

# Planschade(risico)analyse Westflank Zuid

## Gemeente Utrecht





# Planschade(risico)analyse Westflank Zuid

## Gemeente Utrecht

Rapportnummer: 211x07228.080750\_2

Datum: 8 juli 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Utrecht, de heer Rogier Crusio

Projectteam BRO: Roeland Mathijssen, Grietje Pepping, Jasmijn van Tilburg

Trefwoorden: Planschade, risicoanalyse, Utrecht

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: In deze planschaderisicoanalyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Westflank Zuid" kan mogelijk leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er een mogelijke kans is op lichte planschade, maar dat deze deel of geheel onder het normaal maatschappelijk risico valt.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV BBoxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMENVATTING</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>1. INLEIDING</b>                                        | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                             | 5         |
| 1.2 Vraagstelling                                          | 5         |
| 1.3 Verantwoording                                         | 6         |
| 1.4 Opbouw rapport                                         | 7         |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                                 | <b>9</b>  |
| <b>3. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN</b>                       | <b>11</b> |
| 3.1 Bestemming 'Gemengd'                                   | 11        |
| 3.1.1 Bestemmingsomschrijving                              | 11        |
| 3.1.2 Bouwregels                                           | 12        |
| 3.2 Bestemming 'Kantoor'                                   | 13        |
| 3.2.1 Bestemmingsomschrijving                              | 13        |
| 3.2.2 Bouwregels                                           | 13        |
| 3.3 Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'                   | 14        |
| 3.3.1 Bestemmingsomschrijving                              | 14        |
| 3.3.2 Bouwregels                                           | 14        |
| <b>4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN</b>                     | <b>17</b> |
| 4.1 Bestemmingsplan "Actualisering stationsomgeving"       | 17        |
| 4.1.1 Bestemming 'Kantoor'                                 | 17        |
| 4.1.2 Bestemming 'Groen'                                   | 18        |
| 4.1.3 Bestemming 'Water'                                   | 19        |
| 4.2 Bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal"          | 20        |
| 4.2.1 Verkeer                                              | 20        |
| 4.2.2 Bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoerstation'       | 21        |
| 4.2.3 Bestemming 'Verkeer- Verkeer en Verblijf'            | 23        |
| 4.1 Bestemmingsplan "Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark" | 25        |
| 4.1.1 Bestemming 'Verkeer'                                 | 25        |

|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>5. PLANVERGELIJKING</b>                                               | <b>27</b>     |
| 5.1 Inleiding                                                            | 27            |
| 5.2 Belanghebbenden                                                      | 27            |
| 5.3 Planvergelijking                                                     | 29            |
| 5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime                      | 30            |
| 5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie? | 30            |
| <br><b>6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING</b>                                | <br><b>31</b> |
| 6.1 Schadefactoren woningen                                              | 31            |
| 6.2 Schadefactoren bedrijven                                             | 32            |
| 6.3 Vergelijking en beoordeling                                          | 33            |
| 6.4 Conclusie schadebeoordeling                                          | 44            |
| <br><b>7. TOEREKENINGSVRAGEN</b>                                         | <br><b>45</b> |
| 7.1 Voordeelverrekening                                                  | 45            |
| 7.2 Schade voorkomen/beperken                                            | 45            |
| 7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding                                | 46            |
| 7.4 Normaal maatschappelijk risico                                       | 47            |
| 7.5 Anderszins verzekerd                                                 | 48            |
| <br><b>8. CONCLUSIE EN ADVIES</b>                                        | <br><b>49</b> |
| <br><b>BIJLAGEN</b>                                                      |               |
| Bijlage 1: Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro                     |               |

# SAMENVATTING

## Probleemstelling

Gemeente Utrecht is voornemens haar stationsgebied te herontwikkelen. De herontwikkeling van het stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen. De hoofddoelstelling van het toekomstige bestemmingsplan “Westflank Zuid, Stationsgebied” is de herontwikkeling van de bestaande Knoopkazerne, de ontwikkeling van twee kantoorgebouwen, een gecombineerd kantoor-woongebouw en een openbare fietsenstalling en forum, planologisch-juridisch mogelijk te maken op de Westflank Zuid. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is de realisatie van het project zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) doorlopen worden. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie kan leiden tot reële planschadeclaims.

## Conclusie

Er is een reële kans op lichte planschade voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Croeselaan en Veemarktplein. De planschade valt echter deels of geheel onder het normaal maatschappelijk risico.

## Motivering

De juridisch - planologische wijziging kan voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Croeselaan en Veemarktplein tot gevolg hebben dat ze in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **een reële kans op lichte planschade** ontstaat

De juridisch - planologische wijziging heeft voor de eigenaren/exploitanten van de nabij gelegen niet-woonfuncties geen reële kans op planschade tot gevolg.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen valt de planschade deels of geheel onder het normaal maatschappelijk risico.





# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door de gemeente Utrecht (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project “Westflank Zuid” in het stationsgebied van Utrecht. De herontwikkeling van het stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen. De hoofddoelstelling van het toekomstige bestemmingsplan “Westflank Zuid, Stationsgebied” is de herontwikkeling van de bestaande Knoopkazerne, de ontwikkeling van twee kantoorgebouwen, een gecombineerd kantoorwoongebouw en een openbare fietsenstalling en forum planologisch-juridisch mogelijk te maken op de Westflank Zuid (hierna te noemen: het project “Westflank Zuid”).

De locatie van het project is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen “Actualisering stationsomgeving”, “Stadskantoor en OV-terminal” en “Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark”. Op grond van deze bestemmingsplannen is de realisatie van het project “Westflank Zuid” ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van dit project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. Dit betreft het ontwerpbestemmingsplan “Westflank Zuid, stationsomgeving”.

## 1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo’n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims. De resultaten van de analyse geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen en/of een financiële reservering op te nemen in de exploitatieopzet van het project. De omvang van deze financiële reservering kan door initiatiefnemer bepaald worden op basis van de resultaten uit een onderzoek naar de werkelijke planschadekosten. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer de resultaten van de planschaderisicoanalyse daartoe aanleiding geven, en initiatiefnemers een begroting van de schade wensen, wordt door BRO een financieel deskundige ingeschakeld. Deze deskundige kan met de resultaten van deze analyse de omvang van de schade bepalen.

### 1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan "Actualisering stationsomgeving", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 31 oktober 2013;
- Bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 29 juni 2010 (onherroepelijk 15 maart 2011);
- Bestemmingsplan "Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 31 oktober 2013;
- Definitief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan "Westflank Zuid; CU 2030", juni 2013 vastgesteld door het college, opgesteld door gemeente Utrecht, NS Stations en GROUP A;
- Ontwerpbestemmingsplan "Westflank Zuid, stationsgebied", d.d. 13 december 2013, zoals het op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage ligt, opgesteld door de gemeente Utrecht;
- Structuurplan Stationsgebied, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 14 december 2006;
- Masterplan Stationsgebied Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 4 november 2004;

- Referendum 15 mei 2002, met daarbij behorende “Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied”, d.d. januari 2002.

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien deze gegevens wijzigen, kan dat gevolgen hebben voor onderhavige analyse. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen voor een tegemoetkoming in de planschade ingediend worden, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op een tegemoetkoming in de planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

## 1.4 Opbouw rapport

Deze planschaderisicoanalyse richt zich op het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve het project “Westflank Zuid” in het stationsgebied van Utrecht. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende juridisch-planologische regime geanalyseerd.

De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, komen in hoofdstuk 7 de toerekeningsvragen zoals de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd, aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 8.

In de bijlage is een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Croeselaan aan de westzijde, de Montageweg aan de zuidzijde, het busstation aan de oostzijde en de Mineurslaan aan de noordzijde. Het plangebied binnen de Westflank Zuid omvat het zuidwestelijke deel van het Forum (met eronder de Mineurslaan en de huidige kavel van de Knoopkazerne. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied aan.



Figuur 1: Ligging van het plangebied

### *Bebouwing*

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit de Knoopkazerne aan de Croeselaan.

### *Groen*

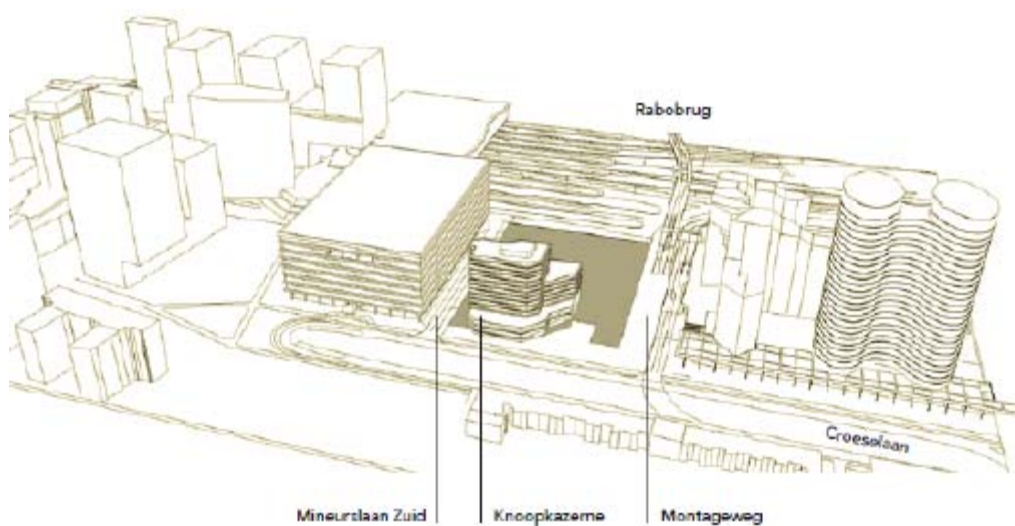
Het groen in het plangebied wordt voornamelijk gevormd door (een twintigtal) bomen op het parkeerterrein van de Knoopkazerne. Het entreegebied aan de Croeselaan bestaat uit hagen met een aantal losse bomen erin.

### *Verkeer*

Het parkeerterrein achter de Knoopkazerne wordt ontsloten via de Mineurslaan Zuid. Tevens is er een inrit aanwezig aan de Croeselaan, deze is niet voor dagelijks gebruik. Aan de achterzijde van de Knoopkavel is momenteel het tijdelijke busstation gelegen. Dit zal in deze hoedanigheid functioneren tot eind 2015, daarna zal het definitieve busstation worden gerealiseerd.

### *Water*

Rondom het gebouw en parkeerterrein van de Knoopkazerne is water aanwezig, dit is deels de oorspronkelijke Kruisvaart (voorheen Bloemgracht, onderdeel van het grachtenstelsel van de stadsuitbreiding volgens het plan Moreelse). Dit water is aan beide zijden voorzien van kademuren. Ten slotte is in het plangebied een spuikoker aanwezig die zorgt voor de ondergrondse aansluiting van de Kruisvaart op de Leidsche Rijn.



Figuur 2: Bestaande situatie

### 3. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN

Het project “Westflank Zuid” wordt gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan “Westflank Zuid, stationsomgeving”. Voor de beoordeling of er mogelijk sprake is van planschaderisico’s dient te worden onderzocht of sprake zal zijn van een wijziging van het juridisch-planologische regime, waardoor belanghebbenden in een nadeliger positie komen te verkeren ten gevolge waarvan zij schade zullen gaan lijden. Hiertoe dient het toekomstige bestemmingsplan te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet het stedenbouwkundig plan van belang, maar dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes. Omdat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, is deze analyse gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan. Wij gaan er daarbij vanuit dat dit niet meer substantieel wijzigt in het vastgestelde bestemmingsplan. Indien dat wel het geval is, kan de planschade(risico)analyse mogelijkwerijs een ander beeld scheppen van de planschade.

#### 3.1 Bestemming ‘Gemengd’

Ten aanzien van de bestemming ‘Gemengd’ gaan de navolgende planregels gelden.

##### 3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden:

| Functie                                                                                                                                                                      | Maximaal bruto-vloeroppervlak | Minimaal bruto-vloeroppervlak |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| kantoren met bijbehorende vergader- en congresfaciliteiten                                                                                                                   | 14.000 m <sup>2</sup> *       | 0 m <sup>2</sup>              |
| wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf                                                                                                | 21.000 m <sup>2</sup> *       | 7.000 m <sup>2</sup>          |
| horeca in de categorie D1 en D2 ( Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten: restaurant, bistro, crêperie, lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis) en dienstverlening | 1.000 m <sup>2</sup> **       |                               |
| (on)gebouwde parkeervoorzieningen                                                                                                                                            | n.v.t.                        |                               |
| kunstobjecten                                                                                                                                                                | n.v.t.                        |                               |
| voorzieningen ten behoeve van het creëren van een goed windklimaat                                                                                                           | n.v.t.                        |                               |

\* het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de functies wonen en kantoor (met bijbehorende vergader- en congresfaciliteiten) mag niet meer bedragen dan 21.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak;

\*\*deze functies louter op de onderste twee bouwlagen en in eenheden van maximaal 200 m<sup>2</sup> aaneengesloten brutovloeroppervlak gerealiseerd mag worden tot een gezamenlijk maximum van 1.000 m<sup>2</sup>.

- b. de bij de bestemming behorende verkeer- en verblijfsvoorzieningen, trappartijen, onderdoorgangen, laad- en losvoorzieningen, groenvoorzieningen, (dak)-terrassen, balkons, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **3.1.2 Bouwregels**

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

#### *Gebouwen*

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met dien verstande dat indien er sprake is van een verhoogd maaiveld die hoogte ten opzichte van de meest nabijgelegen openbare weg dient te worden afgetrokken van de maximale bouwhoogte;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend een overbouwing toegestaan waarbij de vrije doorloophoogte minimaal 14,5 meter dient te bedragen ten opzichte van het verhoogde maaiveld;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de plint van de bebouwing in de gevellijn te worden gebouwd;
- f. de verticale bouwdiepte wordt niet meegerekend bij het bepalen van de maximale bouwhoogte als bedoeld onder a.

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat, indien er sprake is van een verhoogd maaiveld, de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van het verbeteren van het windklimaat, met dien verstande dat die voorzieningen onderdeel uitmaken van het gebouw;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande de hoogte van dergelijke bouwwerken op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.



## 3.2 Bestemming 'Kantoor'

Ten aanzien van de bestemming 'Kantoor' gaan de navolgende planregels gelden.

### 3.2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden:

| Functie                                                            | Maximaal brutovloeroppervlak |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| kantoren met bijbehorende vergader- en congresfaciliteiten         | 70.000 m <sup>2</sup> *      |
| (on)gebouwde parkeervoorzieningen                                  | n.v.t.                       |
| kunstobjecten                                                      | n.v.t.                       |
| voorzieningen ten behoeve van het creëren van een goed windklimaat | n.v.t.                       |

\* uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

b. de bij de bestemming behorende verkeer- en verblijfsvoorzieningen, (dak)terrassen, onderdoorgangen, laad- en losvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 3.2.2 Bouwregels

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

#### *Gebouwen*

- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met dien verstande dat indien er sprake is van een verhoogd maaiveld die hoogte ten opzichte van de meest nabijgelegen openbare weg dient te worden afgetrokken van de maximale bouwhoogte;
- gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is uitsluitend een overbouwing toegestaan waarbij de vrije doorloophoogte minimaal 20 meter dient te bedragen ten opzichte van het verhoogde maaiveld;
- ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de (over)bebouwing in de gevellijn te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' is uitsluitend een kolomvrije overbouwing toegestaan waarbij de vrije doorloophoogte minimaal 13 meter dient te bedragen ten opzichte van het verhoogde maaiveld.

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor voorzieningen ten behoeve van het verbeteren van het windklimaat, met dien verstande dat die voorzieningen onderdeel uitmaken van het gebouw;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.

### **3.3 Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'**

Ten aanzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gaan de navolgende planregels gelden.

#### **3.3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer' voor (hoogwaardig) openbaar vervoer;
- c. opgangen en trappartijen naar aan de bestemming grenzende gebouwen;
- d. water, waterbeheer en waterberging;
- e. overbouwingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. (on)gebouwde parkeervoorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, terrassen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

#### **3.3.2 Bouwregels**

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

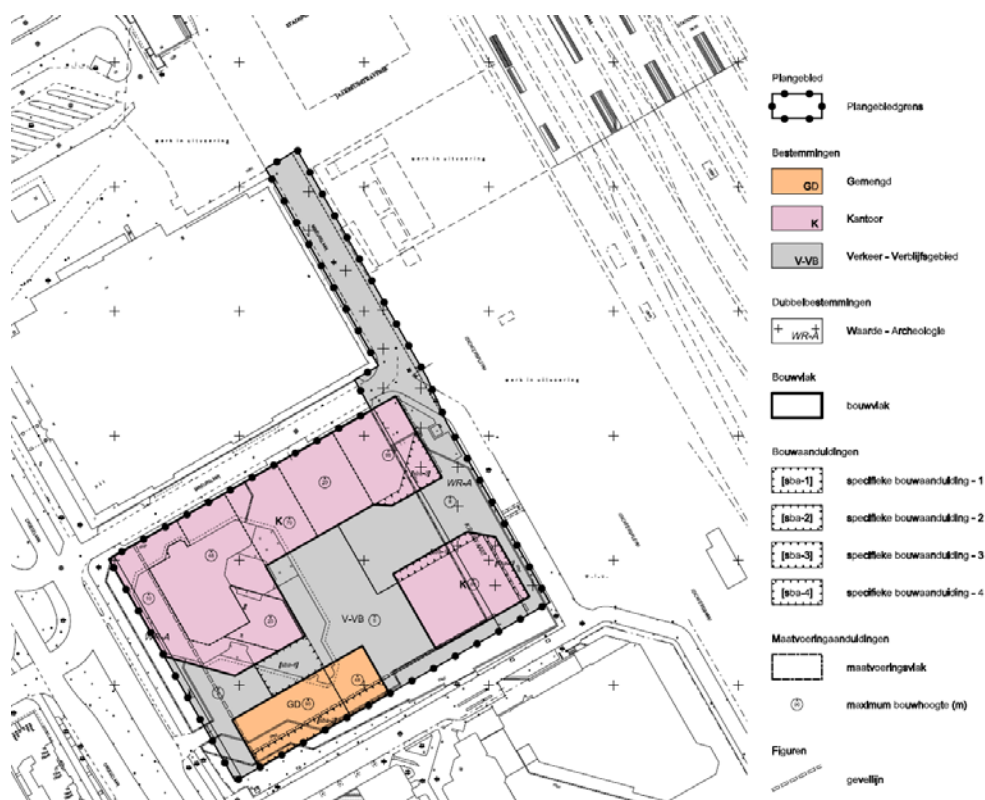
##### *Gebouwen*

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ten behoeve van realisatie van een gebouwde ver-

binding tussen de gebouwen een maximale bouwhoogte van 20 meter waarbij tevens een vrije doorloophoogte van minimaal 5 meter gerealiseerd dient te worden.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld;
- het gestelde onder a. geldt niet voor noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van het verbeteren van het windklimaat;
- in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van overbouwingen niet meer dan 10 meter bedragen;
- in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.



Figuur 3: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "Westflank Zuid, Stationsgebied"



## 4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het plangebied bestaat uit de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Actualisering stationsomgeving;
- Stads kantoor en OV-terminal;
- Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark;

In deze paragraaf zijn de relevante bestemmingen en bepalingen opgenomen uit deze vigerende bestemmingsplannen.

### 4.1 Bestemmingsplan “Actualisering stationsomgeving”

#### 4.1.1 Bestemming ‘Kantoor’

##### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer' tevens voor (hoogwaardig) openbaar vervoersbanen, in de vorm van een busbaan; (*in casu niet aanwezig*)
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - overheid' zijn louter kantoorgebouwen toegestaan die ten dienste staan van een overheidsinstelling; (*in casu over gehele bestemming Kantoor*)
- d. de bij de bestemming behorende (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven en terreinen.

##### *Bouwregels*

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

##### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

##### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;

- 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 6 meter bedragen.

#### 4.1.2 Bestemming 'Groen'

##### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. bestaande tuin ten behoeve woonschepen, uitsluitend grenzend aan de aanduiding 'woonschepenligplaats' binnen de aangrenzende bestemming 'Water'; (*in casu niet aanwezig*)
- g. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

##### *Bouwregels*

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

##### Gebouwen

gebouwen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. in de vorm van vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij een woonschip op de artikel 9.1 (bestemmingsomschrijving) onder f. bedoelde gronden, met dien verstande dat: (*in casu niet aanwezig*)
  - 1. per woonschip één vrijstaand bijbehorend bouwwerk is toegestaan;
  - 2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonschip bedraagt ten hoogste 2,2 m;
  - 3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonschip bedraagt ten hoogste 6 m<sup>2</sup>;
- b. de te bebouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van het woonschip: een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient voor de boot te worden geplaatst zodat een doorkijk naar het water blijft bestaan.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en bruggen.

#### **4.1.3 Bestemming 'Water'**

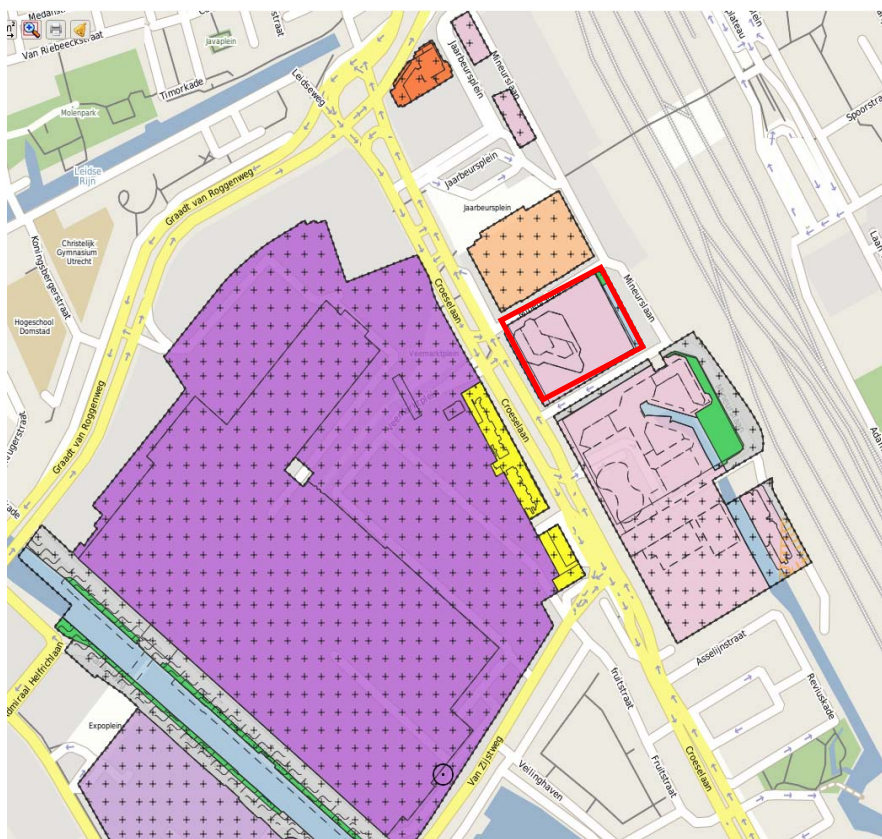
##### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. kruisingen met weg- en langzaamverkeer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' voor gezamenlijk maximaal 17 ligplaatsen voor woonschepen; (*in casu niet aanwezig*)
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor bruggen; (*in casu niet aanwezig*)
- g. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuuren.

##### *Bouwregels*

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.



Figuur 4: Bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving". Rood omlijnd is het gedeelte aangegeven wat binnen het toekomstig bestemmingsplan ligt

## 4.2 Bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal"

### 4.2.1 Verkeer

Ten aanzien van de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels.

#### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. (kruisingen met) railverkeer;
- h. geluidwerende voorzieningen;



- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeren (pk)": uitsluitend voor (gebouwde) parkeervoorzieningen en de daarbij behorende in- en uitritten;
- j. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, gebouwde wachtruimten, fietsenstallingen, reclame-uitingen en (infrastructurele) kunstwerken.

#### *Bouwregels*

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

#### 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. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%; (in casu 100% gebouwen)
- d. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden; (in casu 10 meter)
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' mogen (ondergrondse) parkeervoorzieningen worden gebouwd. (in casu aanwezig)

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 20 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer, waaronder tevens worden verstaan elektronische openbaarvervoer- en verkeersinformatie systemen, alsmede voor windhinderbeperkende voorzieningen.

### **4.2.2 Bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoerstation'**

#### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer - openbaar vervoerstation aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. een hoogwaardig openbaar vervoerstation;
- c. kantoren;
- d. verkeer - en verblijfsruimten;
- e. rijwegen;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. kruisingen met railverkeer;

- h. gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. waterbeheer en waterberging;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-voetgangers wijk-verbindingzone (sv-vwz)" tevens voor een voetgangersverbinding langs de stationshal;
- l. ter plaatse van de aanduiding "gemengd (gd)" tevens voor dienstverlening, reizigers gerelateerde detailhandel en horeca in de categorie C t/m D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca activiteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding "horeca (h)" tevens voor horeca in de categorie B t/m D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca activiteiten;
- n. de bij de bestemming behorende gebouwde wachtruimten, kunstwerken, informatievoorzieningen, technische installaties, trappartijen, paden, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, water, erven en terreinen.

#### *Bouwregels*

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van reizigers gerelateerde detailhandel en horeca bedraagt 7.800 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak, met dien verstande dat:
- e. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van reizigers gerelateerde detailhandel bedraagt maximaal 2.730 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak, alsmede:
- f. dat reizigers gerelateerde detailhandel uitsluitend mag worden gerealiseerd in eenheden van maximaal 350 m<sup>2</sup>, aaneengesloten vloeroppervlak;
- g. dat onverminderd het bepaalde in het vorige lid geclusterde winkels (winkel in winkel) niet groter mogen zijn dan maximaal 600 m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

#### Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer.

#### 4.2.3 Bestemming 'Verkeer- Verkeer en Verblijf

##### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer - Verkeer en Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. (kruisingen met) wegverkeer, railverkeer en hoogwaardig openbaarvervoerbanen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer- fietsgebouw (sv-f)" uitsluitend gebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer- fietsgebouw ontsluiting (sv-fos)", uitsluitend ontsluitingen in de vorm van opgangen, entreepartijen en/ of trappartijen ten behoeve van gebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- h. evenementen;
- i. en bij de bestemming behorende gebouwde wachtruimten, wegen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, trappartijen en pleinen.

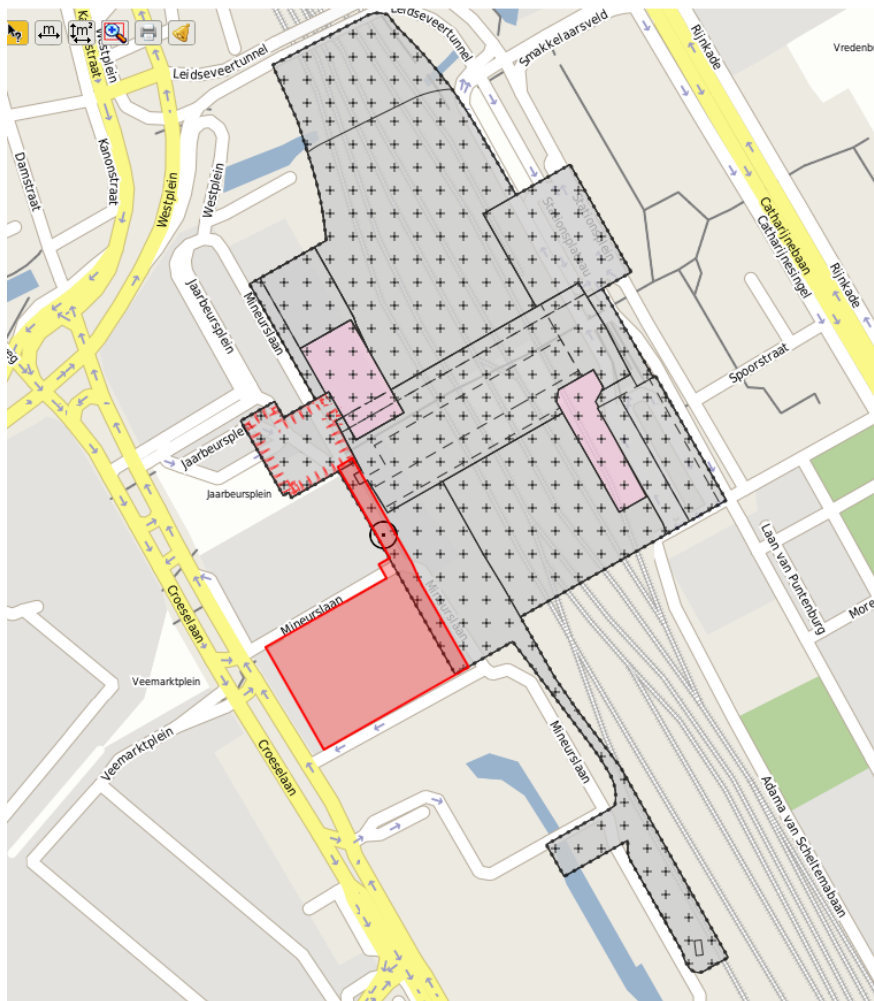
##### *Bouwregels*

###### Gebouwen

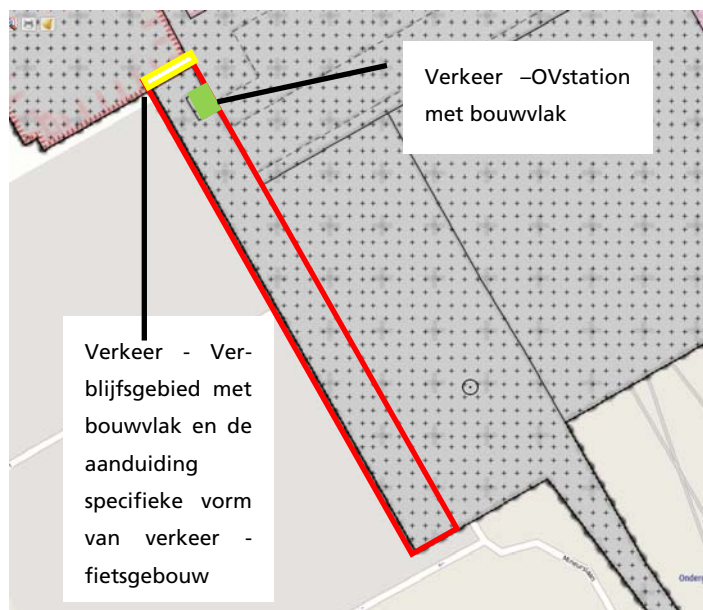
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietsgebouw ontsluiting sv-fos", mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de ontsluiting van gebouwde fietsparkeervoorzieningen worden gebouwd.

###### Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 20 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. het gestelde onder b. geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer.



Figuur 5: Bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal". Rood omlijnd is het plangebied van het toekomstig bestemmingsplan.



Figuur 6: Bestemmingsplan "Stadskantoor en OV-terminal". Rood omlijnd is het gedeelte aangegeven wat binnen het toekomstig bestemmingsplan ligt. Tevens is aangegeven waar de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Verkeer – OV Station liggen

## 4.1 Bestemmingsplan "Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark"

### 4.1.1 Bestemming 'Verkeer'

#### *Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

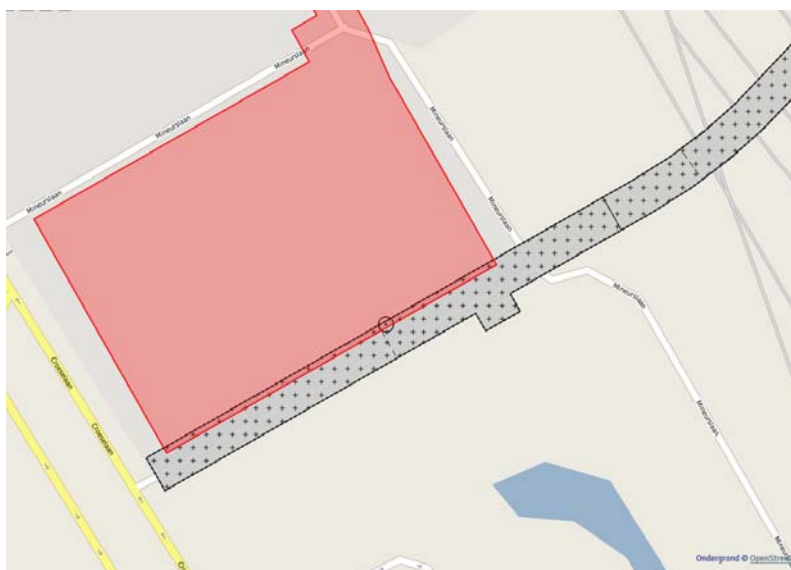
- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief trambanen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brug' ongelijkvloerse kruisingen met railverkeer; *(in casu gedeeltelijk aanwezig)*
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, trappartijen, (goederen)liften, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.

### *Bouwregels*

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

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is het bepaalde in artikel 11 van toepassing:
  - Ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn de gronden naast de onderliggende hoofdbestemmingen mede bestemd voor een brug met dien verstande dat de maximale hoogte van het brugdek van ongelijkvloerse kruisingen met het spoor maximaal 9 meter en opzichte van de bovenkant van het spoor bedraagt, en de vrije doorrijhoogte minimaal 6,60 meter ten opzichte van de bovenkant van het spoor bedraagt.
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.



Figuur 7: Bestemmingsplan "Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark". Rood omlijnd is het plangebied van het toekomstig bestemmingsplan ligt

## 5. PLANVERGELIJKING

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip verwijzen wij naar de bijlage.

Vervolgens zijn de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeligere planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.<sup>1</sup> De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, hoeft met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

### 5.2 Belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade, hierna te noemen 'belanghebbenden'. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan deze *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-

---

<sup>1</sup> ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

Voor onderhavig planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat alleen het feit dat iemand schade lijdt of kan leiden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

De gronden van het projectgebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

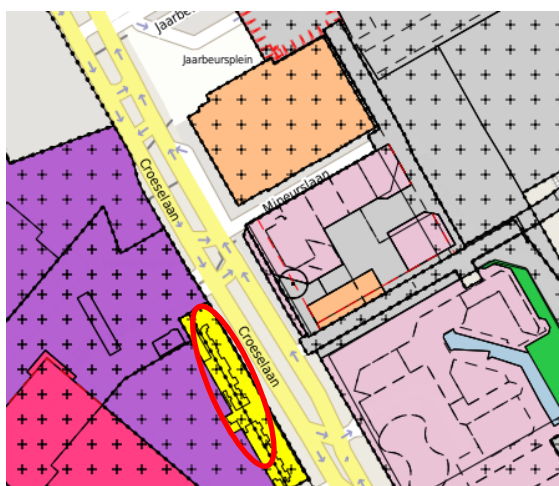
### Woningen

In de nabijheid van het plangebied zijn niet veel woningen aanwezig.

De eigenaren van de woningen aan:

- Croeselaan gelegen (schuin) tegenover het plangebied. De kortste afstand van deze woningen tot aan het plangebied bedraagt circa 57 meter;
- Veemarktplein gelegen schuin tegenover het plangebied. De kortste afstand van deze woningen tot aan het plangebied bedraagt circa 57 meter,

kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde woningen nabij de locatie van het project "Westflank Zuid".



Figuur 8: Rood omlijnd zijn de belanghebbende woningen globaal aangegeven.



### Bedrijven/ niet-woonfuncties

In de nabijheid van het plangebied kunnen de eigenaren/exploitanten van de bedrijven:

- Beatrix-theater (1);
- Rabobank (2);
- NS (3);
- Media Plaza (4);
- Hojel City Center (5);
- Jaarbeursterrein (6),

als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde bedrijven binnen de invloedszone van het project “Westflank Zuid” (in figuur 9 zijn deze belanghebbenden genummerd).



Figuur 9: Belanghebbende bedrijven

## 5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisico-analyse, is aan de orde om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal eerst worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 3 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en vervolgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het project “Westflank Zuid”. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

### **5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime**

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op een tegemoetkoming in de planschade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. De onderhavige ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken. Het vigerende planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime tot gevolg zal hebben.

### **5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?**

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe juridisch-planologische situatie wijzigt ter plaatse van de locatie van het project “Westflank Zuid”, wordt in hoofdstuk 6 het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het nieuwe planologisch-juridische regime (als bedoeld in artikel 6.1. Wro). Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut.<sup>2</sup> Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouwen gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden. Dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, afwijkingen of nadere eisen (zie artikel 6.1, lid 2, sub a Wro). Omdat in dit geval nog geen bestemmingsplan is vastgesteld zijn in onderhavige analyse het stedenbouwkundig plan en het concept ontwerp bestemmingsplan (planregels en verbeelding) als uitgangspunt genomen.

---

<sup>2</sup> Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

## 6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

De juridisch-planologische situatie ter plaatse van de locatie van het project “Westflank Zuid” zal wijzigen. Hierna is beoordeeld of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor belanghebbenden.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade:<sup>3</sup> lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen voor belanghebbenden nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate.

### 6.1 Schadefactoren woningen

Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning in de achtertuin;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluids- en stankoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

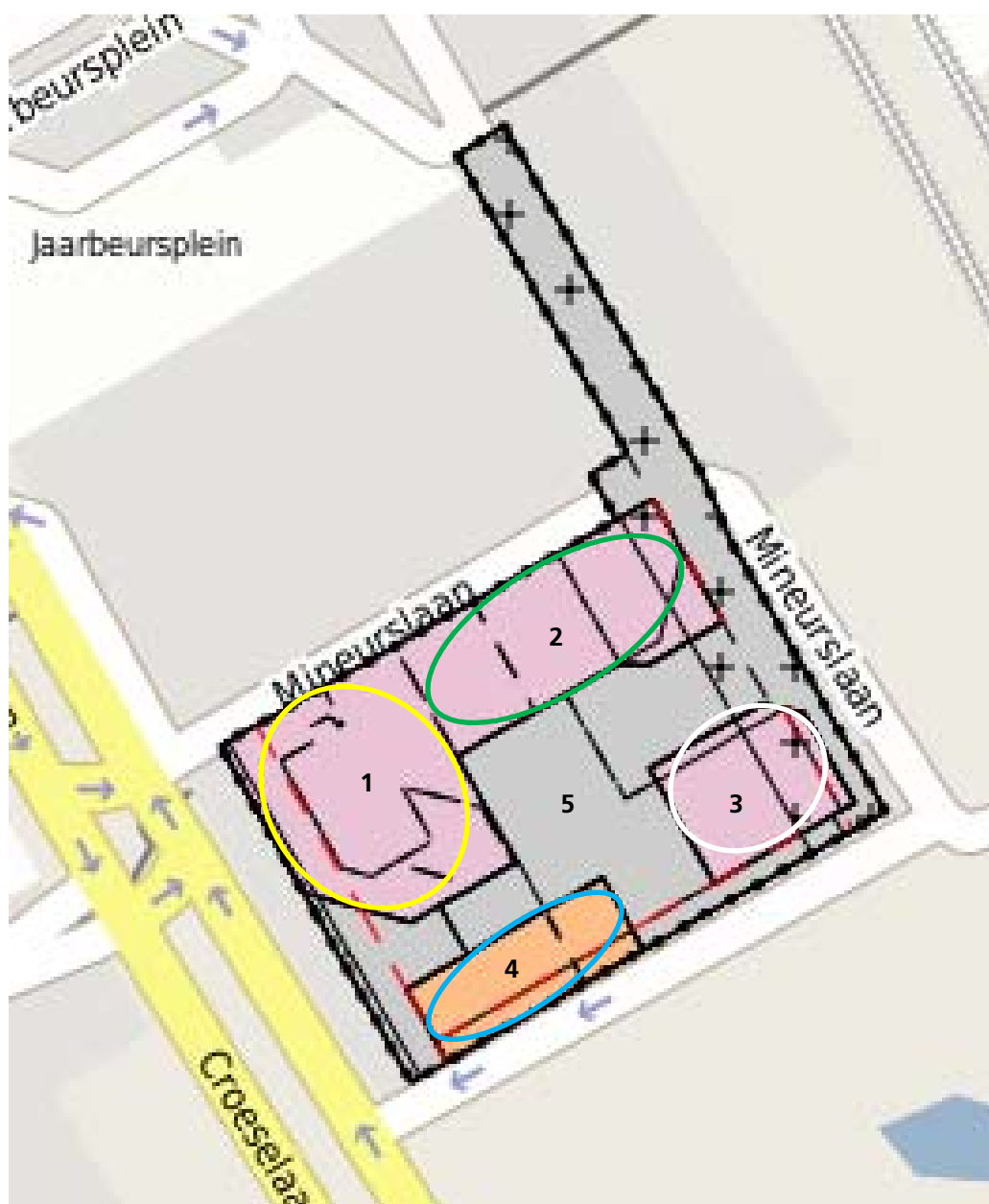
<sup>4</sup> Vgl. ABR5 28 november 1996, BR 1998/313.

## 6.2 Schadefactoren bedrijven

Kunnen de eigenaren/exploitanten van de onder 5.2. genoemde bedrijven aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden de aspecten als beschreven in 6.1. niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

### 6.3 Vergelijking en beoordeling

In de onderstaande tabel staat de vergelijking tussen het vigerend regime en het toekomstig plan schematisch weergegeven per deelgebied. De deelgebieden zijn in figuur 10 globaal weergegeven. Per deelgebied is het vigerende regime en de nieuwe ontwikkeling beschreven. Deze zijn met elkaar vergeleken, waarbij is beoordeeld of er sprake is van een verslechtering die leidt tot een reële kans op planschade. De gevolgen van de totale ontwikkeling voor de verkeers- en parkeerdruk, worden in de laatste kolom van deze tabel beoordeeld.



Figuur 10: Globale ligging van de deelgebieden die in de tabel zijn verwerkt.

| Deelgebied 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vigerend bp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Toekomstig bp<br>"Westflank Zuid, Stationsgebied"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Actualisering Stationsomgeving</b></p> <p><i>Kantoor</i></p> <p>Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren voor overheidsinstellingen;</li> <li>• (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers-, groen-, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven, terreinen</li> </ul> <p>Bouwen gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen bouwvlak</li> <li>• 100%</li> <li>• bouwhoogte aangeduid (tussen 9 en 46 m)</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><i>Kantoor</i></p> <p>Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren met vergader- en congresfaciliteiten tot 70.000 m<sup>2</sup></li> <li>• (on)gebouwde parkeervoorzieningen</li> <li>• kunstobjecten</li> <li>• voorzieningen voor een goed windklimaat</li> </ul> <p>Bouwen gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen bouwvlak</li> <li>• 100%</li> <li>• bouwhoogte aangeduid (tussen 10 en 48 m), bij verhoogd maaiveld die hoogte t.o.v. van nabijgelegen openbare weg aftrekken van aangeduide hoogte (dus de aangeduide hoogte moet gemeten worden vanaf de openbare weg)</li> <li>• (over)bouwing dient in de gevellijn te worden gebouwd</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> |
| <p><b>Gevolg</b></p> <p><i>Gebruik:</i></p> <p>De bestemming blijft ongewijzigd. In het toekomstig bestemmingsplan worden tevens vergader- en congresfaciliteiten toegestaan, die worden in het vigerend bestemmingsplan niet expliciet genoemd.</p> <p><i>Bouwen:</i></p> <p>Het bouwvlak in het vigerende en toekomstige bestemmingsplan ligt redelijk strak om het bestaande gebouw en wijzigt derhalve nagenoeg niet. De hoogtes blijven ook vrijwel gelijk, m.u.v. noordoostelijke gedeelte van deelgebied 1 daarin wijzigt de hoogte van 9 naar 48 meter. Voor de belanghebbende woningen heeft dit geen invloed omdat de aangrenzende bebouwing in het vigerende bestemmingsplan ook al 46 meter mag bedragen.</p> <p><b>Belanghebbende woningen</b></p> <p>De woningen zijn op circa 57 meter van het plangebied en van het bouwvlak gesitueerd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in deelgebied 1 blijven nagenoeg gelijk.</p> <p>➤ De eigenaren van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeli-ger planologische situatie komen te verkeren waardoor <b>geen reële kans</b> op planschade ontstaat.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Belanghebbende niet-woonfuncties**

De bouw- en gebruiksmogelijkheden in deelgebied 1 blijven nagenoeg gelijk. Er ontstaat derhalve geen beperking van de exploitatiemogelijkheden of bereikbaarheid.

- De eigenaren van de niet-woonfuncties zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

| Deelgebied 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vigerend bp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Toekomstig bp<br>"Westflank Zuid, Stationsgebied"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Actualisering Stationsomgeving</b><br><i>Kantoor</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren voor overheidsinstellingen;</li> <li>• (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers-, groen-, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven, terreinen</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak, dus geen gebouwen in deelgebied 2</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> <i>Groen</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• groenvoorzieningen</li> <li>• fiets-, voetpaden</li> <li>• nutsvoorzieningen</li> <li>• speelvoorzieningen</li> <li>• water</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen gebouwen</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• speelvoorzieningen 4 m</li> </ul> | <i>Kantoor</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren met vergader- en congresfaciliteiten tot 70.000 m<sup>2</sup></li> <li>• (on)gebouwde parkeervoorzieningen</li> <li>• kunstobjecten</li> <li>• voorzieningen voor een goed windklimaat</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen bouwvlak</li> <li>• 100%</li> <li>• bouwhoogte aangeduid (tussen 20 en 90 m), bij verhoogd maaiveld die hoogte t.o.v. van nabijgelegen openbare weg aftrekken van aangeduide hoogte (dus de aangeduide hoogte moet gemeten worden vanaf de openbare weg)</li> <li>• (over)bouwing dient in de gevellijn te worden gebouwd</li> <li>• Sba-3 uitsluitend kolomvrije overbouwing met min. 13 meter doorloophoogte</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><i>Water</i><br/>Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterlopen</li> <li>• waterhuishouding</li> <li>• waterbeheer- en -berging</li> <li>• kruisingen met weg- en langzaamverkeer</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> <p>Bouwen gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen gebouwen</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p><b>Gevolg</b></p> <p><i>Gebruik:</i><br/>In het oostelijk deel van deelgebied 2 wijzigt de bestemming van Groen en Water naar Kantoor met een bouwvlak. Dit betreft een oppervlakte van circa 430 m<sup>2</sup>. Voor het overige deel van deelgebied 2 blijft de bestemming ongewijzigd, maar wordt door de toename in bouwmassa de gebruiksintensiteit verhoogd. In het toekomstig bestemmingsplan worden tevens vergader- en congresfaciliteiten toegestaan, die worden in het vigerend bestemmingsplan niet expliciet genoemd.</p> <p><i>Bouwen:</i><br/>In het vigerende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen, in het toekomstige bestemmingsplan wel. Hierbij zijn bouwhoogtes opgenomen van 70 m (west van deelgebied 2), 20 m (midden van deelgebied 2) en 90 m (oosten van deelgebied 2). Er ontstaat derhalve een aanzienlijke toename van de bouwmassa.</p> <p><b>Belanghebbende woningen</b><br/>De woningen zijn op circa 57 meter van het plangebied en op circa 110 meter van het toekomstige bouwvlak gesitueerd. Gezien de ruime afstand zullen de bouw mogelijkheden – ondanks de aanzienlijke toename – weinig impact hebben op de leefomgeving van de woningen. Hierbij moet in gedachte worden gehouden dat vóór de gebouwen van 70 en 90 meter het bestaande gebouw van 46 meter is toegestaan. Hier kijken de woningen aan de Croeselaan al op uit. Daarnaast zijn in het stationsgebied meerdere hoge gebouwen aanwezig/ mogelijk, waaronder de Rabobank dat op basis van het bestemmingsplan “Actualisering Stationsgebied” 105 meter hoog mag worden gebouwd en andere minder hoge gebouwen. Het uitzicht van belanghebbende woningen wordt derhalve al beperkt.<br/>Wat betreft aantasting van de privacy: de gebruiksintensiteit neemt toe. Echter, gezien de grote afstand en het feit dat een stationsgebied reeds een druk gebied is, ontstaat er geen aantasting van de privacy door inkijk in de woning of tuin van belanghebbenden.</p> <p>Uit de jurisprudentie<sup>5</sup> vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Bedoeld wordt dat kopers in een stationsgebied willen wonen vanwege de voorhanden zijnde voorzieningen. Aan een ligging binnen een stationsgebied is onlosmakelijk de nodige visuele hinder en inkijk verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door bijvoorbeeld visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp.</p> <p>➤ De eigenaren van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor <b>geen reële kans</b> op planschade ontstaat.</p> |  |

<sup>5</sup> O.a. ABRv517 januari 2007, LJN AZ6425, nr. 200603549/1.



**Belanghebbende niet-woonfuncties**

De toename van de bouwhoogte en bebouwing zal geen nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de gebouwen of voor de exploitatiemogelijkheden. Er worden in deelgebied 2 geen woningen mogelijk gemaakt, waardoor de gebruiks/exploitatie- of uitbreidingsmogelijkheden niet beperkt worden voor de nabij gelegen niet-woonfuncties. De gevolgen voor de bereikbaarheid van de niet-woonfuncties als gevolg van de totale ontwikkeling, worden in de laatste kolom van deze tabel beoordeeld.

- De eigenaren van de niet-woonfuncties zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

| <b>Deelgebied 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vigerend bp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Toekomstig bp<br/>"Westflank Zuid, Stationsgebied"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Actualisering Stationsomgeving</b><br><i>Kantoor</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren voor overheidsinstellingen;</li> <li>• (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers-, groen-, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven, terreinen</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak, dus geen gebouwen in deelgebied 3</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> <i>Groen</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• groenvoorzieningen</li> <li>• fiets-, voetpaden</li> <li>• nutsvoorzieningen</li> <li>• speelvoorzieningen</li> <li>• water</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen gebouwen</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• speelvoorzieningen 4 m</li> </ul> | <i>Kantoor</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren met vergader- en congresfaciliteiten tot 70.000 m<sup>2</sup></li> <li>• (on)gebouwde parkeervoorzieningen</li> <li>• kunstobjecten</li> <li>• voorzieningen voor een goed windklimaat</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen bouwvlak</li> <li>• 100%</li> <li>• bouwhoogte aangeduid (tussen 10 en 90 m), bij verhoogd maaiveld die hoogte t.o.v. van nabijgelegen openbare weg aftrekken van aangeduide hoogte (dus de aangeduide hoogte moet gemeten worden vanaf de openbare weg)</li> <li>• sba-1 uitsluitend overbouwing met min. 20 m doorloophoogte</li> <li>• (over)bouwing dient in de gevellijn te worden gebouwd</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><i>Water</i><br/> Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterlopen</li> <li>• waterhuishouding</li> <li>• waterbeheer- en -berging</li> <li>• kruisingen met weg- en langzaamverkeer</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> <p>Bouwen gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen gebouwen</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul> <p><b>Stadskantoor OV-terminal</b><br/> <i>Verkeer</i><br/> Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rijwegen</li> <li>• fiets-, voetpaden</li> <li>• parkeervoorzieningen</li> <li>• water en kruisingen met water</li> <li>• hoogwaardig openbaar vervoerbaan</li> <li>• railverkeer</li> <li>• geluidwerende voorzieningen</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> <p>Bouwen:</p> <p>Bouwen gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak, dus geen gebouwen in deelgebied 3</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• fiets-, voetgangersbrug 20 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> </ul> |  |
| <p><b>Gevolg</b></p> <p><i>Gebruik:</i><br/> In het oostelijk deel van deelgebied 3 wijzigt de bestemming van Groen, Water en Verkeer naar Kantoor met een bouwvlak. Dit betreft een oppervlakte van circa 610 m<sup>2</sup>. Voor het overige deel van deelgebied 2 blijft de bestemming ongewijzigd, maar wordt door de toename in bouwmassa de gebruiksintensiteit verhoogd. In het toekomstig bestemmingsplan worden tevens vergader- en congresfaciliteiten toegestaan, die worden in het vigerend bestemmingsplan niet expliciet genoemd.</p> <p><i>Bouwen:</i><br/> In het vigerende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen, in het toekomstige bestemmingsplan wel. Hierbij is een bouwhoogtes opgenomen van 90 m. Er ontstaat derhalve een aanzienlijke toename van de bouwmassa.</p> <p><b>Belanghebbende woningen</b><br/> De woningen zijn op circa 57 meter van het plangebied en op circa 153 meter van het toekomstige bouwvlak gesitueerd. Gezien de ruime afstand zullen ook de bouw mogelijkheden – ondanks de aanzienlijke toename – weinig impact hebben op de leefomgeving van de woningen. Hierbij moet in gedachte worden gehouden in het stationsgebied meerdere hoge gebouwen</p>                          |  |

aanwezig/ mogelijk zijn, waaronder de Rabobank dat op basis van het bestemmingsplan "Actualisering Stationsgebied" 105 meter hoog mag worden gebouwd en andere minder hoge gebouwen. Het uitzicht van belanghebbende woningen wordt derhalve al beperkt. Wat betreft aantasting van de privacy: de gebruiksintensiteit neemt toe. Echter, gezien de grote afstand en het feit dat een stationsgebied reeds een druk gebied is, ontstaat er geen aantasting van de privacy door inkijk in de woning of tuin van belanghebbenden.

Uit de jurisprudentie<sup>6</sup> vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Bedoeld wordt dat kopers in een stationsgebied willen wonen vanwege de voorhanden zijnde voorzieningen. Aan een ligging binnen een stationsgebied is onlosmakelijk de nodige visuele hinder en inkijk verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door bijvoorbeeld visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp.

- De eigenaren van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

#### Belanghebbende niet-woonfuncties

De toename van de bouwhoogte en bebouwing zal geen nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de gebouwen of voor de exploitatiemogelijkheden. Er worden in deelgebied 3 geen woningen mogelijk gemaakt, waardoor de gebruiks/exploitatie- of uitbreidingsmogelijkheden niet beperkt worden voor de nabij gelegen niet-woonfuncties. De gevolgen voor de bereikbaarheid van de niet-woonfuncties als gevolg van de totale ontwikkeling, worden in de laatste kolom van deze tabel beoordeeld.

- De eigenaren van de niet-woonfuncties zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

| Deelgebied 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vigerend bp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Toekomstig bp<br>"Westflank Zuid, Stationsgebied"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Actualisering Stationsomgeving</b><br><i>Kantoor</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren voor overheidsinstellingen;</li> <li>• (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers-, groen-, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven, terreinen</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak, dus geen gebouwen in deelgebied 3</li> </ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li> <li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> | <i>Gemengd</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren met vergader- en congresfaciliteiten tot 14.000 m<sup>2</sup></li> <li>• wonen van 7.000 m<sup>2</sup> tot 21.000 m<sup>2</sup></li> <li>• horeca cat. D1 en D2 op de onderste 2 bouwlagen tot 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>• (on)gebouwde parkeervoorzieningen</li> <li>• kunstobjecten</li> <li>• voorzieningen voor een goed windklimaat</li> </ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen bouwvlak</li> <li>• 100%</li> <li>• bouwhoogte aangeduid (48 en 90 m), bij verhoogd maaiveld die hoogte t.o.v. van nabijgelegen openbare weg aftrekken van aangeduide hoogte (dus de aangeduide hoogte moet gemeten worden vanaf de</li> </ul> |

<sup>6</sup> O.a. ABRvS17 januari 2007, LJN AZ6425, nr. 200603549/1.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark</b><br/> <b>Verkeer</b><br/> <b>Gebruik:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rijwegen</li> <li>• fiets-, voetpaden</li> <li>• parkeervoorzieningen</li> <li>• water en kruisingen met water</li> <li>• hoogwaardig openbaar vervoerbaan, incl. trambanen</li> <li>• geluidwerende voorzieningen</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> <p>Bouwenbouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• speelvoorzieningen 4 m</li> <li>• palen, masten 6 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>openbare weg)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sba-2 uitsluitend overbouwing met min. 14,5 m doorloophoogte</li> <li>• (over)bouwing dient in de gevellijn te worden gebouwd</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• voorzieningen voor windklimaat als onderdeel van gebouw</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> |
| <p><b>Gevolg</b></p> <p><b>Gebruik:</b><br/> De bestemming wijzigt van Kantoor en voor een heel klein gedeelte Verkeer naar Gemengd. De functie wordt dus uitgebreid met wonen, horeca en vergader- en congresfaciliteiten. Daarnaast is een gebouw toegestaan waardoor de gebruiksintensiteit wordt verhoogd.</p> <p><b>Bouwen:</b><br/> In het vigerende plan is geen gebouw toegestaan (m.u.v een klein gedeelte van de bestaande bebouwing). In het toekomstig plan is er een gebouw van gedeeltelijk 90 en gedeeltelijk 48 meter toegestaan. De bouwmassa neemt derhalve aanzienlijk toe.</p> <p><b>Belanghebbende woningen</b><br/> De woningen zijn op circa 57 meter van het plangebied en op circa 68 meter van het toekomstige bouwvlak met een bouwhoogte van 90 meter gesitueerd. Dit is een forse toename . De woningen die hier op uitkijken zullen derhalve vermindering van uitzicht ervaren. Doordat in het stationsgebied meerdere hoge gebouwen aanwezig/ mogelijk zijn, waaronder de Rabobank dat op basis van het bestemmingsplan "Actualisering Stationsgebied" 105 meter hoog mag worden gebouwd, de bestaande bebouwing in het plangebied van 46 meter hoog en andere hoge gebouwen is de vermindering van uitzicht beperkt, omdat het uitzicht van belanghebbende woningen derhalve al wordt beperkt.</p> <p>Uit de jurisprudentie<sup>7</sup> vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Bedoeld wordt dat kopers in een stationsgebied willen wonen vanwege de voorhanden zijnde voorzieningen. Aan een ligging binnen een stationsgebied is onlosmakelijk de nodige visuele hinder en inkijk verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door bijvoorbeeld visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp.</p> <p>➤ De eigenaren van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor <b>een reële kans op lichte planschade</b> ontstaat.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

<sup>7</sup> O.a. ABRv517 januari 2007, LJN AZ6425, nr. 200603549/1.

### Belanghebbende niet-woonfuncties

De toename van de bouwhoogte en bebouwing zal geen nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de gebouwen of voor de exploitatiemogelijkheden. Er worden in deelgebied 4 woningen mogelijk gemaakt. Voor een indicatie van de mate van hinder voor woningen veroorzaakt door niet-woonfuncties biedt de zoneringlijst uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)<sup>8</sup> een goed vertrekpunt. Wanneer woningen binnen de richtafstand zijn/worden gesitueerd kunnen de niet-woonfuncties in beginsel niet uitbreiden. De grootste richtafstand voor kantoren bedraagt op basis van de VNG-lijst 10 meter (geluid). De afstand van de bestaande belanghebbende kantoren/niet-woonfuncties tot de nieuwe woningen in deelgebied 4 is groter dan 10 meter. De kantoren/niet-woonfuncties worden derhalve niet beperkt in hun gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.

De woningbouw in deelgebied 4 ligt binnen de richtafstand van 300 meter (geluid) van het Jaarbeursterrein (achter de woningen aan de Croeselaan). De woningen liggen binnen de invloedssfeer van de evenementen welke op het Jaarbeursterrein plaatsvinden. Uit het toekomstig bestemmingsplan blijkt dat de geluidsnormering van deze evenementen ook geldt voor de bestaande woningen tussen de beoogde nieuwbouw en het Jaarbeursterrein en zullen dus, behalve kans op toename van het aantal gehinderden, geen belemmering vormen bij het uitvoeren van vergunde activiteiten door de Jaarbeurs. De Jaarbeurs wordt derhalve niet beperkt in haar gebruiks-/ exploitatie- of uitbreidingsmogelijkheden. In deze analyse gaan we uit van hetgeen in het toekomstig bestemmingsplan is opgenomen m.b.t. bedrijven- en milieuzonering en dat er derhalve geen bedrijven zijn die worden belemmerd in hun gebruiks- of uitbreidingsmogelijkheden.

De gevolgen voor de bereikbaarheid van de niet-woonfuncties als gevolg van de totale ontwikkeling, worden in de laatste kolom van deze tabel beoordeeld.

- De eigenaren van de niet-woonfuncties zullen diensgevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

| Deelgebied 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vigerend bp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Toekomstig bp<br>"Westflank Zuid, Stationsgebied"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Actualisering Stationsomgeving</b><br><i>Kantoor</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"><li>• kantoren voor overheidsinstellingen;</li><li>• (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers-, groen-, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven, terreinen</li></ul> Bouwen gebouwen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Geen bouwvlak, dus geen gebouwen in deelgebied 5</li></ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 m m.u.v.:</li><li>• erfafscheiding voor voorgevelrooilijn 1 m</li><li>• erfafscheiding achter voorgevelrooilijn 2 m</li><li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li><li>• palen, masten 6 m</li></ul> | <i>Verkeer – Verblijfsgebied</i><br>Gebruik: <ul style="list-style-type: none"><li>• verkeer- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd en langzaam verkeer</li><li>• opgangen en trappartijen naar aangrenzende gebouwen</li><li>• water</li><li>• overbouwingen</li><li>• groenvoorzieningen</li><li>• (on)gebouwde parkeervoorzieningen</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul> Bouwen:<br>Gebouwen: <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwhoogte aangeduid (tussen 3 en 8 m)</li><li>• sba-4 verbinding tussen gebouwen met min. 5 m doorloophoogte max. 20 m hoog</li></ul> Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 m m.u.v.:</li><li>• voorzieningen voor windklimaat als onder-</li></ul> |

<sup>8</sup> VNG Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Water</i><br/>Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterlopen</li> <li>• waterhuishouding</li> <li>• waterbeheer- en -berging</li> <li>• kruisingen met weg- en langzaamverkeer</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> <p>Bouwen gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen gebouwen</li> </ul> <p>Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul> <p><b>Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark</b><br/><i>Verkeer</i><br/>Gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rijwegen</li> <li>• fiets-, voetpaden</li> <li>• parkeervoorzieningen</li> <li>• water en kruisingen met water</li> <li>• hoogwaardig openbaar vervoerbaan, incl. trambanen</li> <li>• geluidwerende voorzieningen</li> <li>• bijbehorende voorzieningen</li> </ul> <p>Bouwenbouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m m.u.v.:</li> <li>• speelvoorzieningen 4 m</li> <li>• palen, masten 6 m</li> <li>• geleiding, begeleiding en regeling van verkeer (geen max. hoogte)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>deel van gebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• overbouwingen 10 m</li> <li>• palen, masten 6 m</li> </ul> |
| <p><b>Gevolg</b></p> <p><i>Gebruik:</i><br/>De bestemmingen wijzigen van Kantoor (zonder bebouwing), Water en een smal strookje Verkeer naar Verkeer-Verblijfsgebied. De grootste functiewijziging is dat deelgebied 5 op basis van het vigerend bestemmingsplan geen openbaar gebied is, op basis van het toekomstige bestemmingsplan is dat wel het geval. De gebruiksintensiteit neemt derhalve toe.</p> <p><i>Bouwen:</i><br/>Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Op basis van het toekomstig bestemmingsplan zijn er tevens gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van 3 tot 8 meter. Tevens is er aan de zuid-westzijde een verbinding tussen de gebouwen toegestaan met een maximum hoogte van 20 meter. En er zijn overbouwing tot 10 m toegestaan. De bouwmassa neemt derhalve toe.</p> <p><b>Belanghebbende woningen</b><br/>De woningen zijn op circa 57 meter van het plangebied gesitueerd. Gezien de ruime afstand zullen ook de bouw mogelijkheden – ondanks de toename – weinig impact hebben op de leefomgeving van de woningen. Hierbij moet in gedachte worden gehouden in het stationsgebied meerdere (hoge) gebouwen aanwezig/ mogelijk zijn. Het uitzicht van belanghebbende woningen wordt derhalve al beperkt.<br/>Wat betreft aantasting van de privacy: de gebruiksintensiteit neemt toe. Echter, gezien de grote afstand en het feit dat een stationsgebied reeds een druk gebied is, ontstaat er geen aantasting van de privacy door inkijk in de woning of tuin van belanghebbenden.</p> |                                                                                                                            |

Uit de jurisprudentie<sup>9</sup> vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Bedoeld wordt dat kopers in een stationsgebied willen wonen vanwege de voorhanden zijnde voorzieningen. Aan een ligging binnen een stationsgebied is onlosmakelijk de nodige visuele hinder en inkijk verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door bijvoorbeeld visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp.

- De eigenaren van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

#### **Belanghebbende niet-woonfuncties**

De toename van de bouwmassa en de gebruikintensiteit zal geen nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de gebouwen of voor de exploitatiemogelijkheden. Er worden in deelgebied 5 geen woningen mogelijk gemaakt, waardoor de gebruiks-/ exploitatie- of uitbreidingsmogelijkheden niet beperkt worden voor de nabij gelegen niet-woonfuncties. De gevolgen voor de bereikbaarheid van de niet-woonfuncties als gevolg van de totale ontwikkeling, worden in de laatste kolom van deze tabel beoordeeld.

- De eigenaren van de niet-woonfuncties zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

### **Verkeer en parkeren gehele plangebied**

#### *Verkeer*

In deze analyse gaan we uit van hetgeen is beschreven in het toekomstig bestemmingsplan. De te verwachten verkeersstromen zijn daarin niet beschreven. Uit het toekomstige bestemmingsplan (akoestisch onderzoek, bijlage 3 en 4 bij de toelichting) blijkt dat er geen significant effect van de verkeersaantrekkende werking ontstaat, omdat de geluidsbelasting minder dan 1,5 dB toeneemt.<sup>10</sup>

De gemeente beschikt verder over een verkeersmodel voor het planjaar 2020, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en vervolgens wordt goedgekeurd door het college van B&W. In dit verkeersmodel zijn alle geplande ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op de verkeersbelasting. Dit model wordt gehanteerd als basis voor alle milieuonderzoeken en capaciteitsberekeningen voor herprofilering van de infrastructuur. In dit model zijn alle huidige en toekomstige herontwikkelingen, zowel op gebied van verkeer als op het gebied van vastgoed meegenomen. Concreet betekent dit dat ook de volledig afgeronde herontwikkeling Westflank Zuid, Kop Jaarbeurs, Jaarbeursplein(garage) en ook een definitieve verkeersknip Croeselaan (2017/2018) zijn meegenomen in de capaciteitsberekeningen voor de toeleidende wegen. Doordat het gehele stationsgebied herontwikkeld wordt, worden de verkeersstromen, bereikbaarheid en capaciteit integraal/ projectoverstijgend onderzocht en opgelost. Vooralsnog nemen we aan dat op basis van de verstrekte gegevens de bereikbaarheid en capaciteit verzekerd is.

#### *Parkeren*

Er wordt in het plangebied een parkeergarage voor auto's en voor fietsen gerealiseerd. Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte die noodzakelijk is vanuit de herontwikkeling van de gronden..

<sup>9</sup> O.a. ABRvS17 januari 2007, LJN AZ6425, nr. 200603549/1.

<sup>10</sup> Dit naar analogie van de beoordeling van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, de verkeersaantrekkende werking bij bedrijven conform het in voorbereiding zijnde gemeentelijke beleid bij de reikwijdte van de schrikkelcirculaire en overeenkomstig de blauwdruk van de in voorbereiding zijnde regelgeving irt geluid Swung-2 (alwaar het planeffect buiten het plangebied ook getoetst en genormeerd gaat worden in aanvulling op de toetsing van het plan zelf aan normen).

**Belanghebbende woningen**

- De eigenaren van de belanghebbende woningen zullen diensgevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

**Belanghebbende niet-woonfuncties***Bereikbaarheid*

- De eigenaren van de niet-woonfuncties zullen diensgevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **geen reële kans** op planschade ontstaat.

## 6.4 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de eigenaren van de belanghebbende woningen aan de Croeselaan en Veemarktplein in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren op basis van de juridisch-planologische wijziging in deelgebied 4 waardoor **een reële kans op lichte** planschade ontstaat.

Voorts kan worden geconcludeerd dat de belanghebbende niet-woonfuncties ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 6.3. niet in een dusdanig nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren dat deze planschade tot gevolg heeft.



## 7. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd in termen van licht tot ernstig, komen in dit hoofdstuk de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 op grond van het voorgaande conclusie en advies gegeven in hoeverre belanghebbenden aanspraak zullen kunnen maken op een voor tegemoetkoming in aanmerking komende vergoeding van de planschade.

### 7.1 Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe planologische regime ook voordelige effecten heeft. Een voorbeeld is als men wel visuele hinder ervaart van een geluidsscherm, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van geluidsoverlast (Rb Maastricht, 14-12-2001, StAB 2002/ 02-37). De verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen kan leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

In het onderhavige geval is er geen sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie, anders dan reeds in de afwegingen in hoofdstuk 6 is meegenomen.

### 7.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager/ belanghebbende om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden in het kader van planschade is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden.

In het onderhavige geval lijken er geen mogelijkheden te zijn die belanghebbende zal moeten benutten om de schade te voorkomen of te beperken.

### 7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien.<sup>11</sup> De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van een concreet ruimtelijk beleid, zodat de aanvrager van een planschadevergoeding op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de aanvrager te blijven. De voorzienbaarheid is inmiddels verankerd in artikel 6.3 sub a Wro.

Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van *actieve* risicoaanvaarding. Van *passieve* risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt.

In dit geval is op 15 mei 2002 een referendum gehouden voor het Stationsgebied. Op 4 november 2004 is het Masterplan Stationsgebied Utrecht vastgesteld. Op 14 december 2006 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Stationsgebied vastgesteld. In 2009 heeft NS Stations het Definitief ontwerp voor het Stadskantoor Utrecht gepresenteerd en op 14 december 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het Integraal programma van eisen vastgesteld.

Vanaf 2002 was deze ontwikkeling voorzienbaar. Of dit voor huidige eigenaren het geval is, is afhankelijk van de datum van de aankoop van de woning.

---

<sup>11</sup> ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

## 7.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade.

Verder moet de vraag of planschade tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot de onroerende zaken van belanghebbenden en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling te veroorzaken nadeel<sup>12</sup>.

Een ontwikkeling als de onderhavige is in het centrum van een grote stad als Utrecht een normale maatschappelijke ontwikkeling. Het stationsgebied vormt één van de grootste verkeersknooppunten van Nederland; de ontwikkeling van het stationsgebied met bestaande verkeersaders past binnen de aard en omvang van de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid. Ook de ontwikkeling van kantoren en woningen en met bijbehorende (parkeer)voorzieningen ligt op een dergelijke A-locatie in de lijn der verwachting. De hoogbouw sluit aan bij de Rabobank, het stadskantoor en andere omliggende kantoren. Nu de ontwikkeling een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft, valt de planschade deels of geheel onder het normaal maatschappelijk risico. Dit staat nog los van de vraag of de schade het forfait van 2% überhaupt overschrijdt of niet.

---

<sup>12</sup> ABRvS, zaaknr. 201113115/1/A2 d.d. 5 september 2012

## **7.5 Anderszins verzekerd**

Artikel 6.1. Wro geeft slechts een recht op een tegemoetkoming in de planschade voor zover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een compensatie van schade in natura of door derden (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de aanvrager) is hierbij ook mogelijk.

Niet is gebleken dat in onderhavig geval de planschaderisico's geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins zijn verzekerd.

## 8. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project “Westflank Zuid” kan leiden tot reële planschadeclaims. In dit hoofdstuk is aan de orde de beantwoording van de vraag of de planschade voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

De juridisch - planologische wijziging kan voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Croeselaan en Veemarktplein tot gevolg hebben dat ze in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor **een reële kans op lichte planschade** ontstaat.

De juridisch - planologische wijziging heeft voor de eigenaren/exploitanten van de nabij gelegen niet-woonfuncties geen reële kans op planschade tot gevolg.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen valt de planschade deels of geheel onder het normaal maatschappelijk risico en komt deze niet voor vergoeding in aanmerking.



**BIJLAGEN**





**Bijlage 1:**  
**Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro**



## Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade. In het onderstaande wordt een aantal algemene aspecten met betrekking tot deze regeling beschreven en toegelicht.

### Inhoud afdeling 6.1 Wro

De achterliggende gedachte van deze regeling is dat burgers die onevenredig zwaar worden getroffen door ontwikkelingen die in het algemeen belang wenselijk zijn, de daardoor ontstane schade niet geheel zelf hoeven te dragen. Het gaat in het geval van artikel 6.1 Wro om een tegemoetkoming in het geval van een zogenaamde *rechtmatige* overheidsdaad. De ingreep is op zich redelijk en rechtvaardig, maar dit betekent niet dat het zo mag zijn dat derden (burgers) daarbij onevenredig zwaar worden getroffen.

De kern van artikel 6.1 Wro luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
  - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
  - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
  - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Verder zijn er in de regeling de navolgende voorwaarden opgenomen:

- de aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming (art. 6.1, sub 3). Dientengevolge vergoedt het college de redelijkerwijs gemaakte deskundigenkosten indien het college een tegemoetkoming toekent (art. 6.5, sub a Wro);
- de aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het planologische besluit als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, onherroepelijk is geworden danwel binnen 5 jaar na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan (art. 6.1, sub 4 en 5 Wro);
- de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade is voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wél is in artikel 6.2 Wro bepaald dat 2% in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- de eventuele voorzienbaarheid dient te worden meegenomen bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- burgemeester en wethouders heffen een recht (leges) van de aanvrager. Het verschuldigde bedrag dient tijdig betaald te zijn aan de gemeente en wordt teruggestort indien geheel of ten dele positief wordt beslist op de aanvraag;
- het college vergoedt de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien het college een tegemoetkoming toekent (art. 6.5, sub b Wro).

### **Verhaal planschade**

De Wro biedt via twee wegen de mogelijkheid voor het verhaal van planschadekosten op de initiatiefnemer:

1. Op basis van de zogenaamde Grondexploitatiewet in de Wro ((afdeling 6.4) is het voor gemeenten mogelijk om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan is opgesteld, gaan wij hier niet verder op in.
2. Daarnaast kan een gemeente middels een planschadeverhaalsovereenkomst (of anterieure overeenkomst) met een initiatiefnemer overeenkomen dat de planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt ingeval de schade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek van die initiatiefnemer om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is dan be-

langhebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a Wro).

### Het begrip 'belanghebbende'

Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:

- alle eigenaren van onroerend goed in en rondom het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in en rondom het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in en rondom het plangebied.

Uit het bovenstaande zou men kunnen concluderen dat ook de huurder van een huis planschadevergoeding zou kunnen claimen wegens aantasting van het woon-genot. Indien echter deze schade wordt verwerkt in de waardedaling van de woning, kan geen afzonderlijke vergoeding worden toegekend. In dat geval ontvangt de eigenaar van de woning de schadevergoeding. De huurder zou dan wel de verhuurder om huurverlaging kunnen vragen.

### Schade

De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade. Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor tegemoetkoming in de planschade in aanmerking. Op directe wijze lijdt een eigenaar of anderszins gerechtigde schade, wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheden tot gebruik van zijn grond beperkt. Op indirecte wijze lijdt hij schade wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen, voor zijn perceel, in de nabije omgeving mogelijk maakt. In de wet is een aantal beperkingen aangebracht, die vervolgens in de jurisprudentie zijn uitgewerkt.

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen, moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduw schade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking.<sup>13</sup>
2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel.<sup>14</sup> Hiertoe dient de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden wegge-

---

<sup>13</sup> AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.

<sup>14</sup> AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

streept.<sup>15</sup> De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie.<sup>16</sup> De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.

3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was, dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend.<sup>17</sup> Hiervan kan sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Naarmate het regime ouder is, is de kans immers groter dat het beleid wordt veranderd. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming geteld op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Bepaalde ontwikkelingen worden geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt.<sup>18</sup> Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast.<sup>19</sup> In ieder geval moet 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.
4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed.

<sup>15</sup> ABRs 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRs 27-02-1997, BR 1998/677.

<sup>16</sup> AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRs 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.

<sup>17</sup> AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.

<sup>18</sup> ABRs 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRs 14-01-1999, AB 1999/209.

<sup>19</sup> ABRs 29-09-1994, BR 1995/943.



