “voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven” zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijk risico;
- voorzienbaarheid.

### *Normaal maatschappelijk risico*

Een verschil met de planschaderegeling onder het voorgaande wettelijke regime van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is dat het niet meer gaat om een vergoeding van de volledige schade, maar uitsluitend in een tegemoetkoming in de schade. Dit komt door de introductie van het normaal maatschappelijk risico binnen de planschadevergoedingsregeling. Bepaald is dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade bepaalt de Wro dat, in het geval dat het normaal maatschappelijk risico door de aanvrager gedragen dient te worden, in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de Wro opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses is alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de Wro het forfait is bepaald.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat er geen gronden of omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan het normaal maatschappelijk risico niet door de aanvrager gedragen zou moeten worden. Dit houdt in dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met 2%.

### *Voorzienbaarheid*

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd.

Voor directe planschade wordt gesproken van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende van de

bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt dan wel daartoe tijdig concrete pogingen doet, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden te beperken.

Bij passieve risicoaanvaarding gaat het om de vraag of de belanghebbende kan worden verweten riskant te hebben stilgezeten. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat er voor de redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding moet hebben bestaan om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor zijn perceel zou verslechteren. Voor indirecte planschade wordt gesproken van zogenaamde actieve risicoaanvaarding. Van actieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot koop van een onroerende zaak overgaat.

Bij actieve risicoaanvaarding gaat het om de vraag of de belanghebbende ten tijde van de koop wist of had moeten weten dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In de jurisprudentie wordt daarbij uitgegaan van een koper die zich op de hoogte heeft gesteld van de van belang zijnde (gemeentelijke) ruimtelijke plannen en beleidsvoornemens, althans daarnaar heeft geïnformeerd bij de desbetreffende gemeente. Vervolgens is van belang wat een redelijk denkende en handelende koper met die informatie zou hebben gedaan.

Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

#### ***Anderszins verzekerd***

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimum remedium. Daar waar in voorliggende planschaderisicoanalyse nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins is dit meegenomen.

### **1.3.4 *Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro***

#### ***Belanghebbende***

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar, gebruiker of in voorkomende gevallen eigenaar tot een beperkt zakelijk recht dat rust op het onroerend goed is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroeren-



de zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

### ***Verjaring***

De regeling uit de (oude) WRO betreffende dit onderwerp is ongewijzigd overgenomen. Bepaald is dat een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk verklaard en lijden derhalve niet tot toekenning. Dit heeft een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg. In deze planschaderisicoanalyse is echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

### ***Planologische vergelijking***

Bij de planschaderisicoanalyse wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking wordt rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het geldende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet vastgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

### ***Andere kosten***

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen, is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze nieuwe zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

#### **1.3.5 Waardebepaling**

In deze planschaderisicoanalyse kan worden geconstateerd dat de wijziging van de planologische regimes leidt tot een waardedaling van een onroerende zaak. Deze waardedaling wordt bepaald door de waarde van het te beoordelen object en de aard en ernst van de inbreuk ten gevolge van de planologische wijziging. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door meer factoren dan de planologische situatie alleen. Ook zaken als aard, constructie en de staat van onderhoud van de opstallen zijn bepalend voor de waarde. Om de waardedaling van een onroerende zaak te kunnen bepalen is uitgangspunt wat een redelijk handelend aspirant-koper zou hebben geboden voor de grond en opstallen op het tijdstip voorafgaand aan en vlak na de

planologische wijziging<sup>1</sup>. Omdat onbekend is wanneer het toekomstige planologische regime onherroepelijk wordt en de prijsontwikkelingen voor onroerend goed op de langere termijn niet kunnen worden ingeschat, is bij deze risicoanalyse de opnamedatum als peildatum voor de waardering gehanteerd.

#### ***Rol van de taxateur***

Bij de opname van het gebied is altijd een erkend taxateur of rentmeester aanwezig. Deze taxeert de waarde van de onroerende zaak door te kijken naar prijzen van recent verkochte of in de verkoop zijnde vergelijkbare onroerende zaken in de omgeving. Zijn deze niet aanwezig dan wordt de waarde van de onroerende zaak geschat op basis van ervaring. Tevens schat hij in wat de waardedaling is ten gevolge van de planologische wijziging. Bij de waardebepaling gaat het nadrukkelijk om een schatting.

#### **1.3.6 Voordeelverrekening**

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht. Indien in deze planschaderisicoanalyse onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen tot gevolg heeft voor de percelen die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

---

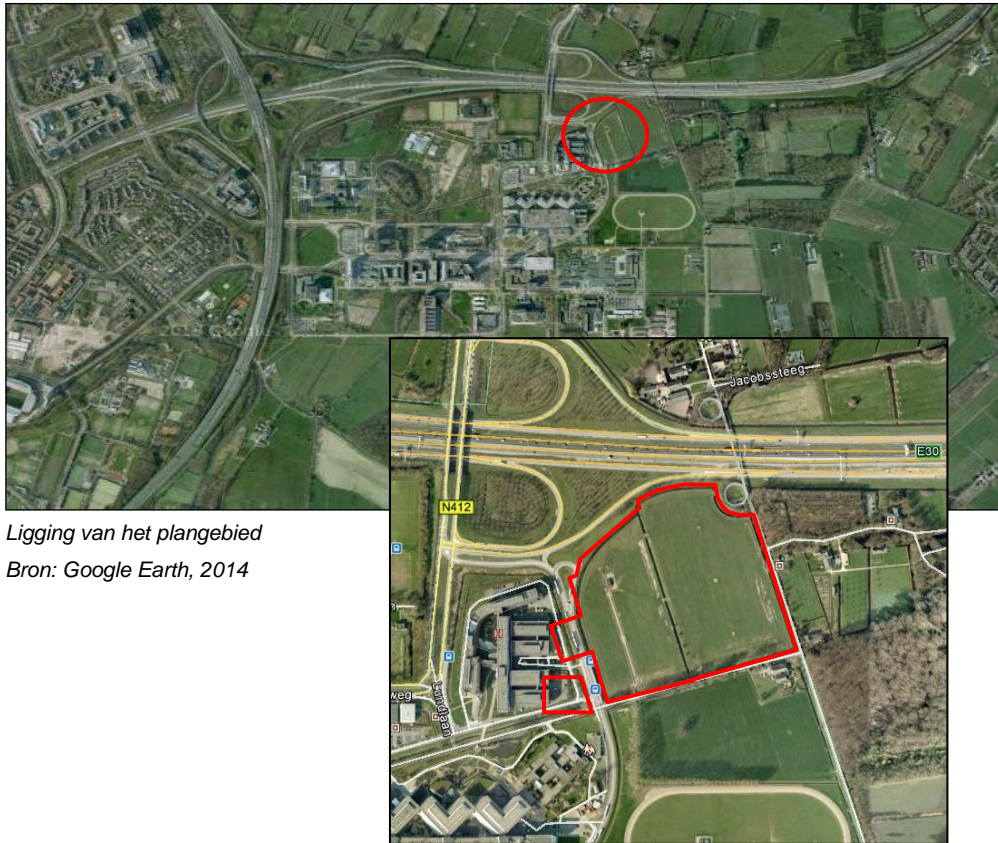
<sup>1</sup> AGB 27 juli 1992, BR 1993, 620.

## 2 Planschaderisicoanalyse

### 2.1 Het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van Utrecht Science Park De Uithof en ligt aan de oostkant van Utrecht. Het plangebied betreft het noordoostelijk deel van De Uithof en sluit aan op de gronden van het westelijk gelegen Wilhelmina Kinderziekenhuis en de daarnaast gelegen HOV-baan.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door afrit 2 (De Uithof / De Bilt) van de Rijksweg A28, aan de oostzijde door weidegebied en aan de zuidzijde door de Hoofddijk. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door het Wilhelmina Kinderziekenhuis en de daarnaast gelegen HOV-baan. Daarnaast maakt een klein deel van het perceel van het bestaande Wilhelmina Kinderziekenhuis deel uit van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader.



*Ligging van het plangebied*  
*Bron: Google Earth, 2014*

## 2.2 Planologisch-juridische situatie

### 2.2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldende bestemmingsplan en het toekomstig planologisch regime. In paragraaf 2.2.2 wordt een weergave van de feitelijke situatie gegeven. In paragraaf 2.2.3 wordt het geldend planologische regime besproken. In paragraaf 2.2.4 komt het toekomstig planologisch regime aan de orde. Tot slot wordt in paragraaf 2.2.5 een overzicht van de wijzigingen gegeven. In paragraaf 2.3 wordt nagegaan of de wijzigingen nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschade kunnen leiden. Ten slotte komt in paragraaf 2.4 aan de orde of binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim toewijsbaar is.

### 2.2.2 Feitelijke situatie

Het plangebied is grotendeels in gebruik als weide/grasland en deels verhard (toegangsweg en landingsplaats helikopter). Binnen het plangebied zijn geen opstallen aanwezig. De navolgende afbeeldingen geven een globaal overzicht van het plangebied in de huidige situatie.

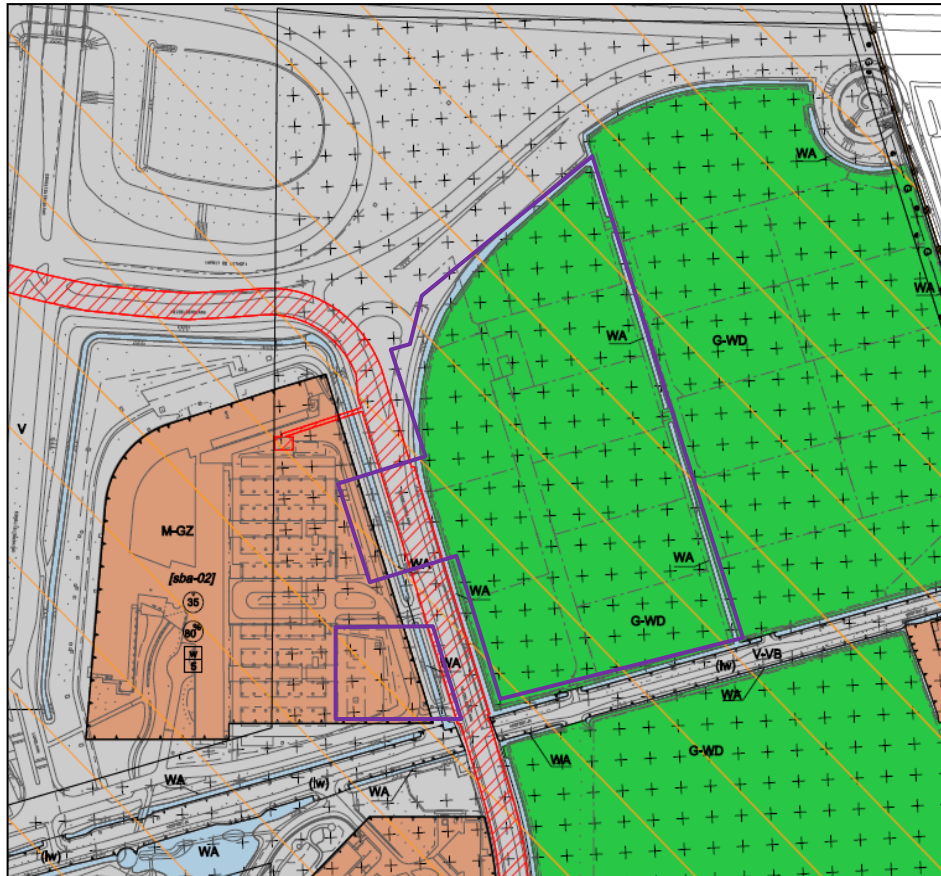


Weergave huidige situatie in het plangebied

bron: foto's SAB

### 2.2.3 Het geldend planologische regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Uithof'. Aan de gronden in het plangebied zijn de bestemmingen 'Groen - Weide', 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg', 'Verkeer' en 'Water' toegekend. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een paars kader.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan

In de navolgende alinea's zijn de belangrijkste gebruik- en bouwmogelijkheden van de geldende bestemmingen samengevat. Een kopie van de regels is bijgevoegd als bijlage 1 aan dit rapport.

### **'Groen - Weide'**

#### Gebruik

- weide;
- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- bermen en bermsloten;
- fiets-, voet- en landbouwpaden;
- verbouwing van gewassen;
- nutsvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

#### Bouwen

##### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terreinen en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

## **'Maatschappelijk - Gezondheidszorg'**

### Gebruik

- gezondheidszorg;
- wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- aan de gezondheidszorg ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
- aan de aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevensgeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticien of een audicien;
- ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, en de bij deze bestemming behorende verkeersvoorzieningen;
- ondergeschikte detailhandel;
- additionele horeca;
- verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water;
- tuinen, erven en terreinen.

### Bouwen

#### *Gebouwen*

- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 35 m, met een hoogteaccent tot 60 m;
- de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande brutovloeroppervlakte plus de extra brutovloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m <sup>2</sup> )' met het specifieke getal:
19.000 m <sup>2</sup>	51

1. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.

- gebouwen, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen wor-

den gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;

- een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

**'Verkeer'**

Gebruik

- wegen;
- parkeervoorzieningen;
- fiets- en voetpaden;
- nutsvoorzieningen;
- waterbeheer en waterberging;
- water en kruisingen met water;
- geluidwerende voorzieningen;
- erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- kunstwerken, waaronder duikers, bruggen, viaducten en faunapassages.

Bouwen

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 10 meter bedragen en geldt voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geen hoogtebeperking;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

**Bestemming 'Water'**

Gebruik

- waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- waterhuishouding;
- waterbeheer en waterberging;
- kruisingen met wegverkeer;
- groenvoorzieningen;
- kademuren en kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

## Bouwen

### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- maximale bouwhoogte 2 m;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **2.2.4 Het toekomstig planologisch regime**

Het toekomstig planologisch regime is het bestemmingsplan 'Prinses Máxima Centrum'. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Groen - Weide', 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Openbaar vervoer'. Op de navolgende afbeelding is de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



*Verbeelding geldend planologisch regime*

In de navolgende alinea's zijn de belangrijkste gebruik- en bouw mogelijkheden van de toekomstige bestemmingen samengevat. Een kopie van de regels is bijgevoegd als bijlage 2 aan dit plan.



### **'Groen - Weide'**

#### Gebruik

- weide;
- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- bermen en bermsloten;
- fiets-, voet- en landbouwpaden;
- verbouwing van gewassen;
- nutsvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

#### Bouwen

##### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **'Maatschappelijk - Gezondheidszorg'**

#### Gebruik

De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gezondheidszorg;
- wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- aan de gezondheidszorg ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevensgeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticien of een audicien;
- parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- ondergeschikte detailhandel;
- additionele horeca;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor verkeer op maaiveld;
- voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen;
- verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

- water;
- tuinen, erven en terreinen.

## Bouwen

### *Gebouwen*

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 90%;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 35 meter;
- de gevel van het hoofdgebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd;
- een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a Wabo, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw wordt slechts verleend, indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is voor zover de bedoelde gevels als 'dove gevel' worden uitgevoerd;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang ten behoeve van verkeer toegestaan, waaronder een hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan) in de vorm van een bus- met een minimale doorrijhoogte van 6,5 meter;
- parkeer- en stallingsvoorzieningen, alsmede trafo's en opslag mogen uitsluitend inpandig worden gerealiseerd, met dien verstande dat opslag van gassen, uitsluitend ten behoeve van deze bestemming, ook buiten de hoofdbebouwing is toegestaan.

### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, m.u.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter bedragen;
- de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen mag maximaal 11 meter bedragen.

## **'Verkeer - Openbaar Vervoer'**

### Gebruik

De voor 'Verkeer - Openbaar vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan) in de vorm van een bus- en/of trambaan, gelegen op maaiveld;
- fiets- en voetpaden;
- halteplaatsen;
- water, waterbeheer, waaronder infiltratievoorzieningen, en waterberging;
- kruisingen met water en wegen;
- onderhoudswegen, -paden en -stroken ten behoeve van openbaar vervoer;
- calamiteitenverkeer;
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- een overbouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';

- verkeers- en groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- fietsenstallingen;
- kunstwerken, waaronder bruggen, faunapassages en duikers.

## Bouwen

### *Gebouwen*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' tevens voor een overbouwing bestaande uit maximaal twee bouwlagen en met een minimale doorrijhoogte van 9,25 meter.

### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter, m.u.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (palen en masten), 10 meter;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afmetingen mogen niet worden vergroot.

## **'Verkeer - Verblijfsgebied'**

### Gebruik

- verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- water, waterbeheer en waterberging;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding parkeerterrein;
- speelvoorzieningen;
- evenementen;
- een overbouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- verkeers- en groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- fietsenstallingen;
- kunstwerken;
- geluidwerende voorzieningen.

## Bouwen

### *Gebouwen*

- de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup> per gebouw;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' tevens voor een overbouwing bestaande uit maximaal twee bouwlagen en met een minimale doorrijhoogte van 9,25 meter.

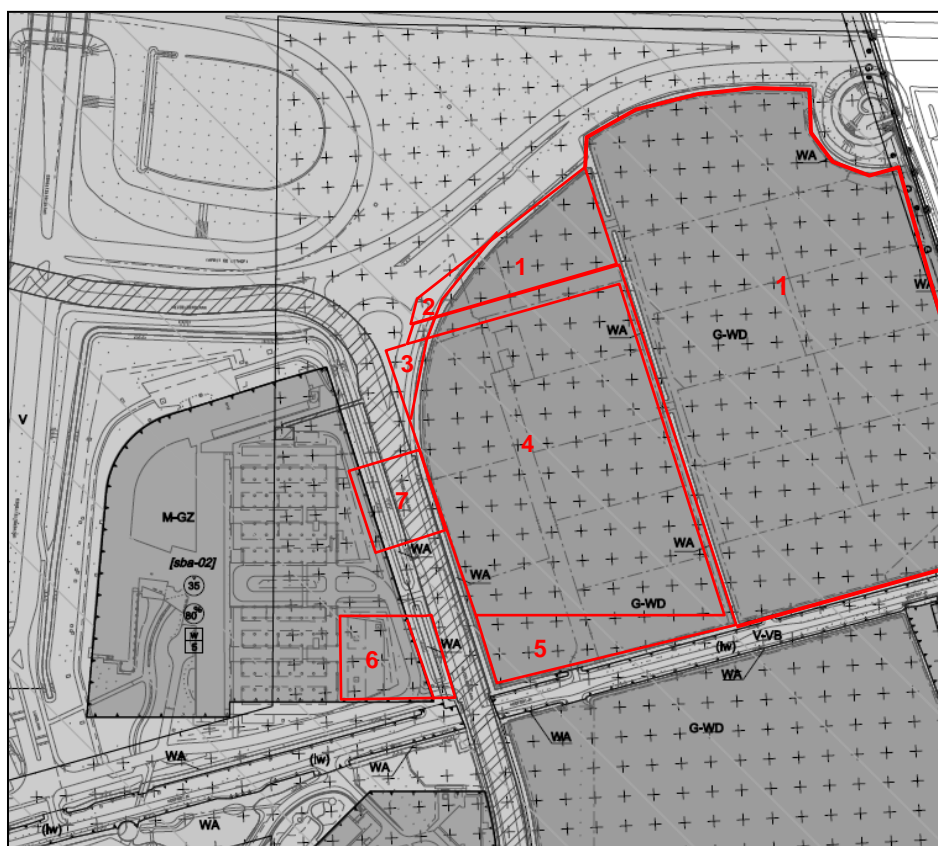
### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, m.u.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;

- de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen mag maximaal 11 meter bedragen.

### 2.2.5 Overzicht van de belangrijkste planologische wijzigingen

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft op basis van het toekomstig planologisch regime een andere bestemming gekregen. Hiermee veranderen de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden in het plangebied. Op de navolgende afbeelding zijn de planologische wijzigingen weergegeven.



NR	Vigerende bestemming	Toekomstige bestemming
1	'Groen – Weide'	'Groen – Weide'
2	'Verkeer' en 'Water'	'Groen – Weide'
3	'Verkeer' en 'Water'	'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'
4	'Groen – Weide'	'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'
5	'Groen – Weide'	'Verkeer – Verblijfsgebied'
6	'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'	'Verkeer – Verblijfsgebied'
7	'Verkeer', 'Water' en 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'	'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Openbaar Vervoer'

De belangrijkste planologische wijzigingen:

- **Nummer 3 en 4**

De geldende bestemmingen 'Verkeer', 'Water' en 'Groen - Weide' worden in het toekomstig regime gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg'. De hoofdzakelijk 'groene bestemming' (gronden geschikt voor weiland, verbouwen van gewassen, groenvoorzieningen, gazons, beplantingen) zal op basis van het toekomstige planologische regime gebruikt gaan worden voor gezondheidszorg en wetenschappelijk onderzoek. Daarmee wijzigen ook de bouw-mogelijkheden. Op basis van het geldend planologische regime zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 m respectievelijk 3 m. Op basis van het toekomstig planologisch regime mag het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' voor 90% worden bebouwd met gebouwen met een maximale bouwhoogte van 35 m. Er is sprake van een intensivering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in dit deel van het plangebied.

- **Nummer 6**

De wijziging van het planologische regime ter plaatse van deze gronden betreft de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' naar 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het geldend gebruik van de gronden voor gezondheidszorg en wetenschappelijk onderzoek met de daarbij behorende bebouwing komt hiermee te vervallen. Het geldende regime laat bij planmaximalisatie het bebouwen van dit deelgebied toe met een maximaal bebouwingspercentage van 80. Hierbij gaat het om gebouwen met een maximale bouwhoogte van 35 m met een hoogteaccent tot 60 m. Het toekomstige planologische regime staat wel bebouwing toe, maar van beperktere omvang en uitsluitend ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup> per gebouw en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m. Verder zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m respectievelijk 11 m.

- **Nummer 7**

Ter plaatse van deze gronden is een planologische wijziging mogelijk die toeziet op de bouw van overbouwing bestaande uit maximaal twee bouwlagen. De minimale doorrijhoogte bedraagt 9,25 meter. De bouw-mogelijkheden op grond van de bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' zoals beschreven onder 6 vervallen ook in dit gebied.

Overige (beperkte) planologische wijzigingen:

- **Nummer 2**

De geldende bestemmingen 'Verkeer' en 'Water' zijn in het toekomstig planologisch regime bestemd als 'Groen - Weide'. Op basis van het toekomstig regime is het gebruik als wegen niet meer toegestaan. Ten aanzien van de bouw-mogelijkheden zijn in het toekomstig regime palen en masten met een maximum bouwhoogte van 10 meter niet meer toegestaan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden extensiveren in dit deel van het plangebied.

- **Nummer 5**

De gronden in dit deel van het plangebied hebben op basis van het geldend planologisch regime de bestemming 'Groen - Weide' en op basis van het toekomstig regime de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bouw-mogelijkheden wijzigingen in dit deel van het plangebied niet substantieel. Gebouwen zijn in het toekomstig planologisch regime wel toegestaan, maar hebben een beperkte opper-

vlakke van maximaal 6 m<sup>2</sup> per gebouw. Op basis van het toekomstig planologisch regime is het gebruik van de gronden voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer wel toegestaan.

## **2.3 Planologische vergelijking**

### **2.3.1 Algemeen**

In deze paragraaf wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden.

#### **Aspecten**

Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

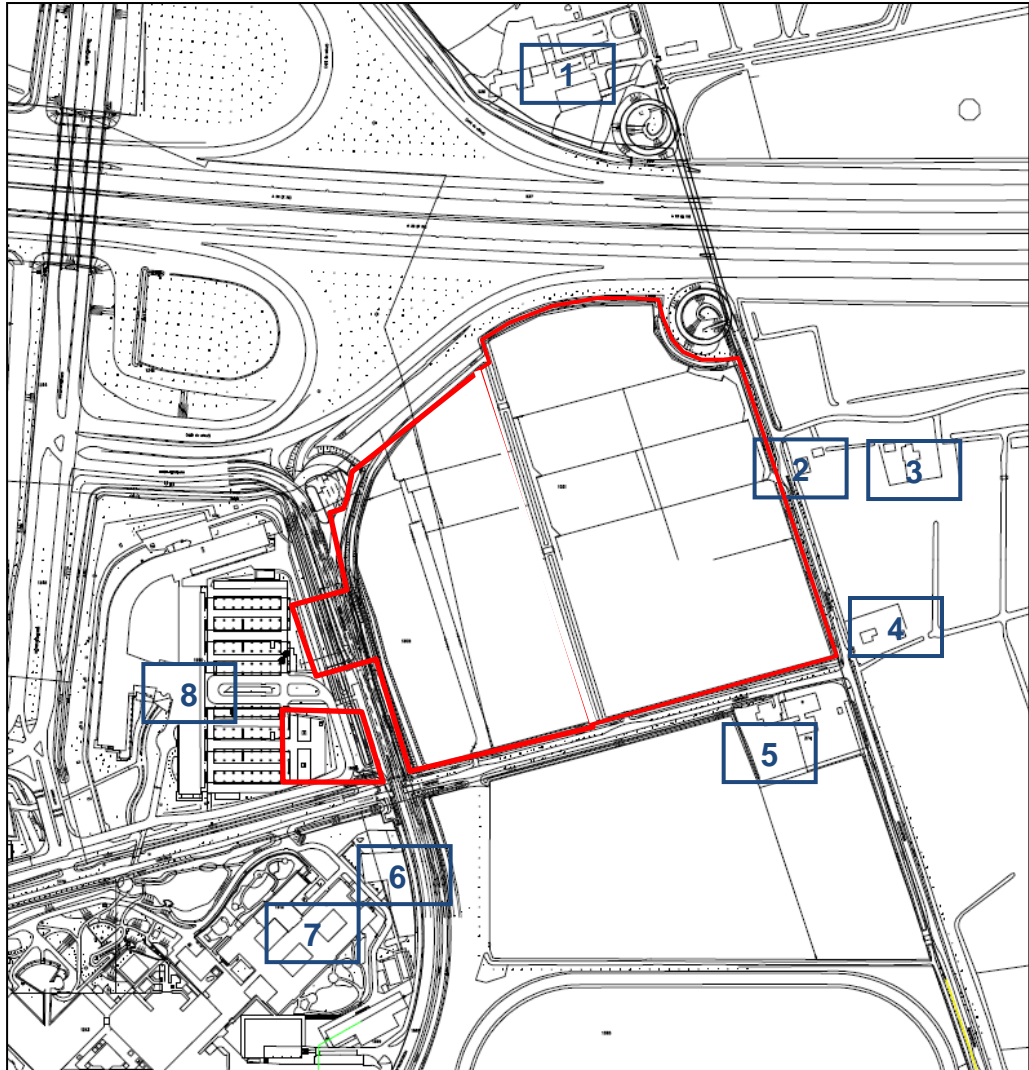
- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- privacy;
- dag- en zonlichttoetreding;
- verkeerssituatie en parkeren;
- milieu.

#### **Objecten**

Bij de afbakening van de percelen, die onderwerp zijn van deze planschaderisicoanalyse, wordt het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium' gehanteerd. Om vast te stellen of er aan het nabijheidcriterium is voldaan, wordt aangesloten bij het in de jurisprudentie gehanteerde zichtcriterium voor het bepalen of de aanvrager van de planschade als een belanghebbende is te kwalificeren. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft (het plangebied), dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidcriterium is voldaan. Het zichtcriterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel.

De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat de eigenaar of gebruiker geen belanghebbende kan zijn. In beginsel heeft de planschaderisicoanalyse betrekking op de objecten die vallen onder het bovenomschreven nabijheidcriterium. Wanneer op basis daarvan in eerste instantie verwacht wordt dat er voor deze objecten planschade is te verwachten, is in een ruimer verband gekeken naar objecten die verder van het plangebied zijn gelegen. Voor onderhavige locatie zijn de percelen die georiënteerd zijn op het plangebied opgenomen in de navolgende beoordeling.

Ten behoeve van de beoordeling bevat de navolgende afbeelding een kadastrale kaart. Hiermee is inzicht verkregen in de precieze locatie van de omliggende objecten ten opzichte van het plangebied. De relevante objecten die zijn beoordeeld zijn met een blauw kader aangeduid en genummerd.



Ondergrond met daarop aangeduid het plangebied (rood kader) en de te beoordelen objecten (blauw kader)

Nr	Adres	Functie
1	Bunnikseweg 10-12	Agrarisch bedrijf met bedrijfswoning
2	Bunnikseweg 27	Woning - Bedrijf aan huis ("De 12 Landschappen")
3	Bunnikseweg 25 e.a.	Landgoed Oostbroek (landgoedwinkel)
4	Bunnikseweg 53	Woning
5	Hoofddijk 49	Maatschappelijke bestemming: boerderij/kinderopvang
6	Heidelberglaan 100	Fritz Redlschool
7	Heidelberglaan 100	UMC <sup>2</sup>
8	Lundlaan 6	Wilhelmina Kinderziekenhuis (hierna: WKZ)

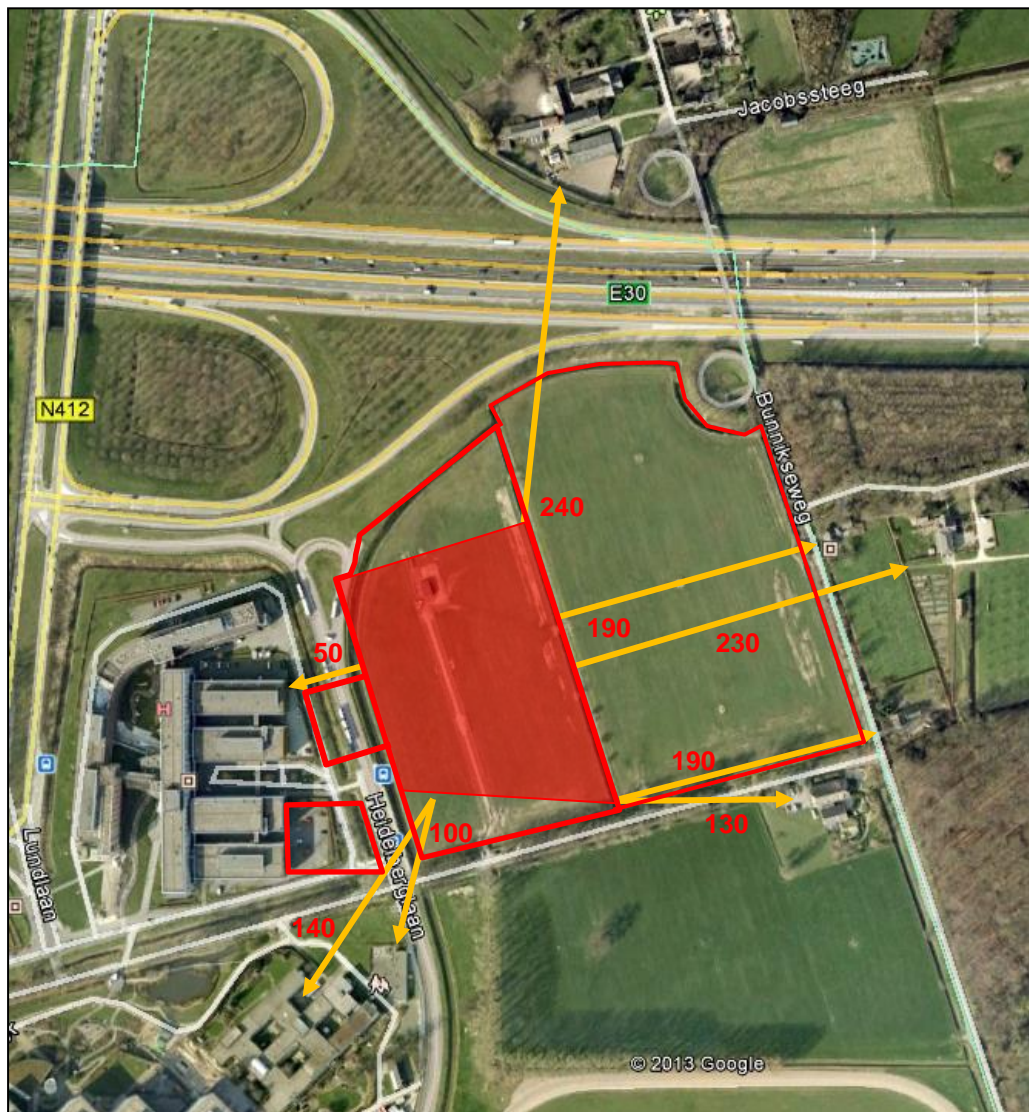
Op de waarde van gebouwen met een kantoor-, maatschappelijke of bedrijfsfunctie spelen de aspecten karakter van het gebied, uitzicht, privacy en dag- en zonlichttoe-

<sup>2</sup> Dit object verpacht een deel van de gronden in het plangebied aan het PMC, om welke reden er vanuit wordt gegaan dat door het UMC geen verzoek om planschade zal worden ingediend.

trekking als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

Voor wat betreft bedrijfswoningen blijkt uit jurisprudentie dat de waardegevoeligheid voor aspecten als karakter van het gebied, uitzicht en privacy eveneens minder groot is, in ieder geval ten opzichte van burgerwoningen. Bij een burgerwoning staat het wonen en het genot daarvan voorop en bij een bedrijfswoning is het woongenot weliswaar niet onbelangrijk, maar ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand dient. Alleen bij evidente wijzigingen in deze aspecten zal er sprake zijn van mogelijke planschade. Alleen wanneer daar sprake van is, wordt er in deze planschaderisico-analyse aandacht aan besteed.

Bij de aspecten verkeer en parkeren en milieu zijn in ieder geval alle objecten beoordeeld.



Weergave afstand in meters tussen bouwvlak/bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' in het plangebied en omliggende objecten



### **2.3.2 Beoordeling directe planschade**

Zoals in paragraaf 1.3.3 is aangegeven, betreft de directe planschade de waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van de wijziging van de bestemming op het eigen perceel. In voorliggende situatie is het van belang te beoordelen of het Wilhelmina Kinderziekenhuis schade ondervindt van de wijziging van de bestemming op haar perceel. Op het zuidoostelijk gedeelte van het perceel wijzigt namelijk de bestemming van 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze wijziging betekent dat het niet langer meer mogelijk is om deze gronden te gebruiken voor gezondheidszorg- en wetenschappelijke doeleinden. De bouwmogelijkheid om de maximale uitbreidingsruimte van 19.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (hierna: bvo), die het bestemmingsplan biedt, te realiseren, komt op deze locatie te vervallen door deze bestemmingswijziging (op grond van 8 bouwlagen op een footprint van 2.580 m<sup>2</sup> is de realisatie van 20.640 bvo mogelijk). Er is enkel nog verkeersdoeleinden toegestaan alsmede parkeren. Het feit dat deze gronden feitelijk als parkeerterrein in gebruik zijn doet niet af aan het verlies van de mogelijkheid om het WKZ op bedoelde gronden uit te breiden. Het WKZ leidt planschade als gevolg van deze planologische wijziging op haar gronden.

De omvang van de mogelijk toename van bvo is niet meer de in het bestemmingsplan genoemde 19.000 m<sup>2</sup>. Uit informatie, welke door de gemeente beschikbaar is gesteld, blijkt dat van deze uitbreidingscapaciteit inmiddels 9.099 m<sup>2</sup> is gerealiseerd binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat er nog 9.901 m<sup>2</sup> resteert voor het Wilhelmina Kinderziekenhuis.

Op grond van het toekomstige bestemmingsplan is het mogelijk het Wilhelmina Kinderziekenhuis en Prinses Máxima Centrum fysiek aan elkaar te koppelen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om bepaalde voorzieningen, gemeenschappelijk te gebruiken, waarbij bijvoorbeeld moet worden gedacht aan gezamenlijk gebruik van 'hotfloors' (operatiecomplex, IC en radiologie) en apotheek, alsmede goede verbindingen tussen beide complexen voor personeel en diensten. De aansluiting wordt gerealiseerd door middel van een luchtbrug of overbouw over de trambaan. Op deze manier kan de samenhang van het medisch cluster worden vergoed en op efficiënte wijze de samenwerking tussen beide ziekenhuizen tot stand worden gebracht. Omdat de samenwerking, dus het gebruik van het Wilhelmina Ziekenhuis van bvo in het Prinses Máxima Centrum niet planologisch is geregeld, is hier geen sprake van een planologisch voordeel, dat verrekend kan worden met het in de vorige alinea berekende planologische nadeel conform het bepaalde in paragraaf 1.3.6.

### **2.3.3 Beoordeling indirecte planschade**

#### ***Karakter van het gebied***

##### *Algemeen*

Het karakter van een gebied wordt bepaald door de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden. In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied.

### *Analyse*

De grootste wijziging in het karakter van het gebied betreft de wijziging van de bestemming 'Groen – Weide' naar 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' ten oosten van de Heidelaan alsmede de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' op het terrein van het WKZ. Voor het WKZ is er sprake van directe en indirecte planschade. De directe planschade is reeds in paragraaf 2.3.2 aan de orde gekomen en wordt hier verder niet besproken.

De wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft geen zodanige wijziging van het karakter van het gebied tot gevolg dat er sprake is van planschade voor omliggende objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich twee objecten waarop de wijziging van het karakter van het gebied van invloed kan zijn, dit betreffen de woningen aan de Bunnikseweg 27 en 53. Het karakter van deze objecten wordt enerzijds bepaald door het landelijk gebied op korte afstand ervan en anderzijds door de snelweg en De Uithof op grotere afstand gelegen. Als gevolg van de uitbreiding van De Uithof door de komst van het Prinses Máxima Centrum komt het stedelijk karakter dichterbij deze objecten. Echter dit heeft niet een zodanige invloed op deze objecten dat dit planschade tot gevolg heeft. De afstand tot de nieuwe functie met bijbehorende bebouwing is nog zodanig dat het directe karakter van de omgeving van de bedoelde objecten nog steeds grotendeels wordt bepaald door het landelijke karakter van de omgeving op korte afstand.

### *Conclusie*

Voor wat betreft het aspect 'karakter van het gebied' wordt er geen planschade verwacht.

### ***Uitzicht***

#### *Algemeen*

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omliggende objecten en daarbij behorende gronden.

#### *Analyse*

Het uitzicht van de woning aan de Bunnikseweg 27 verandert niet als gevolg van de komst van het Prinses Máxima Centrum. Dit heeft er mee te maken dat deze woningen niet zijn gericht op de gronden waarop het Prinses Maxima Centrum wordt gerealiseerd. Dit is anders voor de woning Bunnikseweg 53. Vanuit deze woning wordt volledig op het gebied gekeken waar het Prinses Máxima Centrum wordt gerealiseerd. De bebouwing met een bouwhoogte van 35 m komt ongeveer 200 m dichterbij de woning gelegen op een afstand van 190 m. Deze wijziging van het uitzicht is voor dit object een zodanig planologisch nadeel die tot planschade leidt.

#### *Conclusie*

Voor wat betreft het aspect 'uitzicht' wordt er planschade verwacht.

## **Privacy**

### *Algemeen*

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. Voor dit aspect is geanalyseerd op welke locaties in het plangebied nog geen inkijk op de omliggende objecten bestaat en op welke locaties dichterbij op omliggende objecten gebouwd gaat worden, waardoor ook de mogelijkheid op inkijk toeneemt.

### *Toetsing*

Gelet op de afstand tussen de objecten en het Prinses Máxima Centrum is er geen sprake van verlies van privacy.

### *Conclusie*

Voor wat betreft het aspect 'privacy' wordt er geen planschade verwacht.

## **Dag- en zonlichttoetreding**

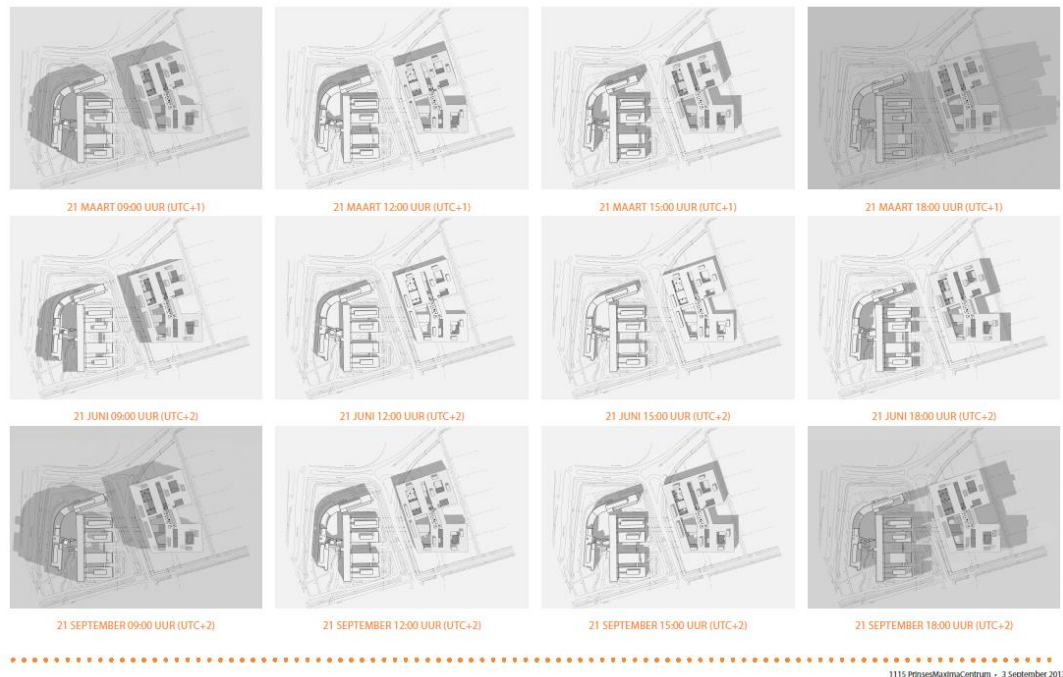
### *Algemeen*

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon. Door de stand van de zon zullen objecten ten noorden van een bouwlocatie theoretisch de meeste kans hebben op afname van dag- en zonlichttoetreding. Objecten ten zuiden en oosten van een bouwlocatie zullen nauwelijks kans hebben op afname van met name zonlichttoetreding.

### *Analyse*

De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de omliggende percelen en objecten is zodanig dat er geen sprake is van vermindering van dag- en zonlichttoetreding op de omliggende percelen en objecten. Dit blijkt ook uit de 'Indicatie Bezonningsstudie Prinses Maxima Centrum', welke in onderstaande afbeelding is weergegeven.

## Indicatie Bezonningsstudie PrinsesMaximaCentrum



### **Conclusie**

Voor het aspect 'dag- en zonlichttoetreding' wordt geen planschade verwacht.

### **Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

In de toelichting van het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de komst van het Prinses Máxima Centrum is een tabel opgenomen waarin de verkeersgeneratie als gevolg van de komst van het Prinses Máxima Centrum is weergegeven. Hieruit blijkt dat op een gemiddelde werkdag er sprake is van een toename in het gebied van 1.424 motorvoertuigen. In de worst-case benadering neemt de verkeersintensiteit het meest toe op de Lundlaan noord en oost. Het blijkt echter dat de verkeersintensiteit op de Lundlaan ruim onder de maximale capaciteit van de weg blijven. Het verkeer op deze weg zal niet zodanig worden beïnvloed dat dit tot planschade leidt voor de omliggende objecten.

Daarnaast is nog gekeken naar de kruispuntcapaciteit, omdat ook deze bepalend is voor de mate van verkeersafwikkeling in het gebied. Uit deze analyse, gericht op het kruispunt Lundlaan-Universiteitsweg- blijkt dat er geen problemen qua verkeersafwikkeling worden verwacht. De extra verkeersstromen van en naar het Prinses Máxima Centrum kunnen binnen de bestaande regeling op het kruispunt Lindlaan-Universiteitsweg worden afgewikkeld. Ook hier leidt de toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot planschade.

Tot slot is er nog een onderzoek uitgevoerd naar toekomstige doorstroming op de Uithof. Daaruit is duidelijk geworden dat in de toekomst de kruising op-/afrit A28-Universiteitsweg zowel in de ochtend- als in de avondspits een bottleneck gaat vormen. Tijdens die momenten treedt er regelmatig oververzadiging op. De verkeersdruk

neemt in de toekomst echter slechts in geringe mate toe (3-7%) door de komst van het Prinses Máxima Centrum. De uitbreiding van De Uithof die het toekomstige bestemmingsplan gaat toestaan verandert dan ook weinig aan deze situatie. Van belang daarbij is dat een groot deel van het verkeer van en naar het Prinses Máxima Centrum plaatsvindt buiten de spitsuren, waarin er zich geen capaciteitsproblemen voordoen op de toegangswegen.

### *Parkeren*

Ook naar het aspect parkeren is in het kader van het aantonen van de haalbaarheid van het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de komst van het Prinses Máxima Centrum een onderzoek uitgevoerd. De parkeerbehoefte is hierbij in twee stappen berekend. In eerste instantie is per functie de parkeerbehoefte tijdens het piekmoment bepaald. Als tweede is de mogelijkheden tot dubbelgebruik onderzocht, omdat de piekbehoefte niet op dezelfde momenten hoeven plaats te hebben.

Het eerste uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van de medewerkers (excl. nachtpersoneel) wordt opgevangen buiten het plangebied. De maximale parkeerbehoefte van deze groep bedraagt 173 parkeerplaatsen. Deze medewerkers parkeren elders op De Uithof, waar voldoende parkeerruimte aanwezig is. Overigens is ten behoeve van dit parkeren een overeenkomst gesloten.

Het risico op een toename van de parkeerdruk in de omgeving is overigens niet te verwachten. Langs de Hoofddijk is langsparkeren feitelijk onmogelijk, vanwege de paaltjes. Vanwege het smalle wegprofiel van de Bunnikseweg en de smalle bermenerlangs, is daar langsparkeren evenmin mogelijk.

De parkeerbehoefte voor het nachtpersoneel en de overige functies is totaal 263 parkeerplaatsen. Doordat functies niet allemaal tegelijkertijd haar piekmoment kennen, is er dubbelgebruik mogelijk van parkeerplaatsen. Het blijkt dat het gemiddelde piekmoment inclusief dubbelgebruik zich voordoet in de middaguren. De parkeerbehoefte op dat moment is 194 parkeerplaatsen. De locatie biedt de mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te realiseren.

### *Conclusie*

Voor wat betreft het aspect 'verkeer en parkeren' wordt geen planschade verwacht.

## **Milieu**

### *Algemeen*

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's. Omdat het geldende planologisch regime voorziet in een milieugevoelige en milieubelastende functie (geluid) is onderzocht of de omliggende objecten worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en of de toename van de geluidbelasting als gevolg van het Prinses Máxima Centrum tot planschade leidt.

### *Analyse*

In de omgeving van het plangebied zijn diverse geluidsgevoelige objecten aanwezig. In het kader van het Activiteitenbesluit is onderzocht of de geluidbelasting als gevolg van het Prinses Máxima Centrum op functies in de omgeving toelaatbaar is. Voorts is ook het Wilhelmina Kinderziekenhuis een geluidveroorzakend bedrijf. Ook voor deze functie geldt dat de geluidbelasting als gevolg van dit ziekenhuis op het nieuwe Prinses Máxima Centrum is onderzocht. Hiermee kan worden aangetoond of het Wilhelmina Kinderziekenhuis door de komst van het Prinses Máxima Centrum wordt beperkt in haar bedrijfsvoering dan wel uitbreidingsmogelijkheden.

Ten behoeve van het toekomstige planologische regime is akoestisch onderzoek<sup>3</sup> gedaan naar de geluidimmissie ten gevolge van het Prinses Máxima Centrum op de geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Het toetsingskader voor de geluidimmissie ten gevolge van de geluidbronnen binnen de terreingrenzen betreft het Activiteitenbesluit milieubeheer. Als onderdeel van het industrielawaai onderzoek is ook de verkeersaan-trekkende werking beschouwd. De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de circulaire 'verkeer van en naar een inrichting' van het (voormalig) ministerie van VROM van 29 februari 1996.

Het onderzoek wijst uit dat ter plaatse van geluidsgevoelige objecten een geluidniveau van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde (langtijdgemiddelde) wordt bereikt. De maximale geluidbelasting in de avondperiode bedraagt 64 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het hoogst berekende geluidniveau vanwege de verkeersaan-trekkende werking bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde conform het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De hindergevoelige functies (objecten) in de omgeving van het plangebied ondervinden hiermee geen planologisch nadeel en er is geen sprake van planschade.

Ten behoeve van toekomstige planologische regime is onderzoek<sup>4</sup> gedaan naar de geluidimmissie ten gevolge van het Wilhelmina Kinderziekenhuis op de geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Het toetsingskader voor de geluidimmissie ten gevolge van de geluidbronnen binnen de terreingrenzen betreft het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van het onderzoek treedt een overschrijding van 1 dB(A) van de geluidbelasting op de gevels van het PMC bij een toetswaarde van 55 dB(A). Hiermee is het PMC niet passend binnen de toetswaarde. Met name een condensorbank op het dak van het Wilhelmina Kinderziekenhuis veroorzaakt de overschrijding. In het kader van deze ontwikkeling zal de geluidshinder gereduceerd worden middels bronmaatregelen (bijvoorbeeld een scherm). De minimale afstand tussen de zorgfuncties van het UMC-U en het PMC is circa 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van minimaal 30 meter conform VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

De westzijde van het PMC wordt voorzien door een gevel met hoge geluidisolatie in verband met gecumuleerde geluidbelasting door wegverkeerslawaaai van circa  $L_{den}$  63 dB. De geluidbelasting van industrielawaai is met  $L_{etmaal}$  56 dB(A) veel lager en zal op

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai Prinses Máxima Centrum, 13 september 2013, RHDHV + oplegnotitie

<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai Wilhelmina Kinderziekenhuis, 15 november 2013, RHDHV

of in het gebouw geen meetbaar effect veroorzaken doordat de geluidisolatie van de gevel ontworpen wordt op de geluidbelasting van wegverkeerslawaai.

Het Wilhelmina Kinderziekenhuis wordt hiermee niet beperkt in haar huidige bedrijfsvoering. Voor dit object is geen sprake van een planologisch nadeel en is geen sprake van planschade.

#### *Conclusie*

De omliggende objecten ondervinden ten aanzien van het aspect milieu geen planologisch nadeel en lijden geen planschade.

## **2.4 Planschade**

Op basis van de conclusies uit de planvergelijking heeft een indicatieve taxatie plaatsgevonden. De waardeverminderingen zijn bepaald aan de hand van geveltaxaties, waarbij de woningen alleen vanaf de straatzijde zijn bekeken. Er is geen contact met omwonenden opgenomen, ook zijn de objecten niet van binnen getaxeerd. Waardebeïnvloedende elementen die vanaf de straat niet zichtbaar zijn, zijn niet meegenomen in de taxatie. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog geen rechtskracht hebben, wordt als peildatum voor de waardevermindering aangehouden de datum van opname, zijnde 6 maart 2014.

Bij de bepaling van de waardevermindering is rekening gehouden met het in artikel 6.2 Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico, voor zover deze betrekking heeft op de forfaitregeling van 2% voor indirecte planschade.

#### *Planschade Wilhelmina Kinderziekenhuis*

De planologische wijziging op de gronden van het Wilhelmina Kinderziekenhuis betreft het verlies van de bouwmogelijkheid om 9.901 m<sup>2</sup> bvo te realiseren. Het bedrag dat het WKZ moet investeren teneinde dezelfde bouwcapaciteit in de omgeving weer terug te krijgen minus de waarde die deze grond, 2.580 m<sup>2</sup>, in het toekomstige plan heeft met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met de aanduiding 'parkeren', bepaalt de hoogte van de planschade. Van mevrouw N. Hamster, vastgoedadviseur van de gemeente Utrecht is vernomen dat de uitgifteprijs in maart 2015 € 253 per m<sup>2</sup> bvo bedraagt. De waarde van de grond die in gebruik kan worden genomen ten behoeve van parkeren wordt geraamd op € 100,00 per m<sup>2</sup>. Daarmee komt de planschade op € 2.246.953,00.

#### *Planschade woning Bunnikseweg 53*

De planologische wijziging die gepaard gaat met de komst van het Prinses Máxima Centrum heeft voor het aspect 'uitzicht' een zodanig planologisch nadeel tot gevolg voor de woning Bunnikseweg 53 dat voor deze woning planschade wordt verwacht ter hoogte van € 13.000,00.

## **Bijlage 1: Regeling geldend planologisch regime**

### **Artikel 5 Groen - Weide**

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Weide aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weide;
- b. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen
- c. bermen en bermsloten;
- d. fiets-, voet- en landbouwpaden;
- e. verbouwing van gewassen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water, waterbeheer en waterberging;
- h. instandhouding en ontwikkeling van het karakteristieke verkavelingspatroon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - verkaveling';
- i. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

#### 5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

##### 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- b. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **Artikel 7 Maatschappelijk - Gezondheidszorg**

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gezondheidszorg;
- b. wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsexstensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- c. aan de gezondheidszorg ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
- d. aan de aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevensgeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsexstensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- f. aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticiens of een audicien;
- g. uitsluitend parkeervoorzieningen tot een hoogte van 20 meter, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';



- h. aan de functies a. t/m e. ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- i. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, en de bij deze bestemming behorende verkeersvoorzieningen, waaronder taxistandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- j. aan de functie a. ondergeschikte detailhandel;
- k. additionele horeca;
- l. de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

## 7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone - weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

### 7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent max. 80 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 80 meter worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent max 60 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 60 meter worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tot een bouwhoogte van 20 meter uitsluitend een parkeergarage toegestaan;
- g. de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande brutovloeroppervlakte plus de extra brutovloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m <sup>2</sup> )' met het specifieke getal:
19.000 m <sup>2</sup>	5 <sup>1</sup>

1. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.

- h. gebouwen, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- i. een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen;

c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

## **Artikel 12 Verkeer**

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterbeheer en waterberging;
- g. water en kruisingen met water;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - overbouwing', tevens voor een overbouwing met een minimale doorrijhoogte van 4,2 meter;
- j. fourageer- en trekgebied van vleermuizen ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- k. de bij deze bestemming behorende erven en terreinen, groenvoorzieningen, kunstwerken, waaronder duikers, bruggen, viaducten en faunapassages.

### 12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 12.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing', met maximaal één bouwlaag en vanaf minimaal 4,2 meter boven peil.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen en geldt voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geen hoogtebeperking;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten op de rijkswegen, inclusief op- en afritten, maximaal 20 meter bedragen;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

## **Artikel 15 Water**

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. kruisingen met wegverkeer;
- e. groenvoorzieningen;
- f. handhaving van de landschapswaarden, waaronder het behoud van het groene karakter, en natuurwaarden van de Hoofddijk en de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';

g. kademuren en kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

#### 15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

## Bijlage 2: Regeling toekomstig planologisch regime

### Artikel 3 Groen - Weide

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a weide;
- b groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- c bermen en bermsloten;
- d fiets-, voet- en landbouwpaden;
- e verbouwing van gewassen;
- f nutsvoorzieningen;
- g water, waterbeheer en waterberging;
- h de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- b bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

## Artikel 4 **Maatschappelijk - Gezondheidszorg**

### 4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gezondheidszorg;
- b wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- c aan de gezondheidszorg ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
- d aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevensgeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- e tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- f aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticien of een audicien;
- g parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- h aan de functies a. t/m f. ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- i aan de functie a. ondergeschikte detailhandel;
- j additionele horeca;
- k ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor verkeer op maaiveld;
- l voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen;
- m de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 4.2 **Bouwregels**

Binnen deze bestemming mogen, bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 Gebouwen

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- c de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- d de gevel van het hoofdgebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd;
- e een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a Wabo, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw wordt slechts verleend, indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde,

met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is voor zover de bedoelde gevels als 'dove gevel' worden uitgevoerd;

- f ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang ten behoeve van verkeer toegestaan, waaronder een hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan) in de vorm van een bus- met een minimale doorijhoogte van 6,5 meter;
- g parkeer- en stallingsvoorzieningen, alsmede trafo's en opslag mogen uitsluitend inpandig worden gerealiseerd, met dien verstande dat opslag van gassen, uitsluitend ten behoeve van deze bestemming, ook buiten de hoofdbebouwing is toegestaan;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen maximaal 11 meter bedragen.

## Artikel 5 Verkeer - Openbaar Vervoer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Openbaar Vervoer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan) in de vorm van een bus- en/of trambaan, gelegen op maaiveld;
- b fiets- en voetpaden;
- c halteplaatsen;
- d water, waterbeheer, waaronder infiltratievoorzieningen, en waterberging;
- e kruisingen met water en wegen;
- f onderhoudswegen, -paden en -stroken ten behoeve van openbaar vervoer;
- g calamiteitenverkeer;
- h geluidwerende voorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j een overbouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- k de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, en kunstwerken, waaronder bruggen, faunapassages en duikers.

### 5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 5.1 'milieuzone - geluidsgevoelige functies', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 5.2.1 Gebouwen

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' tevens voor een overbouwing bestaande uit maximaal twee bouwlagen en met een minimale doorrijhoogte van 9,25 meter.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b de bouwhoogte van palen en masten mag in afwijking van het gestelde onder a., niet meer bedragen dan 10 meter;
- c het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- d bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

## Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b water, waterbeheer en waterberging;
- c groenvoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding parkeerterrein en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – geen gasopslag toegestaan';
- f speelvoorzieningen;
- g evenementen;
- h een overbouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- i bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken alsmede bouwwerken voor de opslag van gassen ten dienste van de bestemming Maatschappelijk – Gezondheidszorg worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 6.2.1 Gebouwen

- a de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup> per gebouw;
- b de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' tevens voor een overbouwing bestaande uit maximaal twee bouwlagen en met een minimale doorrijhoogte van 9,25 meter.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de opslag van gassen maximaal 11 meter bedragen.