

30 MAART 2010

ONTVANGEN

## ADVIES PLANSCHADERISICOANALYSE

Inzake het ontstaan van planschade ex artikel 6.1 Wro als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk Zijdebalen te Utrecht.



**OPDRACHTGEVER:**

Lichtveld Buis & Partners  
Postbus 1475  
3430 BL NIEUWEGEIN

**UITGEBRACHT DOOR:**

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV  
Postbus 5715  
3290 AA STRIJEN

Strijen, maart 2010

## INHOUD

1	OPDRACHT .....	3
1.1	Opdrachtschrijving .....	3
1.2	Ontvangen stukken .....	3
1.3	Onderzoeksprocedure .....	3
2	DE BOUWLOCATIE.....	6
2.1	Beschrijving van de huidige locatie .....	6
2.2	Bestaande woningen binnen de invloedssfeer.....	6
3	OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES .....	8
3.1	Vigerend planologisch regime .....	8
3.2	Toekomstig planologisch regime.....	9
4	PLANSCHADERISICOANALYSE.....	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Bouwmogelijkheden.....	12
4.2.1	Beperking van het uitzicht .....	12
4.2.2	Schaduwwerking.....	14
4.3	Gebruiksmogelijkheden (verlies privacy en geluids- en lichthinder).....	14
4.3.1	Aantasting van de privacy.....	15
4.3.2	Geluids- en lichthinder .....	15
4.4	Exploitatiemogelijkheden.....	17
4.5	Verhuurde risico-objecten.....	17
4.6	Selectie risico-objecten .....	18
5	VASTSTELLING VAN DE SCHADE .....	19
6	TOEREKENBAARHEID SCHADE .....	20
7	CONCLUSIE .....	21
8	BIJLAGEN.....	22

## **1 OPDRACHT**

### **1.1 Opdrachtomschrijving**

Lichtveld Buis & Partners (hierna te noemen: LBP of opdrachtgever), heeft Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV (hierna: kantoor Overwater) bij e-mail van 8 maart 2010 opdracht verstrekt tot het maken van een planschaderisicoanalyse van de gevolgen van de ontwikkeling van de wijk Zijdebalen te Utrecht.

De vraag die dient te worden beantwoord is of door de wijziging van het planologische regime, die de realisatie van het bouwplan mogelijk maakt, planschade zal ontstaan. In deze planschaderisicoanalyse wordt de eventuele planschade als gevolg van de planologische wijziging inzichtelijk gemaakt.

### **1.2 Ontvangen stukken**

Teneinde de planschaderisicoanalyse te kunnen opstellen hebben ondergetekenden de beschikking gevraagd en gekregen over:

- relevante gedeelten van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Pijlsweerd, 5<sup>e</sup> herziening';
- relevante gegevens van het bestemmingsplan 'Stadsvernieuwingsplan Pijlsweerd';
- concept stedenbouwkundig programma van eisen Zijdebalen van de gemeente Utrecht van 8 december 2009;
- voorlopig ontwerp Zijdebalen Utrecht van Mulleners + Mulleners Architecten van 2 september 2009.

### **1.3 Onderzoeksprocedure**

Op 17 maart 2010 heeft ondergetekende C. Balandis het plangebied en de directe omgeving opgenomen.

Na de opname is een planvergelijking gemaakt, om te beoordelen of er sprake zal zijn van een planologisch gewijzigde situatie.

Afhankelijk van objectieve factoren, zoals de afstand tot het bouwplan, de toename van de bouwmassa, de min of meer directe zichtlijnen op het bouwplan en dergelijke, zijn de risico-objecten aangegeven. Vervolgens is onderzocht of uit de planvergelijking een voor de bewoners van de risico-objecten planologisch nadeliger situatie voortvloeit, waaruit schade voortvloeit, die op basis van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

De planschaderisicoanalyse is als volgt opgezet.

- Hoofdstuk 2: Een korte beschrijving van het plangebied en een inventarisatie van de risico-objecten.
- Hoofdstuk 3: Een vergelijking van het vigerende planologische regime met het toekomstige planologische regime.
- Hoofdstuk 4: De beoordeling of de planologische wijziging zal leiden tot een planologisch nadeliger situatie en zo ja, welke objecten als planschadegevoelig moeten worden aangemerkt.
- Hoofdstuk 5: Een overzicht van de eventuele planschadebedragen.
- Hoofdstuk 6: De toerekenbaarheid van de schade.
- Hoofdstuk 7: De conclusie en eventuele aanbevelingen.

Ondergetekenden attenderen opdrachtgever er op dat het niet is uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen tot een ander oordeel komt dan ondergetekenden, wanneer er daadwerkelijk aanvragen tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

De redenen hiervoor kunnen met name zijn:

1. De planvorming voor de realisatie van het bouwplan is op dit moment nog niet in formele zin opgestart. Er bestaat weliswaar een vastomlijnd bouwplan, maar dit is nog niet in procedure gebracht. Om deze reden zijn er aannames gedaan.
2. Op dit moment is nog geen sprake van een planologische wijziging in de zin van een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Op eventueel te ontvangen aanvragen tegemoetkoming in planschade kan door het college van burgemeester en wethouders niet eerder worden beslist dan nadat het gewijzigde planologische regime onherroepelijk is geworden.  
Verder blijkt uit vaste jurisprudentie met betrekking tot planschade, dat de omvang van de waardevermindering (planschade) wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de betreffende onroerende zaak onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de wijziging van het planologische regime.  
Jurisprudentie geeft verder aan dat als peildatum voor de waardevermindering dient te worden aangehouden de datum waarop de planologische wijziging in werking is getreden.<sup>1</sup>  
Deze momenten liggen nog (ver) vooruit in de tijd. In de tussentijd kunnen zich diverse ontwikkelingen voordoen, die van invloed zijn op de planvorming en daarmee op de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.
3. Ondergetekenden hebben bij het opstellen van de planschaderisicoanalyse slechts gebruik kunnen maken van de onder hoofdstuk 1.2 genoemde stukken.  
Voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte is door ondergetekenden gewerkt met de in deze stukken aangegeven maten en afmetingen. Wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bouwplan in het toekomstige planologische regime op één of meerdere onderdelen significant afwijken van deze maten en afmetingen, kan dit direct van invloed zijn op de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.
4. Ondergetekenden hebben voor zover noodzakelijk van de risico-objecten alleen geveltaxaties gemaakt en hebben geen rekening kunnen houden met argumenten van eigenaren-bewoners van de risico-objecten en met de beleving vanuit deze

---

<sup>1</sup> Zie uitspraak ABRS 15 januari 2003, no. 200200342/1 (Tynaarlo), Gst 7180, nr. 29

objecten. Ondergetekenden hebben zich hiervan bij het opstellen van het advies uiteraard wel een zo goed mogelijk beeld gevormd.

Op basis van het vorenstaande kan de onderhavige analyse dan ook alleen worden beschouwd als een indicatie van de mogelijk te verwachten planschade.

Om met name voornoemde redenen kan kantoor Overwater dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele nadelige gevolgen die voor opdrachtgever kunnen ontstaan, indien een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade, tot een ander oordeel komt dan in het onderhavige advies is aangegeven.

## 2 DE BOUWLOCATIE

### 2.1 Beschrijving van de huidige locatie

Het plangebied Zijdebalen ligt in de wijk Pijlsweerd tussen de rivier de Vecht en de Westerdijk, respectievelijk de oost- en westgrens van het plangebied. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de David van Mollemstraat en in het zuiden door het kantorencomplex dat aan de Kaatstraat is gevestigd. Dit kantorencomplex is momenteel in gebruik bij de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrecht.

De bebouwing ten noorden van de Zijdebalenstraat is al grotendeels gesloopt. De sociale woningbouw aan de David van Mollenstraat moet nog worden gesloopt. Het monumentale tuindershuis en het kantoor en de productiehal van Bakkerij Kamps blijven behouden en worden in het nieuwe bouwplan geïntegreerd. Ten zuiden van de Zijdebalenstraat bevinden zich nog de gebouwen van de Gamma en (voorheen) de firma Jongeneel, welke zullen worden gesloopt.

Het plangebied is ingetekend op de als bijlage 1 aangehechte luchtfoto. Een impressie van de te realiseren bebouwing is bijgevoegd als bijlage 2. Voor een indruk van het plangebied wordt verwezen naar bijgaande fotobijlage.

**bijlage 1 : Luchtfoto met aanduiding plangebied**

**bijlage 2 : Impressie bebouwing van Mulleners + Mulleners Architecten**

**bijlage 3 : Fotoreportage huidige locatie**

### 2.2 Bestaande woningen binnen de invloedssfeer

Op basis van de opname van het plangebied en de directe omgeving en aan de hand van de meest belangrijke kenmerken van het bouwplan, hebben ondergetekenden geïnterviewd voor welke objecten, zuiver door hun ligging ten opzichte van het plangebied, in beginsel planschade zou kunnen ontstaan, de zogenaamde 'risico-objecten'. Dit zijn de volgende objecten. Gezien het grote aantal risico-objecten worden deze voornamelijk in clusters weergegeven. De opsomming volgt de volgorde van opname.

#### Overzichtslijst risico-objecten

Adres	korte omschrijving object
Oudenoord 275	Kantoorpand (leegstaand)
Otterstraat 118-124 (even)	Kantoorpand (Nivel)
Westerdijk 6-8 (even)	Appartementencomplex
Westerdijk 18	Kantoorgebouw (De Metaalmarkt)
Westerdijk 20-74 (even)	Appartementencomplex met onderliggende detailhandel-/kantoorruimten
David van Mollemstraat 1-3 (oneven)	6 gestapelde woningen
David van Mollemstraat 50-84	18 gestapelde woningen

<b>Adres</b>	<b>korte omschrijving object</b>
(even)	
Hogenoord 6	Halfvrijstaande woning
Bemuurde Weerd oz 50-54 (even)	Beneden- en bovenwoningen met ruimte voor detailhandel
Bemuurde Weerd oz 55	Woonhuis met detailhandel
Bemuurde Weerd oz 56	Kerk
Bemuurde Weerd oz 56A	Woonhuis met detailhandel
Bemuurde Weerd oz 57	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 58	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 59	Woonhuis met detailhandel
Bemuurde Weerd oz 60	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 62/64	Dubbel woonhuis
Bemuurde Weerd oz 66	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 68	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 70	Dubbel woonhuis
Bemuurde Weerd oz 72	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 74	Woonhuis
Bemuurde Weerd oz 76	Dubbel woonhuis
Bemuurde Weerd oz 78-84 (even)	4 appartementen
Lauwerecht 2	Woonhuis
Lauwerecht 4	Woonhuis met detailhandel
Lauwerecht 6	Woonhuis
Lauwerecht 6A	Woonhuis
Lauwerecht 8	Woonhuis
Lauwerecht 10/12	Detailhandel (Houthandel R.J. Koker)
Lauwerecht ?/Brugstraat 2	Detailhandel (Restaurant Blij)
Lauwerecht 20-22 (even)	Beneden- en bovenwoningen
Lauwerecht 24	Vrijstaand gebouw (Spant Zeefdruk)

### 3 OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES

Om te kunnen bepalen of een aanvrager schade lijdt als gevolg van de bepalingen van een nieuw bestemmingsplan, een projectbesluit en dergelijke, dient eerst te worden vastgesteld of sprake is, dan wel zal zijn van een planologische wijziging in de zin van artikel 6.1 Wro.

Het bouwplan wordt planologisch ingepast door middel van een nieuw bestemmingsplan. De eventuele schade die aanvrager lijdt, kan slechts als planschade worden aangemerkt, wanneer zij het gevolg is van een in planologisch opzicht gewijzigde en nadeliger situatie. Hiervoor dient een vergelijking te worden gemaakt tussen hetgeen ingevolge het vigerende planologische regime (lees: het oude planologische regime) maximaal kan worden verwezenlijkt en hetgeen op basis van het toekomstige planologische regime mogelijk zal worden.

#### 3.1 Vigerend planologisch regime

Voor de gronden van het plangebied en de directe omgeving is het bestemmingsplan 'Stadsvernieuwingsplan Pijlsweerd' vastgesteld bij raadsbesluit van 10 maart 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 oktober 1994, waarna dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De onthouding door Gedeputeerde Staten heeft betrekking op het gehele plangebied.

Dit betekent dat voor het plangebied nog vigeert het voorliggende bestemmingsplan: '**Uitbreidingsplan Pijlsweerd, 5<sup>e</sup> herziening**', vastgesteld bij raadsbesluit van 10 september 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 januari 1960, waarna dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Bebouwing BBB', met uitzondering van een smalle strook achter de objecten David van Mollemstraat 5-15 (oneven) en een smalle strook langs de Westerdijk. Deze smalle stroken hebben de bestemming 'Bebouwing BBB3'.

Hieronder volgt een weergave van deze bestemmingsplanregels.

##### Artikel 20. Bebouwing BBB

1. Op de gronden, bestemd voor bebouwing BBB, mag uitsluitend bedrijfsbebouwing worden opgericht.
2. De gronden mogen slechts worden bebouwd tot het op de tekening aangegeven percentage.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen, de plaatsing en de dakhelling der gebouwen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot een maximum van 10% vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.



#### Artikel 21. Bebouwing BBB3

1. Op de gronden, bestemd voor bebouwing BBB3, mag uitsluitend bedrijfsbebouwing worden opgericht.
2. De gronden mogen slechts worden bebouwd tot het op de tekening aangegeven percentage.
3. De hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 4,75 meter bedragen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot een maximum van 10% vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, mits de toetreding van licht en lucht tot naburige gebouwen niet wordt belemmerd.

#### **bijlage 4 : Uitsnede plankaart 'Uitbreidingsplan Pijlsweerd, 5<sup>e</sup> herziening'**

### **3.2 Toekomstig planologisch regime**

Om realisatie van de woonwijk Zijdebalen mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Aangezien dit bestemmingsplan nog niet in procedure is gebracht, worden als uitgangspunten voor deze planschaderisicoanalyse de bouw- en gebruiksmogelijkheden gehanteerd, zoals deze zijn opgenomen in het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de gemeente Utrecht van 8 december 2009 en het voorlopig ontwerp van Mulleners + Mulleners Architecten van 2 september 2009.

Het plangebied wordt opgedeeld in vier bouwblokken. Hierdoor ontstaan drie dwarsstraten, welke worden voorzien van grachten. Aan de zijde van de Westerdijk wordt de historische waterloop in ere hersteld.

De drie autoluwe dwarsstraten zullen samen met enkele (overdag) openbaar toegankelijke binnenhoven de openbare ruimte van het plangebied vormen. Ter hoogte van het pand Oudenoord 275 zal een plein als openbare ruimte worden ingericht.

Het plangebied wordt ontsloten via de Oudenoord en de David van Mollemstraat, met afslagen naar de Otterstraat, de Westerdijk en de Zeedijk.

Parkeren door bewoners zal voornamelijk in ondergrondse parkeergarages plaatsvinden. Parkeerplaatsen voor bezoekers zullen voornamelijk op maaiveldhoogte worden gerealiseerd.

In het gebied zullen maximaal 484 woningen worden gerealiseerd in combinatie met functiemenging. Onder functiemenging wordt in het programma van eisen verstaan de menging van kleinschalige economische, maatschappelijke, sport en gezondheidsfuncties. Een deel van de functiemenging kan worden gerealiseerd via de regeling van beroep en bedrijf aan huis.

Ten aanzien van de bouwblokken is in het programma van eisen het volgende bepaald.

*Blok 1 (aan de David van Mollemstraat)*

- *Robuustere bouwstijl dan overige velden in verband met monument bakkerij Kamps en hoogteaccenten.*
- *De voormalige bakkerij wordt behouden en geïntegreerd in het bouwblok.*
- *De entree van de bewonersgarage is aan de Westerdijk.*

*Blok 2*

- *Het voormalige tuindershuis ligt los van het bouwblok, de afstand tussen het blok en het tuindershuis is minimaal 2,00 meter. Het heeft eenzijdige uitstraling, dat wil zeggen dat er geen achterkantsituatie wordt gecreëerd. Ook dient er geen private buitenruimte bij het gebouw te zijn. De aanbouw behoort niet tot het monument en hoeft niet behouden te blijven.*
- *De hoekpunten zijn uitgelijnd op bestaande bebouwing aan de Westerdijk. Deze lijnen worden voortgezet richting de Zeedijk (dus geen verstaffelde rooilijn).*
- *De entree van de bewonersgarage is aan de Zeedijk.*

*Blok 3*

- *Tussen de Westerdijk en het nieuwe bouwblok ligt een plein.*
- *Aan het plein is ruimte voor kleinschalige economische, maatschappelijke, sport en gezondheidsfuncties al dan niet gecombineerd met de woonfunctie.*
- *De entree van de parkeergarage is aan de Verlengde Otterstraat.*
- *Op de hoek van het plein en de verlengde Otterstraat is plaats voor een paviljoen met een actieve, openbare functie zoals horeca. Het paviljoen dient vrij op het plein te staan, los van de rooilijnen van de omliggende bebouwing, zie de figuur. Dit leidt tot een maximale footprint van 100m<sup>2</sup> b.v.o. Indien er meer oppervlak nodig is, dient dit ondergronds te worden gerealiseerd.*

*Blok 4*

- *De nieuwe bebouwing vormt een bouwblok met het bestaande gebouw aan de Kaatstraat en sluit hier dan ook op aan.*
- *De entree van de bewonersgarage is aan de Westerdijk.*

Uit het voorlopig ontwerp van Mulleners + Mulleners Architecten zijn de bouwhoogten van het bouwplan af te leiden.

In blok 1 wordt de maximaal te realiseren hoogte gerealiseerd op de hoek Westerdijk/David van Mollemstraat. Deze hoogte bedraagt circa 23,68 meter. Wanneer de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, bedraagt de maximaal te realiseren hoogte circa 14,80 meter.

In blokken 2 en 3 wordt de maximaal te realiseren bouwhoogte aan de zijde van de Zeedijk circa 14,80 meter en aan de zijde van de Westerdijk circa 20,72 meter.

In blok 4 wordt de maximaal te realiseren bouwhoogte aan de zijde van de Zeedijk circa 12,70 meter en aan de zijde van de Westerdijk circa 17,76 meter.

## 4 PLANSCHADERISICOANALYSE

### 4.1 Inleiding

Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van, onder andere, een vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Zoals hiervoor gezegd dient bij de beoordeling van een aanvraag tegemoetkoming in planschade het vigerende planologische regime te worden vergeleken met het toekomstige planologische regime.

Jurisprudentie bepaalt dat voor de planvergelijking niet de feitelijke situatie van belang is, doch hetgeen op grond van deze planologische regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden.<sup>2</sup>

De Wro schrijft voor dat flexibiliteitsbepalingen, (ontheffingen, uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden), voor zover deze nog niet zijn ingevuld, een zelfstandige basis voor planschade vormen. Zij mogen derhalve niet in de planvergelijking worden betrokken.

Voor beide planologische regimes geldt derhalve dat alle bouw- en gebruiksmogelijkheden, exclusief de flexibiliteitsbepalingen, maximaal ingevuld in de planvergelijking moeten worden betrokken.

Indien sprake is van alleen een bouwplan als toekomstig planologisch regime, geldt dat alleen het door het bouwplan meer mogelijk gemaakte in de planvergelijking wordt betrokken.

Bij het bepalen van de schade dienen de eventuele voor- en nadelen van de planologische wijziging met elkaar te worden verrekend.

Bij het vaststellen van een tegemoetkoming in planschade moet rekening worden gehouden met het normaal maatschappelijk risico ex artikel 6.2 Wro. Als gevolg van dit normaal maatschappelijk risico blijft bij inkomensschade in ieder geval voor rekening van aanvrager een gedeelte van 2% van de inkomensschade.

Bij vermogensschade blijft 2% van de waarde van de onroerende zaak van aanvrager alleen dan voor eigen rekening, wanneer de schadeveroorzakende planologische wijziging geen betrekking heeft op de eigen onroerende zaak.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadeliger situatie, dienen de bouw- en de gebruiksmogelijkheden in de beoordeling te worden betrokken.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Zie uitspraak ABRS 16 januari 1996 ('Goedereede'); BR 1997, p. 509

<sup>3</sup> Zie uitspraak ABRS 8 september 1998, no. H01.96.0256 ('Tiel'); BR 1999, p. 411

## 4.2 Bouwmogelijkheden

De verandering van bouwmogelijkheden spitst zich toe op een eventuele beperking van uitzicht en een toename van schaduwwerking.

### 4.2.1 Beperking van het uitzicht

Een beperking van het uitzicht waaruit schade voortvloeit kan voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen.<sup>4</sup> Voor de beoordeling of risico-objecten voor wat betreft de schadefactor uitzicht in een planologisch nadeliger situatie terecht zullen komen, zijn factoren zoals de afstand tot aan de te realiseren bebouwing en de hoogte ervan van belang.

Onder het vigerende planologische regime mag het gebied volgens aantekening op de plankaart voor 90% worden bebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte voor de bestemming 'BBB' is noch in de bestemmingsplanregels, noch op de plankaart bepaald. Dit betekent dat voor de maximaal toegestane bouwhoogte aansluiting moet worden gezocht met de bouwverordening van de gemeente Utrecht. Artikel 2.5.24 van deze bouwverordening bepaalt dat:

1. *De grootste toegelaten hoogte van een bouwwerk in de vlakken door de voor- en achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 18,00 meter;*
2. *De grootste toegelaten hoogte van een bouwwerk tussen de voor- en achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 24,00 meter.*

Het maximale bebouwingspercentage voor de smalle stroken met de bestemming 'BBB3' bedraagt volgens de aanduiding op de plankaart 90%. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 4,75 meter.

Nagenoeg het gehele bouwplan wordt gerealiseerd op gronden met de vigerende bestemming 'BBB'. Door de aanleg van grote openbare ruimten en de dwarsstraten met grachten, blijft het bebouwingspercentage onder de onder de vigerende bestemming reeds toegestane 90%.

De hoogte van de te realiseren bebouwing varieert van 11,84 meter tot maximaal 23,68 meter. Dit betekent dat de te realiseren maximale bouwhoogte blijft onder de onder de vigerende bestemming toegestane 24,00 meter.

De smalle strook met de bestemming 'BBB3' aan de Westerkade blijft door de aanleg van het plein en het herstel van de historische waterloop, nagenoeg onbebouwd. Het bebouwingspercentage blijft derhalve ver onder de in het vigerende bestemmingsplan reeds toegestane 90%.

Daar waar de bebouwing mogelijk nog plaatsvindt op een gedeelte van de strook met de bestemming 'BBB3' wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 4,75 meter overschreden. Doordat direct grenzend aan deze smalle strook planologisch reeds bebouwing mogelijk is tot een hoogte van 24,00 meter, zal incidentele bebouwing op

---

<sup>4</sup> Zie ABRS van 14 januari 1999, No. H01.97.0825, (Breukelen) BR 1999, p. 876

deze smalle strook voor de eigenaren van de risico-objecten geen verlies van uitzicht tot gevolg hebben.

De strook met de bestemming 'BBB3' achter de David van Mollenstraat 5-15 (oneven) mag voor 90% worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 4,75 meter.

De te realiseren nieuwbouw aan de David van Mollemstraat zal deze strook gedeeltelijk bestrijken. Gezien echter het feit dat het zicht vanuit de risico-objecten David van Mollenstraat 50-84 (even) op deze strook reeds wordt belemmerd door de thans bestaande sociale woningbouw David van Mollenstraat 5-15 (oneven), zal bebouwing tot een hogere bouwhoogte op deze smalle strook voor de eigenaren/bewoners van deze risico-objecten geen verlies van uitzicht tot gevolg hebben.

Wel kunnen de eigenaren/bewoners van deze risico-objecten worden geconfronteerd met een toename van het bebouwingspercentage tot 100% en een toename van de maximale bouwhoogte op de gronden waar de te slopen woningen David van Mollenstraat 5-15 zijn gerealiseerd. Deze gronden hebben de bestemming 'C2', etagewoningen in drie lagen. Ten tijde van de opname en het opvragen van de bestemmingsplangegevens gingen ondergetekenden er nog van uit dat deze woningen zouden worden gehandhaafd. De bestemmingsplanregels van deze bestemming zijn derhalve niet ingezien. Uitgaande echter van een toegestane bouw in drie bouwlagen met kap, nemen ondergetekenden als uitgangspunt voor de planvergelijking dat ter plaatse planologisch tot maximaal 12,00 meter mocht worden gebouwd.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een hoektoren (hoek David van Mollemstraat en Westerdijk) tot een hoogte van circa 23,68 meter en overige bebouwing variërend in hoogte van 11,84 tot 14,80 meter. Dit betekent dat de eigenaren/bewoners van de risico-objecten David van Mollemstraat 50-84 worden geconfronteerd met een toegenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte, die hun uitzicht kunnen beperken, waardoor zij in een planologisch nadeliger situatie terecht kunnen komen.

Voor de risico-objecten Westerdijk 20-74 (even) geldt dat zij zijdelings zicht hadden op de gronden met de bestemmingen 'BBB3' en 'C2' en rechtstreeks op de gronden met de bestemming 'BBB'.

Onder de vigerende bestemming 'BBB' kon het rechtstreeks uitzicht vanuit de risico-objecten Westerdijk 20-74 worden belemmerd door een bebouwingspercentage van 90% met een maximale bouwhoogte van 24,00 meter. In het te realiseren plan neemt het bebouwingspercentage af en bedraagt de bouwhoogte maximaal circa 14,80 meter. Per saldo zullen de eigenaren/bewoners van deze risico-objecten qua schadefactor uitzicht derhalve in een planologisch voordeliger situatie terecht komen.

Ongeveer hetzelfde geldt voor de risico-objecten David van Mollemstraat 1-3 (oneven), zij het dat hier sprake is en blijft van een zijdelings uitzicht. Uitzicht op de hoektoren met een hoogte van 23,68 is slechts mogelijk vanuit een klein zijraam van de appartementen 3I, 3II en 3III. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte aan de Westerdijk tot maximaal circa 14,80 meter verlaagd, daar waar een bouwhoogte van 24,00 meter was toegestaan. Dit voordeel weegt op tegen het nadeel dat ontstaat door het hoger bebouwen van de smalle strook waar bebouwing tot 4,75 meter was toegestaan. Per saldo komen de eigenaren/bewoners van deze risico-objecten qua schadefactor uitzicht in een planologisch voordeliger situatie terecht.

Voor alle andere risico-objecten geldt dat zij qua uitzicht in een planologisch voordeliger situatie terecht komen gezien de afname van het bebouwingspercentage en afname van de onder het vigerende bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 24,00 meter.

#### Tussenconclusie

Alleen de risico-objecten David van Mollemstraat 50-84 (even) zullen door de planologische wijziging in een planologisch nadeliger situatie terecht komen voor wat betreft de schadefactor uitzicht.

### **4.2.2 Schaduwwerking**

Voor de beoordeling of de eigenaren/bewoners van de risico-objecten onder het toekomstige planologische regime zullen worden geconfronteerd met meer schaduwwerking dan thans onder het vigerende planologische regime het geval is/zijn van belang:

- de situering van de risico-objecten ten opzichte van het plangebied;
- de hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing;
- de afstand tussen de risico-objecten en de nieuw te realiseren bebouwing;
- de diepte van de tuinen van de risico-objecten.

Uit hetgeen hierboven ten aanzien van de beperking van uitzicht is opgemerkt, kan worden geconcludeerd dat er alleen een toename van bouwhoogte ontstaat op de hoek Westerdijk/David van Mollemkade.

De risico-objecten David van Mollemkade 50-84 (even) vallen gezien de ligging ten noorden van de hoektoren binnen de invloedssfeer van de schaduwwerking.

De risico-objecten David van Mollemkade 1-3 (oneven) en Westerdijk 20-74 (even) vallen gezien hun ligging ten westen van de hoektoren, buiten de invloedssfeer van de schaduwwerking.

Voor alle overige risico-objecten geldt dat zij worden geconfronteerd met een afname van het bebouwingspercentage en een afname van de maximaal toegestane bouwhoogte. Zij worden, voor zover zij liggen binnen de invloedssfeer van de schaduwwerking, derhalve geconfronteerd met een afname van schaduwwerking, waardoor zij qua schadefactor schaduwwerking in een planologisch voordeliger situatie terecht komen.

#### Tussenconclusie

Alleen de risico-objecten David van Mollemstraat 50-84 (even) zullen door de planologische wijziging in een planologisch nadeliger situatie terecht komen voor wat betreft de schadefactor schaduwwerking.

### **4.3 Gebruiksmogelijkheden (verlies privacy en geluids- en lichthinder)**

De verandering van de gebruiksmogelijkheden spitst zich toe op de vraag of het toekomstige planologische regime mogelijk zal leiden tot een aantasting van de privacy en/of een toename van geluids- en lichthinder.

Op basis van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Pijlsweerd, 5<sup>e</sup> herziening' hebben de gronden gelegen in het plangebied de bestemming 'Bedrijfsbebouwing'. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bestemming wonen met kleinschalige functiemenging (economische, maatschappelijke, sport en gezondheidsfuncties) en openbare ruimten.

Deze bestemmingen moeten tegen elkaar worden afgezet bij de beoordeling van de gebruiksmogelijkheden.

#### **4.3.1 Aantasting van de privacy**

Bij de beoordeling of het toekomstige planologische regime zal leiden tot een aantasting van de privacy spelen de volgende elementen een belangrijke rol:

- de afstand tussen de risico-objecten en de te realiseren bebouwing;
- de zichtlijn van de eigenaren van de risico-objecten op de te realiseren bebouwing;
- de aard van de risico-objecten;
- de getroffen verblijfsruimten;
- de aard van de nieuw te realiseren bebouwing;
- de intensiteit van het gebruik.

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat de afstand tot en de zichtlijnen op het plangebied nagenoeg gelijk blijven. Ook de aard van de risico-objecten en de getroffen verblijfsruimten ondergaan geen wijziging.

Om te bepalen of er door realisatie van het bouwplan sprake is van een verlies van privacy dienen derhalve de aard van de te realiseren bebouwing en de gebruikintensiteit te worden beoordeeld.

De nieuwbouw bestaat voornamelijk uit woningbouw over meer bouwlagen. Dit betekent dat de bebouwing over alle bouwlagen intensief kan worden gebruikt. Bij maximale invulling echter van het vigerende bestemmingsplan was het mogelijk dat bebouwing tot 24,00 meter kon worden gerealiseerd, welke ook over alle bouwlagen intensief kon worden gebruikt (kantoren bijvoorbeeld).

Het gebruik voor een bedrijvenbestemming kent een intensiever gebruik dan een woonbestemming, gezien de verkeers- en publiekaantrekkende werking van een dergelijk gebruik en de mogelijkheid van gebruik gedurende het hele etmaal.

#### Tussenconclusie

Ondergetekenden zijn van oordeel dat de wijziging van het gebruik niet zal leiden tot een verdere aantasting van de privacy dan onder het vigerende planologische regime het geval kon zijn.

#### **4.3.2 Geluids- en lichthinder**

Of eigenaren/gebruikers van de risico-objecten zullen worden geconfronteerd met een toename van geluids- en lichthinder als gevolg van de realisatie van het bouwplan is afhankelijk van meer factoren, zoals:

- een functieverandering (een andersoortig gebruik) van de gronden;

- een verhoging van de intensiteit van het gebruik;
- veranderingen van de verkeersontsluitingen.

In casu is sprake van een functieverandering. Naar het oordeel van ondergetekenden zal deze functiewijziging niet leiden tot een toename van geluids- en lichthinder. Onder de vigerende bestemming is het onder het gebruik voor bedrijfsbebouwing ook mogelijk dat er sprake is van geluids- en lichthinder, gedurende het gehele etmaal.

Hierboven is in punt 4.3.1 reeds geconstateerd dat de functiewijziging planologisch geen verhoging van de intensiteit van het gebruik tot gevolg heeft.

Ten aanzien van de verkeersontsluitingen is in punt 6.4.1 van het programma van eisen het volgende gesteld:

*De Oudenoord en de David van Mollemstraat zijn benoemd als secundaireassen in het GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan) en maken deel uit van de verkeerskundige hoofdstructuur van de stad. De Kaatstraat is een wijkontsluitingsweg en draagt zorg voor verbinding met de hoofdstructuur.*

*De wegen binnen het plangebied, zoals de Zeedijk en de Westerdijk, zijn verblijfsgebieden en hebben alleen een functie voor lokaal verkeer.*

*Vanuit Zijdebalen komen parkeergarages en interne wegen uit op de Westerdijk, de Hogenoord/Zeedijk en de Otterstraat. Deze takken direct aan op de hierboven genoemde doorgaande wegen.*

*Om de verkeersdruk te temperen en om de gewenste, verblijfsvriendelijke straatprofielen te kunnen realiseren, wordt een groot deel van de straten ingericht voor eenrichtingsverkeer. De richtingen zijn bij voorkeur zoals aangegeven in het figuur. In het plangebied zijn alleen de Otterstraat en kleine delen van de Westerdijk tweerichtingsverkeer. Van de Zeedijk maakt gebiedsvreemd verkeer gebruik vanwege de onmogelijkheid vanaf de Oudenoord linksaf te slaan naar de Kaatstraat. Dit verkeer heeft geen alternatief en kan gebruik blijven maken van de bestaande route. De route wordt wel anders ingericht en wordt in zijn geheel eenrichtingsverkeer. Dit komt de kwaliteit ten behoeve van het fietsverkeer ten goede.*

*Het hele gebied tussen de Vecht, de Oudenoord, de David van Mollemstraat en de Kaatstraat wordt tevens ingericht als 30km/uur gebied.*

*In de nieuwe Zijdebalenstraat zal eventueel een gracht worden gerealiseerd. In deze straat zullen in de praktijk slechts bewoners zich met de auto verplaatsen.*

*Het is in dit geval niet ondenkbaar de weg aan de noordzijde als fiets/voetgangersgebied in te richten. Dit geeft extra ruimte voor eventuele horeca. Wel moeten de bereikbaarheid van de woningen en eventuele bevoorrading via deze kade mogelijk blijven.*

Planologisch was het reeds mogelijk dat het gebied werd ontsloten via de Zeedijk, de Westerdijk en de Otterstraat. Gezien de verkeers- en publieksaantrekkende werking van de bedrijvenbestemming zal de ingebruikname van de ontsluitingswegen van het bouwplan naar het oordeel van ondergetekenden niet leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Er zal derhalve geen toename zijn van geluids- en lichthinder. Daarnaast zal er door de afname van het aantal leveranciers met zwaar materieel sprake zijn van minder trillingshinder.



Ondergetekenden zijn van oordeel dat de eigenaren/bewoners van de risico-objecten voor wat betreft de schadefactor geluids- en lichthinder in een planologisch neutrale situatie terechtkomen.

#### Tussenconclusie

Ondergetekenden zijn van oordeel dat de wijziging van het gebruik niet zal leiden tot een toename van geluids- en lichthinder.

#### **4.4 Exploitiemogelijkheden**

Een functiewijziging zou kunnen leiden tot een verlies van exploitiemogelijkheden van de omliggende risico-objecten.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich behalve woningen uitsluitend kantoren, enkele horecagelegenheden en detailhandel aan huis of in de plint. Deze ondernemingen worden door de functiewijziging niet in hun exploitiemogelijkheden beperkt. Wel zal de ingebruikname van de woningen kunnen leiden tot een verbetering van de exploitiemogelijkheden gezien de toename van het aantal potentiële cliënten vanuit de nieuwe woonwijk.

#### **4.5 Verhuurde risico-objecten**

Gebleken is dat een aantal van de risico-objecten wordt gehuurd.

Over het feit of huurders recht hebben op een tegemoetkoming in planschade merken ondergetekenden het volgende op. Planschade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade. Als degenen die in hun vermogenspositie kunnen worden aangetast zijn te beschouwen de zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak. De rechten die zij op de onroerende zaak kunnen laten gelden zijn overdraagbaar, op geld waardeerbaar en behoren tot hun vermogen. Verlies aan bouw- en gebruiksmogelijkheden komt tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak en leidt daarmee tot een aantasting van het vermogen. Een en ander betekent dat de zakelijk gerechtigde op grond van artikel 6.1 Wro schade lijdt als de planologische wijziging leidt tot in objectieve zin verminderde bouw- en gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

Aangezien de aldus bepaalde schade een volledige is, bestaat geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een onroerende zaak. Een huurder van een onroerende zaak heeft als gevolg van verminderde bouw- en gebruiksmogelijkheden wellicht recht op huurmatiging, doch dit is een aangelegenheid tussen de verhuurder en de huurder en valt niet onder de reikwijdte van artikel 6.1 Wro.<sup>5</sup>

Een eventuele tegemoetkoming in planschade voor objecten die niet bij de betreffende eigenaren in gebruik zijn, wordt mede bepaald door de vraag of de verhuurbaarheid van het betreffende object afneemt. Daarnaast is de leegwaarde van het object

---

<sup>5</sup> Zie de uitspraak van de rechtbank Zutphen van 24 januari 2003, nr. 99/431, Nieuwsbrief StAB 2003/02-37

medebepalend voor de waarde van het object. Indien de conclusie hiervan bevestigend is, dient de betreffende eigenaar in zijn inkomens- dan wel vermogenspositie te worden gecompenseerd.

Een dergelijke beredenering is ook van toepassing voor objecten die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Hier staat met name de vraag centraal of de realisatie van het bouwplan leidt tot verminderde exploitatiemogelijkheden. Wordt deze vraag bevestigend beantwoord, dan dient in de inkomens- en vermogensschade van belanghebbende te worden voorzien.

#### **4.6 Selectie risico-objecten**

Na het maken van de planvergelijking en de beoordeling van de bouw-, gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van de risico-objecten is gebleken dat uitsluitend de risico-objecten David van Mollemstraat 50-84 (even) door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger situatie terechtkomen.

Uit kadastraal onderzoek van 18 maart 2010 is gebleken dat deze woningen in eigendom, belast met erfpacht, toebehoren aan de gemeente Utrecht en het recht van erfpacht berust bij Stichting Mitros.

Dit betekent dat deze risico-objecten worden gehuurd. Deze objecten ontlenen hun hoogste waarde aan het huidige gebruik. De realisatie van het bouwplan en de wijziging van het planologische regime zullen er niet toe leiden dat de verhandelbaarheid en de verhuurbaarheid van deze risico-objecten afnemen, met als gevolg dat de (huur)waarde van deze objecten zal afnemen.

Voor deze risico-objecten is derhalve weliswaar sprake van een planologisch gewijzigde situatie, doch niet van een zodanig planologisch nadeliger situatie dat daaruit schade voortvloeit die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

## **5 VASTSTELLING VAN DE SCHADE**

Nu is geconcludeerd dat het gewijzigde planologische regime niet leidt tot schade, die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt, hebben ondergetekenden de taxatie van de risico-objecten en de schadeberekening achterwege gelaten.

## **6 TOEREKENBAARHEID SCHADE**

Nu is geconcludeerd dat geen van de risico-objecten wordt geconfronteerd met een planologisch nadeliger situatie waaruit schade voortvloeit die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt, laten ondergetekenden achterwege de beoordeling van de vragen:

- of sprake is van schade, welke redelijkerwijs niet ten laste van de aanvrager dient te blijven;
- of sprake is van schade die voldoende anderszins is verzekerd; en
- of sprake is van schadebeperkend handelen.

## 7 CONCLUSIE

Geen van de risico-objecten zal door de planologische wijziging in een dusdanig planologisch nadeliger situatie terechtkomen, dat daaruit schade voortvloeit die voor tegemoetkoming op basis van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

Indien wijzigingen worden aangebracht in de planvorming dan kan dit leiden tot aanpassing van de conclusies.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten,  
Strijen, maart tweeduizendtien.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a small flourish.

C. Balandis-de Vroome

A handwritten signature in blue ink, starting with a vertical line and a dot, followed by the name 'm. beuwentarigh'.

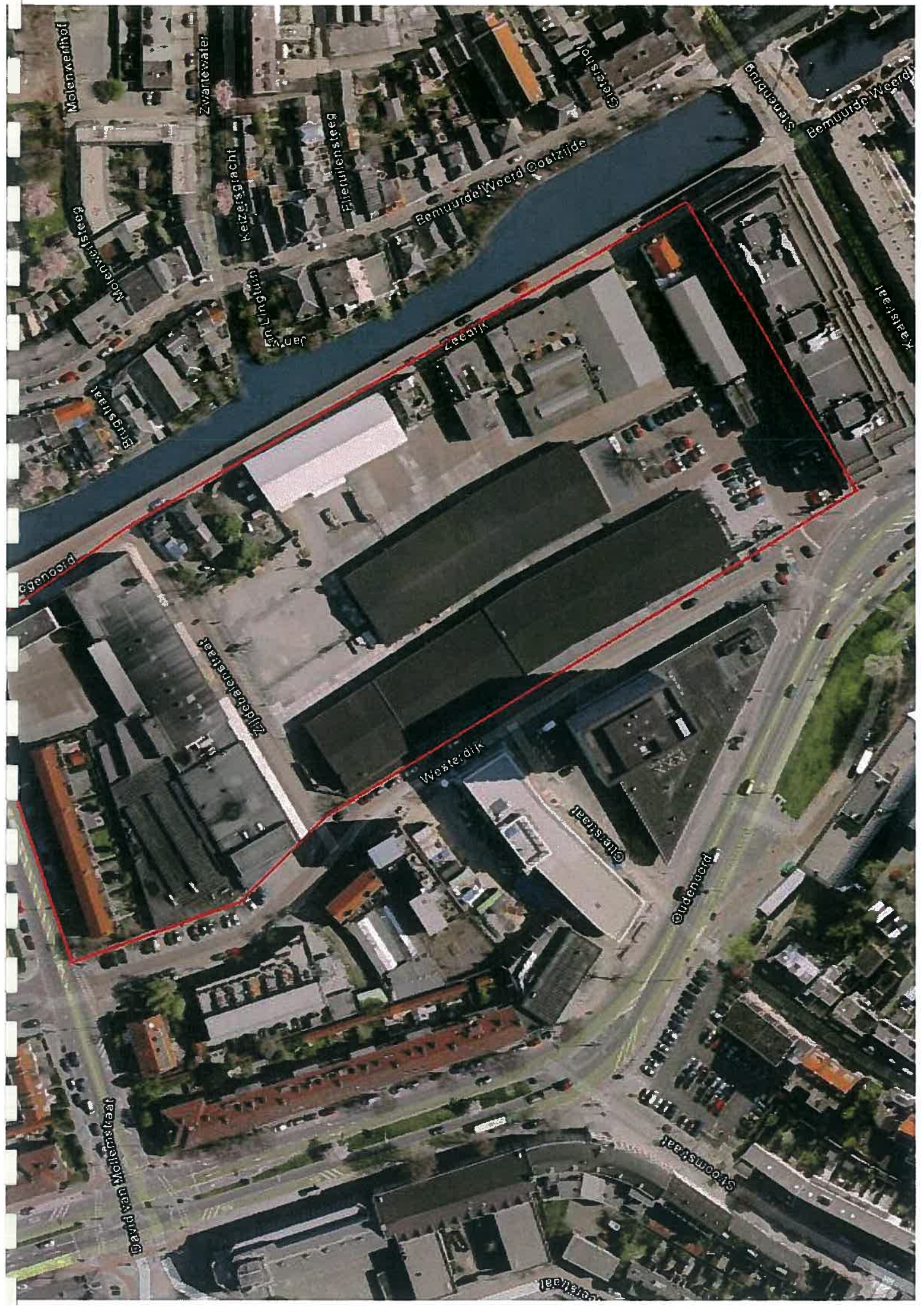
R.J. Bakhuizen

## **8 BIJLAGEN**

- bijlage 1 : Luchtfoto met aanduiding plangebied**
- bijlage 2 : Impressie bebouwing van Mulleners + Mulleners Architecten**
- bijlage 3 : Fotoreportage huidige locatie**
- bijlage 4 : Uitsnede plankaart 'Uitbreidingsplan Pijlsweerd, 5<sup>e</sup> herziening'**

LUCHTFOTO MET AANDUIDING PLANGEBIED

BIJLAGE 1



Molenwerfhot

Zwartewater

Keizersgracht

Eijerijenssteeg

Bemuide Weerd Coelxijde

Bruggen

Bemuide Weerd

Jousier

Ite. s. r. f. e. x.

Jan van Linschoten

Zeeburg

Zeeburg

Egenoord

Zijdewatersteeg

Weterdijk

Oudenvoerd

Oudenvoerd

Oudesteeg

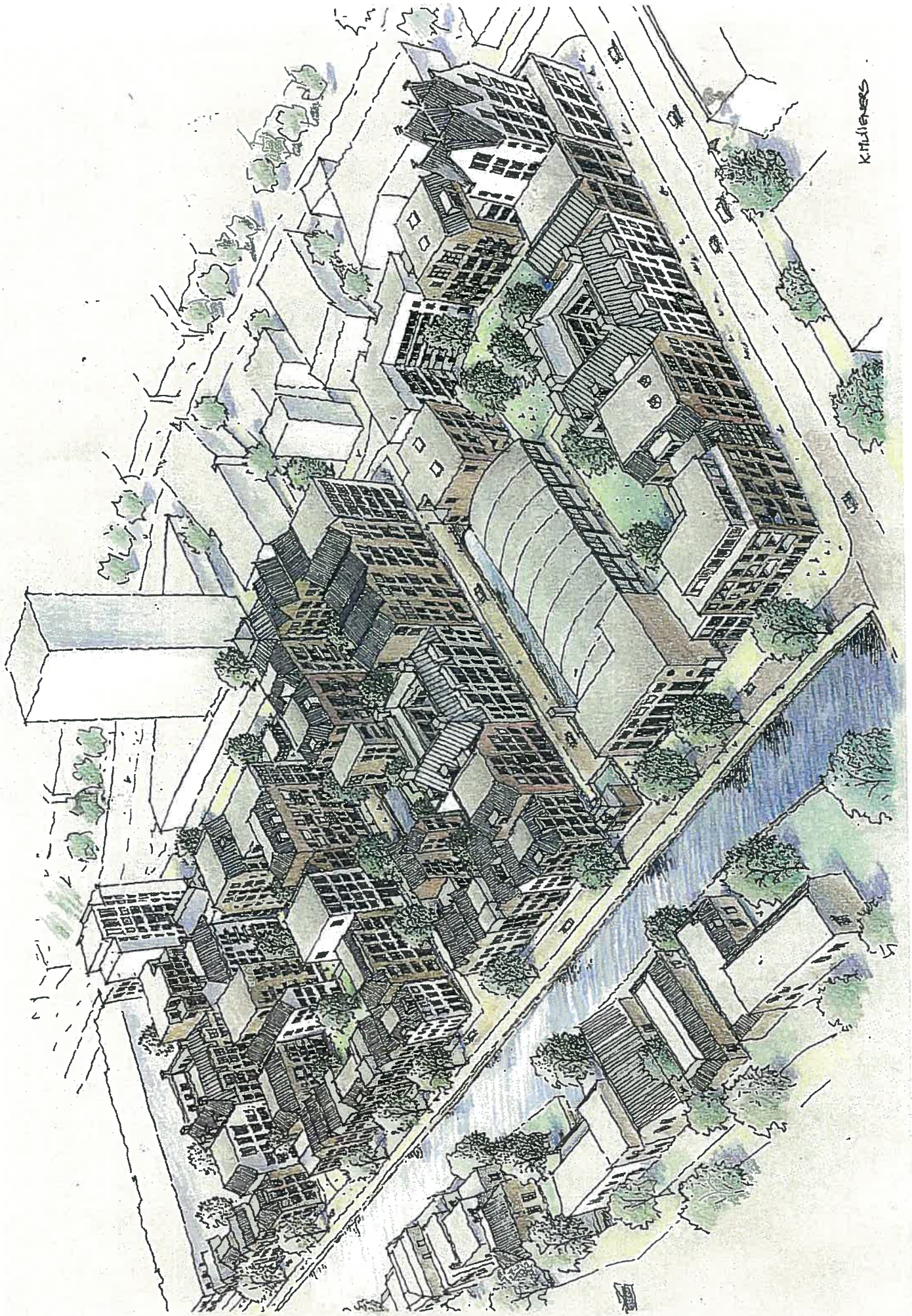
Groenstraat

Oudesteeg



**IMPRESSIE BEBOUWING VAN MULLENERS +  
MULLENERS ARCHITECTEN**

**BIJLAGE 2**



KHILINERS

**FOTOREPORTAGE HUIDIGE LOCATIE**

**BIJLAGE 3**



Foto 1: Plangebied



Foto 2: Plangebied



Foto 3: Plangebied



Foto 4: Plangebied



Foto 5: Plangebied



Foto 6: "Jongeneel", plangebied



Foto 7: Plangebied



Foto 8: Plangebied



Foto 9: Zijkant Gamma, plangebied



Foto 10: Gamma westzijde, plangebied



UITSNEDE PLANKAART 'UITBREIDINGSPLAN  
PIJLSWEERD, 5<sup>E</sup> HERZIENING'

BIJLAGE 4





IN DE GROND.

WONINGEN IN 2 LAGEN	475
WONINGEN IN 3 LAGEN	500
WONINGEN IN 3 LAGEN	575
WONINGEN IN 2 LAGEN	520
WONINGEN IN 3 LAGEN	800
WONINGEN IN 3 LAGEN	1000
WONINGEN IN 2 LAGEN	1100
WONINGEN IN 3 LAGEN	1100
WONINGEN VOOR DE WARDEN BEZINNEN IN 2 LAGEN OF ROVEN	550
WONINGEN IN 3 LAGEN	570
WONINGEN, BEDRIJVEN OF KANTOREN IN 3 LAGEN	570
WONINGEN, BEDRIJVEN OF KANTOREN IN 2 OF 3 LAGEN	600
WONINGEN, WINKELS OF BEDRIJVEN IN 2 OF 3 LAGEN	570

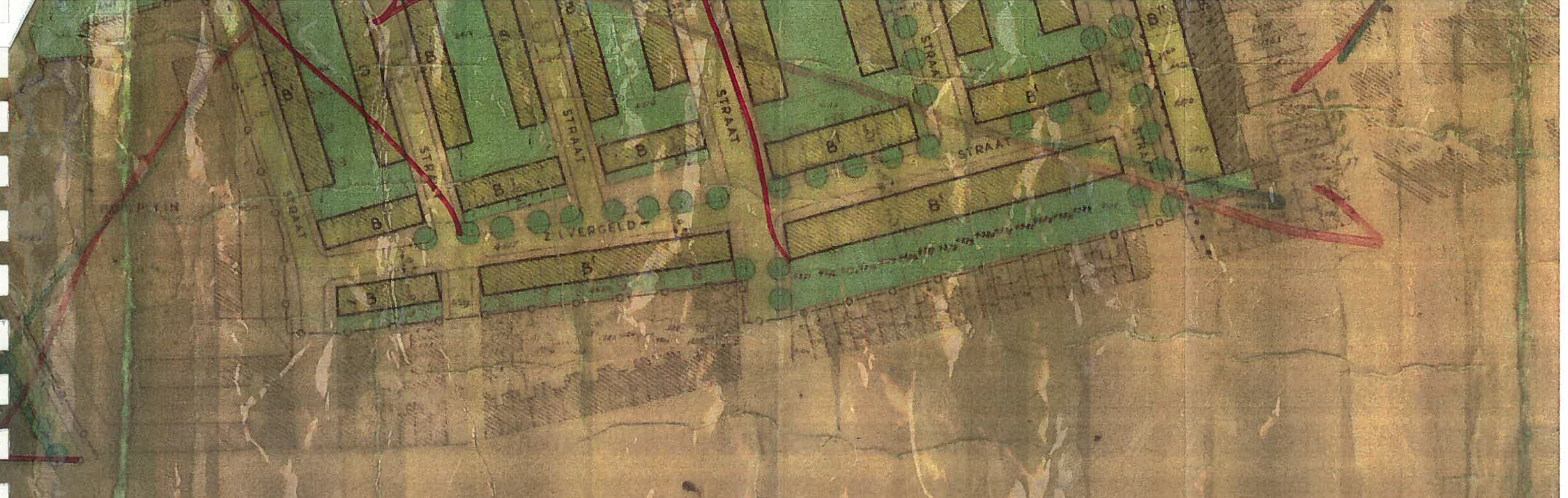
<b>C</b>	ETAGEWONINGEN IN 3 LAGEN	7 <sup>30</sup>
<b>C</b>	ETAGEWONINGEN IN 3 LAGEN	8 <sup>00</sup>
<b>C</b>	ETAGEWONINGEN IN 3 LAGEN	9 <sup>00</sup>
<b>C</b>	ETAGEWONINGEN IN 3 LAGEN	11 <sup>00</sup>
<b>D</b>	ETAGEWONINGEN IN 4 LAGEN	9 <sup>00</sup>
<b>D</b>	BEG. GROND BEDRIJVEN OF KANTOREN, VERDIEPINGEN WONINGEN OF KANTOREN. IN 5 LAGEN.	8 <sup>00</sup>
<b>D</b>	BEG. GROND KANTOREN, VERDIEPINGEN WONINGEN OF KANTOREN. IN 4 LAGEN.	8 <sup>00</sup>
<b>E</b>	ETAGEWONINGEN IN 5 LAGEN	8 <sup>00</sup>
<b>F</b>	BEG. GROND KANTOREN OF WINKELS VERDIEPINGEN KANTOREN IN 6 LAGEN	
<b>G</b>	WOONGEBOUW MAX 8 LAGEN	
<b>H</b>	DAGWINKELS	
<b>L.B.</b>	LAGE BEBOUWING	
<b>L.B. I B</b>	LAGE BEBOUWING RESP MAX 2 <sup>50</sup> EN 2 <sup>75</sup> HOOG	
<b>BB</b>	BIJZONDERE BEBOUWING	
<b>BB</b>	BEDRIJFSBEBOUWING	

- BBB BEDRIJFS BEBOUWING. MAX. HOOGTE 13<sup>00</sup>
- BBB BEDRIJFS BEBOUWING. MAX. HOOGTE 8<sup>00</sup>
- BBB BEDRIJFS BEBOUWING. MAX. HOOGTE 4<sup>75</sup>
- ABEG AUTO BOXEN - GARAGE.
- ooo WINKELS VERPLICHT.
- ooo WINKELS TOEGESTAAN.
- TRANSFORMATOR HUISJES
- BP BERGPLAATS
- SPOORWEGTERREIN MET DAARBIJ BEHORENDE BEBOUWING.
- OS OPENBARE SPEELPLAATS.
- TUIN OF ERF.
- OPENBARE WEG.
- OPENBAAR GROEN
- OVERBOUWDE STRAAT

*Gedetailleerd opbouwplan over Gedetailleerd  
 Staten van Utrecht, d.d. 25 januari 1960.  
 B<sup>2</sup> afd. n. 2918<sup>55</sup>/208.*

*De Giffen De Diermitte  
 P. H. J. ...*

**Alleen nog rood  
 omrande stukken**



400

450