

Stichting

Adviseurs
voor planschade
en nadeelcompensatie



Plan & Schade

Risicoanalyse



Inhoudsopgave

1.	Conclusie	2
2.	Overwegingen	3
2.1	• Procedure, feiten en omstandigheden	
2.2	• Beschrijving oude en nieuwe planologisch regime	5
2.3	• Vergelijking oude en nieuwe planologisch regime	14
2.4	• Schade en voorzienbaarheid	22
2.5	• Potentieel gelaedeerden	24
2.6	• Conclusie	24

Bijlagen

1. **Geldende planologische regime
(fragmenten bestemmingsplan "Woonwijken")**
2. **Nieuwe planologische regime
(fragmenten bestemmingsplan "Olympia West")**

Stichting Plan & Schade
Laan van Barcelona 820
3317 DD Dordrecht
Postbus 1034
3300 BA Dordrecht
078 6390150
info@planenschade.nl
www.planenschade.nl

Opdrachtgever: Kuiper Compagnons
Kenmerk: 5511004

Datum: 29 juni 2011



1. Conclusie

DE STICHTING PLAN & SCHADE,

gelet op de artikelen 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening,

is van oordeel, dat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan Olympia West geen sprake is van planschade die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

Dit preadvies behelst een voorlopig oordeel. In verband met de indiening van een concreet verzoek om vergoeding van planschade zal van redenen en omstandigheden kunnen blijken te bestaan om van dit preadvies af te wijken. Dit preadvies behelst geen oordeel over de juridische en planologische haalbaarheid van het op basis van bovengenoemde plan te realiseren project.



2. OVERWEGINGEN

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van (onder meer) een bepaling van een bestemmingsplan 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.

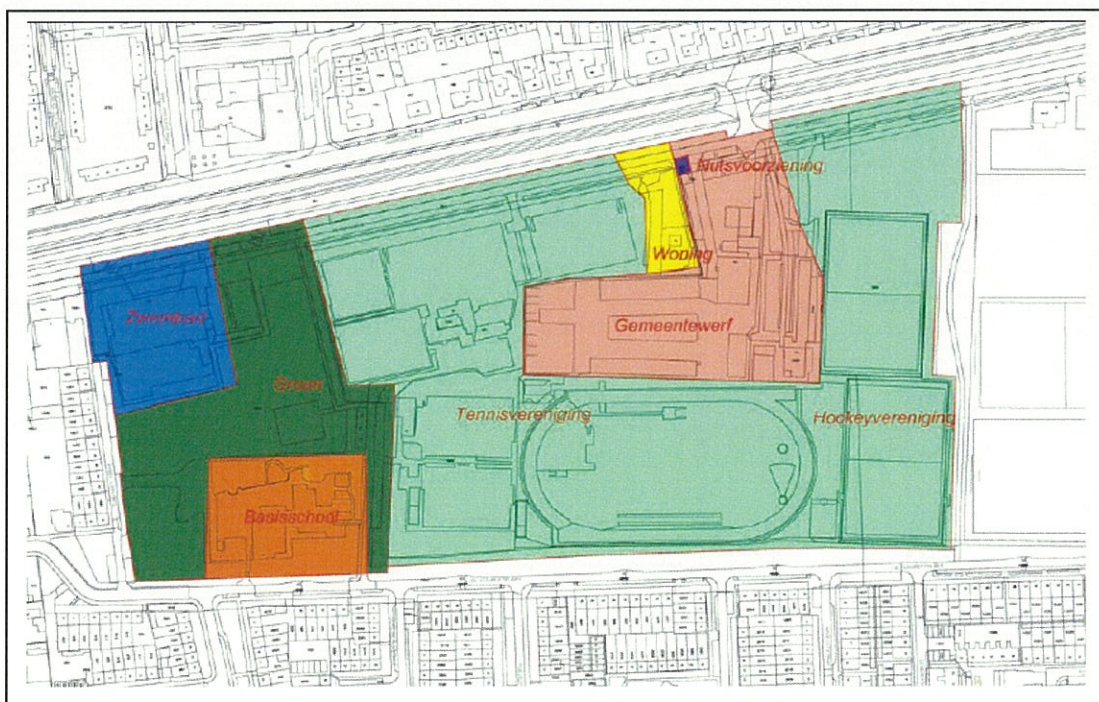
2.1 Procedure, feiten en omstandigheden

1. Dit preadvies heeft betrekking op de wijziging van het planologische regime van de gronden gelegen tussen de Karel Lotsyweg, De Coubertinlaan, het sportcomplex van RBC en De Olympiaweg (hierna: plangebied). Op de gronden zijn thans de gemeentewerf, een scholencomplex, een zwembad en sportvelden (sportpark Olympia West) gesitueerd. Wijziging van het planologisch regime is nodig in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt het zwembad gesloopt en wordt een nieuw scholencomplex gerealiseerd. Voorts maakt de bestaande basisschool plaats voor appartementen en een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) en zal ter plaatse van de gemeentewerf een sporthal met een kinderdagverblijf worden gerealiseerd. Voor de situering van het plangebied en het huidige gebruik daarvan wordt verwezen naar figuur 1.
2. Opdrachtgever heeft aan de Stichting Plan & Schade te Dordrecht (hierna te noemen: de Stichting), verzocht om onderzoek te verrichten naar het risico van eventuele planschade als gevolg van het ten behoeve van het project te wijzigen bestemmingsplanregime. Het preadvies doet geen uitspraak over de juridische en planologische haalbaarheid van het plan.
3. In paragraaf 2.2 zijn het oude en het nieuwe planologische regime beschreven. Het oude regime wordt gevormd door het bestemmingsplan "Woonwijken" (vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 23 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 26 september 2006 en sindsdien onherroepelijk).



4. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 de planologische vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime gemaakt en is nagegaan of sprake is van een voor potentiële belanghebbenden nadeliger planologische situatie, welke in beginsel aanleiding geeft voor een tegemoetkoming in planschade. Paragraaf 2.4 bevat enige beschouwingen over de uitgangspunten die gelden bij het vaststellen van de schade en de voorzienbaarheid van schade. In paragraaf 2.5 wordt de schade voor de potentieel gelaedeerden begroot. Paragraaf 2.6 bevat de conclusie.
5. Uitgaande van een maximale invulling van het oude en het nieuwe planologische regime, en rekening houdende met de in artikel 6.1 lid 2 Wro genoemde 'schadeveroorzakende' besluiten, is in onderstaande beschrijving voor wat betreft het nieuwe planologische regime geen rekening gehouden met (de toepassing van) binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Met in het verleden verleende buitenplanse vrijstellingen / ontheffingen / projectbesluiten (artikelen 17 en 19 WRO (oud), artikel 3.6 lid 1 Wro en artikel 3.10 Wro) is evenmin rekening gehouden.

Figuur 1: plangebied en huidig gebruik





2.2 Beschrijving oude en nieuwe planologische regime

Het oude planologische regime: bestemmingsplan "Woonwijken"

1. In het bestemmingsplan "Woonwijken" is het plangebied in hoofdzaak bestemd voor Groen (G), Sport (S), Maatschappelijke voorzieningen (M), Verblijfsgebied (VG), Wonen (W) en Nutsvoorzieningen (N).
2. De bestemming Groen vigeert voornamelijk ter plaatse van de gronden aan de randen van het plangebied: langs de Olympiaweg aan de noordzijde van het plangebied, langs de De Coubertinlaan aan de zuidzijde van het plangebied en de strook grond langs het sportcomplex van RKC aan de oostzijde van het plangebied. Verder zijn de gronden in het westelijke gedeelte van het plangebied, grenzend aan de Karel Lotsyweg en globaal gelegen tussen het zwembad en de basisschool, bestemd voor Groen.
3. De voor Groen bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen en – daaraan ondergeschikte – tuinen, verhardingen, parkeervoorzieningen. Op de voor Groen bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen wel worden gebouwd, mits ten behoeve van de bestemming en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter (boven peil). Het gebruik van de voor Groen bestemde gronden voor incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar aard en schaal geen onevenredige afbreuk doen aan de binnen de bestemming Groen toegelaten doeleinden, ter plaatse van het betreffende perceel en de omliggende gronden, is toegestaan.
4. De voor Sport bestemde gronden betreffen het grootste deel van het plangebied. Het betreft ondermeer de gronden van de tennisvereniging RCW (De Coubertinlaan 18), tennisvereniging De Mattenkloppers (Olympiaweg 8), en van hockeyvereniging Katholieke Mixed Hockey Club Waalwijk (Olympiaweg 14).
5. De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportterreinen, gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen (bedrijfswoningen en (zelfstandige) horeca zijn op de voor Sport bestemde gronden binnen het plangebied niet toegestaan), tuinen, erven en terreinen,



parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen, straten, voet- en rijwielpaden. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het (op de kaart/verbeelding) aangegeven bouwvlak of 'maximale contour' gebouwd worden. Met 'maximale contour' is volgens de begripsbepalingen bedoeld: 'de omtrek die (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen voorschriften. Deze omtrek mag geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor hoofd- en bijgebouwen'. Het oppervlak dat elk van de aangegeven bouwvlakken bebouwd mag worden, varieert. De gronden binnen het bouwvlak, die thans in gebruik zijn ten behoeve van het zwembad, mogen voor maximaal 55% bebouwd worden. De gronden binnen de bouwvlakken die thans in gebruik zijn ten behoeve van de tennisverenigingen mogen voor maximaal 45, 60 respectievelijk 100% bebouwd worden. De gronden binnen het bouwvlak dat thans in gebruik is ten behoeve van de hockeyvereniging mogen voor maximaal 40% bebouwd worden.

6. Ook de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte variëren. Ter plaatse van het gebouwen van/voor de hockeyvereniging is de maximale goothoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte en bedraagt deze 5 meter. Ook voor de gebouwen van/voor de tennisverenigingen geldt dat de maximale goothoogte gelijk is aan de maximale bouwhoogte en varieert de maximale bebouwingshoogte van 4 meter, 5 meter tot 7 meter. De grootste hoogte kan worden gerealiseerd ter plaatse van het zwembad. Daar mogen de goot- en bouwhoogte maximaal 11 meter bedragen. De bepalingen inzake de 'maximale contour' hebben in het onderhavige geval geen bijzondere betekenis, nu goot- en bouwhoogte gelijk zijn. Van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 4 meter bedragen, mits het een bouwwerk betreft dat is gelegen binnen een (op de kaart/verbeelding) aangegeven bouwvlak en met uitzondering van lichtarmaturen en vlaggenmasten, waarvoor geldt dat de maximale hoogte 6 meter mag zijn.¹ Voor vlaggenmasten geldt die maximale bouwhoogte ook buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,2 meter bedragen. Een uitzondering geldt voor erfafscheidingen gelegen tussen de openbare weg en (het verlengde van de naar de openbare weg gekeerde zijde van) het bouwvlak. De hoogte van die erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.²

¹ Op de voor Sport bestemde gronden zijn ook lichtmasten met een hoogte van 30 meter toegestaan, mits daartoe op de plankaart/verbeelding een aanduiding is opgenomen. Voor zover het betreft de binnen de plangebied gelegen gronden met deze bestemming is die aanduiding niet gegeven.

² Uit het beschikbare kaartmateriaal (online) kan niet met zekerheid worden afgeleid welke deel van de gronden met de bestemming Sport is aangeduid voor 'sportterrein'. Voor zover dat het geval is, mogen ter plaatse lichtmasten met een hoogte van 18 meter en ballenvangers met een hoogte van 9 meter gebouwd worden.



7. De voor Sport bestemde gronden mogen niet gebruikt worden in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Het gebruik van de voor Sport bestemde gronden voor incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar aard en schaal geen onevenredige afbreuk doen aan de binnen de bestemming Sport toegelaten doeleinden, ter plaatse van het betreffende perceel en de omliggende gronden, is toegestaan.
8. De voor Maatschappelijke voorzieningen aangewezen gronden zijn – kort gezegd - bestemd voor gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, parkeer- en groenvoorzieningen, wegen, straten, voet- en rijwielpaden, bouwwerken geen gebouwen zijnde. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn begrepen: sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van onderwijs. Tevens zijn aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte (niet-zelfstandige) aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca toegestaan. Bij dit laatste gaat het blijkens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan om: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice.
9. Binnen de bestemming Maatschappelijke voorzieningen moeten de gebouwen binnen het op de plankaart (of de verbeelding) aangegeven bouwvlak of 'maximale contour' worden gebouwd. Binnen de bestemming Maatschappelijke voorzieningen zijn op de kaart twee bouwvlakken aangegeven, een in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied, ter plaatse van de basisschool, en een in het noordoostelijke gedeelte, ter plaatse van de gemeentewerf. Deze bouwvlakken mogen worden bebouwd voor respectievelijk 50% en 40%.
10. De goothoogte en de bouwhoogte binnen het zuidwestelijk gelegen bouwvlak mogen niet meer bedragen dan 6 meter. Binnen het noordoostelijk gelegen bouwvlak bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter.
11. Binnen het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 4 meter. Verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten daarentegen mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die buiten het bouwvlak worden gebouwd mogen maximaal 2,2 meter hoog zijn, behoudens vlaggenmasten die ook buiten het bouwvlak 6 meter hoog mogen zijn. Uitgezonderd zijn erfafscheidingen op de gronden die zijn gelegen tussen de openbare weg en (het verlengde van) de grens van het



naar die weg toegekeerde bouwvlak. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn (gemeten vanaf peil, zijnde de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse of de hoogte van de kruin van de weg indien het gebouw binnen 4 meter vanaf de weg ligt).

12. De noordelijke grens van het plangebied loopt parallel aan de Olympiaweg. De weg zelf ligt binnen het plangebied. Deze weg is bestemd voor Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn toegestaan: woonstraten en pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen en (daaraan ongeschikt) tuinen en bergbezinkvoorzieningen. Gebouwen zijn binnen de bestemming Verblijfsgebied niet toegestaan (met uitzondering van ondergrondse bergbezinkvoorzieningen). De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter. Het gebruik van de voor Verblijfsgebied bestemde gronden in strijd met de bestemming is niet toegestaan. Het gebruik van deze gronden voor incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar aard en schaal geen onevenredige afbreuk doen aan de binnen de bestemming Verblijfsgebied toegelaten doeleinden, ter plaatse van het betreffende perceel en de omliggende gronden, is toegestaan.

13. De (enige) in het plangebied gesitueerde woning Olympiaweg 12 is bestemd voor Wonen. Deze woning is gelegen naast (de ingang tot) de gemeentewerf (aan de oostzijde en zuidzijde) en de tennisbanen van tennisvereniging De Mattenkloppers (Olympiaweg 8). Ingevolge de bestemming Wonen is één vrijstaande woning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep (tot een maximum van 30 m² binnen de woning), alsmede zijn bijgebouwen, tuinen en erven toegestaan binnen de bestemming Wonen. De woning moet binnen het (variabel) bouwvlak en binnen de 'maximale contour' worden gebouwd. Het begrip 'variabel' bouwvlak is in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan gedefinieerd als 'bouwvlak voor hoofdgebouwen en bijgebouwen dat niet op de plankaart is aangegeven maar dat (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen voorschriften en in situering kan variëren binnen de voorschriften'. In dit verband zijn van belang de bepalingen dat:
 - het variabel bouwvlak altijd in de 'voorgevelrooilijn hoofdgebouwen' en in of achter de 'voorgevel rooilijn bijgebouwen'.
 - de afstand van het variabel bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen ten minste 3 meter moet bedragen;



- de diepte van het variabel bouwvlak moet worden gemeten van de 'voorgevelrooilijn hoofdgebouwen' (zijnde de op de kaart / verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden) en niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- de breedte van het variabel bouwvlak maximaal 10 meter mag bedragen.

14. De goothoogte en de bouwhoogte van de woning mag maximaal 6 meter respectievelijk 9 meter bedragen. De totale diepte van de woning inclusief aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 18 meter. De bijgebouwen bij de woning mogen ook buiten het variabel bouwvlak worden gebouwd, mits (in beginsel) achter de voorgevelrooilijn hoofdgebouwen en met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 70 m². Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2,2 meter, mits achter de voorgevelrooilijn. Vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer zijn dan 1 meter, uitgezonderd vlaggenmasten die een hoogte mogen hebben van maximaal 6 meter.
15. Ten oosten van de voor Wonen bestemde gronden, en aangrenzend aan de gronden van de gemeentewerf, is een perceel bestemd voor Nutsvoorzieningen. De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere transformatorgebouwen en voor gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en inrichtingen voor drinkwaterbereiding, met daaraan ondergeschikte ontsluitingswegen, terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De gebouwen moeten worden gebouwd binnen het op de kaart/verbeelding aangegeven bouwvlak c.q. 'de maximale contour'. De goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, die een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 6 meter, en erfafscheidingen, die een hoogte mogen hebben van 2,2 meter. Dit laatste geldt niet voor erfafscheidingen die tussen de openbare weg en de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak zijn gesitueerd. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn. De voor Nutsvoorzieningen bestemde gronden mogen niet gebruikt worden in strijd met de bestemming.

Het nieuwe planologische regime: bestemmingsplan Olympiaweg West.

16. Het nieuwe planologische regime bevat de bestemmingen Maatschappelijk (M), Groen (G), Sport (S), Wonen (W), Bedrijf-Nutsvoorzieningen en Verkeer-verblijfsgebied (V-VB).



17. De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op de gronden die thans grotendeels in gebruik zijn bij het zwembad. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn gebouwen ten behoeve van scholen en andere onderwijsvoorzieningen toegestaan, waaronder begrepen (dus niet uitsluitend) kinderdagverblijven en voor- en na- en buitenschoolse opvang, met de daarbij behorende schoolpleinen en speelvoorzieningen. Verder zijn binnen deze bestemming wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen alsmede waterlopen en watergangen, speelvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Horecavoorzieningen zijn niet toegestaan. Wonen is evenmin toegestaan. Het gebruik van gronden en opstallen voor activiteiten en evenementen die niet binnen de bestemming Maatschappelijk passen is niet toegestaan, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de binnen de bestemming Maatschappelijk toegestane doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.
18. De hoofdgebouwen moeten binnen het (op de kaart / verbeelding aangegeven) bouwvlak worden gebouwd. Ten opzichte van de (woon)bebouwing aan de Karel Lotsyweg is (de grens van) het bouwvlak gelegen op een afstand van minstens 40 meter. Onder het oude regime was dat circa 10 - 15 meter. De breedte van het bouwvlak - gemeten parallel aan de Karel Lotsyweg - bedraagt circa 65 meter. Onder vigeur van het bestemmingsplan Woonwijken was dat circa 55 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 15 meter bedragen, derhalve 4 meter meer dan onder het oude regime maximaal mocht worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - binnen het bouwvlak: 4 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten die maximaal 6 meter mogen bedragen;
 - buiten het bouwvlak: 2,2 meter, met uitzondering van vlaggenmasten en speeltoestellen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 6 meter respectievelijk 4 meter mag bedragen.Het deel van de gronden met de bestemming Maatschappelijk buiten het bouwvlak is gelegen op een kortste afstand van circa 60 meter vanaf de (woon)bebouwing aan de Karel Lotsyweg.
19. De voor Groen bestemde gronden betreffen de randen van het plangebied, langs de Olympiaweg en de De Coubertinlaan alsmede langs de Karel Lotsyweg en de gronden tussen het nieuw te bouwen schoolcomplex en de nieuw te bouwen appartementen (in het westelijke deel van het plangebied). De bestemming Groen staat groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en watergangen, tuinen, verhardingen, parkeervoorzieningen en



bouwwerken geen gebouwen zijnde toe. Gebouwen zijn op de voor Groen bestemde gronden niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen. Het gebruik van gronden en opstallen voor activiteiten en evenementen die niet binnen de bestemming Groen passen is niet toegestaan, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de binnen de bestemming Groen toegestane doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.

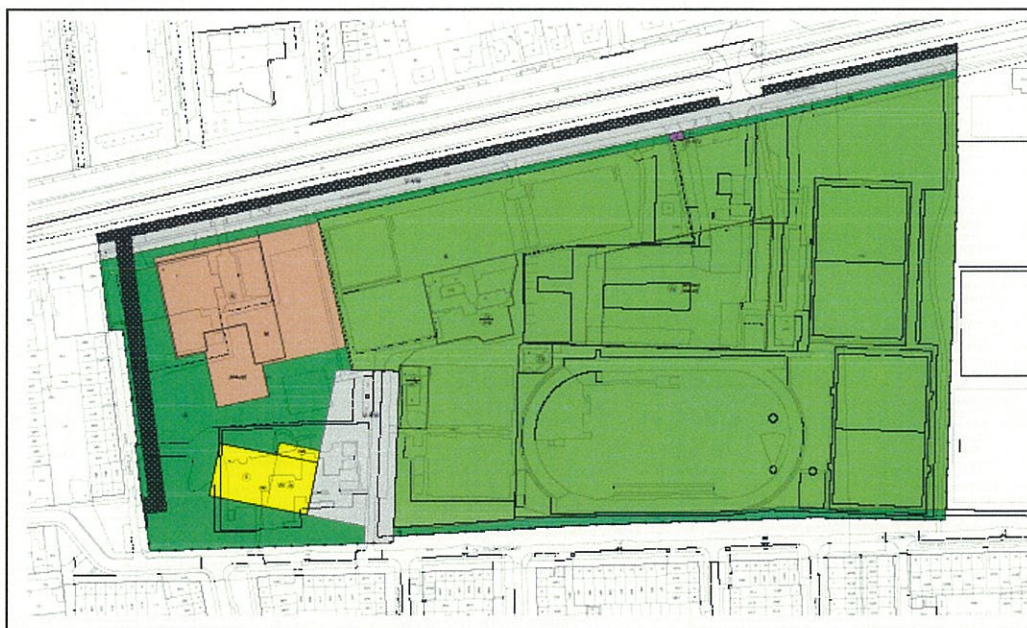
20. De gronden die bestemd zijn voor Sport omvatten verreweg het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming hebben de gronden en opstallen van de tennisverenigingen en de hockeyclub een planologische regeling gekregen. Deze in het bestemmingsplan Olympia West opgenomen planologische regeling komt (nagenoeg) overeen met de regeling die hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan Woonwijken: de situering van de bouwvlakken is gelijk, de hoogtematen zijn gelijk als ook het maximaal te bebouwen oppervlak is gelijk. Alleen een maximale goothoogte is niet gegeven maar daarvoor geldt dat onder het oude regime maximale goot- en bouwhoogte gelijk waren.
21. Binnen de bestemming Sport zijn tevens opgenomen de gronden van de gemeentewerf. Deze gronden zullen worden heringericht ten behoeve van een sporthal en een kinderdagverblijf. De sporthal en overigens ook het kinderdagverblijf moeten worden gebouwd binnen een daartoe op de kaart / verbeelding aangegeven bouwaanduiding ('specifieke bouwaanduiding – sporthal'). De situering van deze bouwaanduiding komt deels overeen met de situering van het bouwvlak zoals dat voor de gemeentewerf gold. Deels, omdat onder het nieuwe regime het gedeelte van het bouwvlak aan de oostzijde van het woonperceel Olympiaweg 12 is vervallen. Onder het bestemmingsplan Woonwijken kon ter plaatse over een lengte van circa 40 meter en op een afstand van circa 5 tot 10 meter gemeten vanaf de grens van dit woonperceel bebouwing worden opgericht. Onder het nieuwe regime is die mogelijkheid vervallen. Bovendien is het gedeelte van de bouwaanduiding ten zuiden van het woonperceel Olympiaweg 12 minder breed dan het bouwvlak onder het oude regime. Het verschil bedraagt circa 15 – 20 meter. De bouwaanduiding grenst verder aan de zuidelijke perceelgrens van het woonperceel Olympiaweg 12. Onder het oude regime lag tussen de grens van het bouwvlak en deze perceelgrens een strook onbebouwde grond met een breedte van circa 4 – 12 meter (gemeten over een lengte van circa 22 meter).



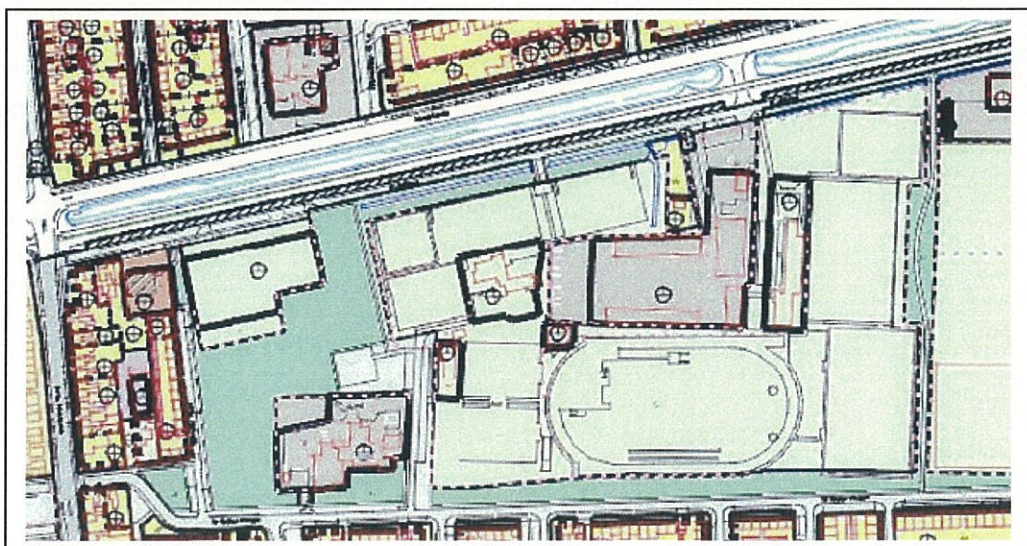
22. De hoogte van de sporthal mag niet meer bedragen dan 10 meter (en 12 meter na afwijking als bedoeld in artikel 12 van het ontwerpbestemmingsplan Olympia-West). En de bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 4.000 m² bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen geldt dat ter plaatse van de in het nieuwe regime geprojecteerde sporthal (waarbij geen bouwvlak is aangegeven, maar een bouwaanduiding) de bouwhoogte maximaal 2,2 meter mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 18 mag bedragen en ballenvangers waarvan de hoogte maximaal 9 meter mag bedragen.
23. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woonhuizen toegestaan al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten tot een maximum van 30 m² brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw. Gedacht moet daarbij worden aan aan-huis-verbonden-beroepen. Tot ongeveer de helft van het bouwvlak binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden, ter hoogte van de woningen aan De Coubertinlaan 19-21, mag gebouwd worden tot maximaal 15 meter (na afwijking krachtens artikel 12 van de planregels tot maximaal 18 meter). Op de overige gronden binnen het bouwvlak, ten noordwesten van de woning De Coubertinlaan 19, mogen woningen gebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 5 meter (na afwijking maximaal 6 meter).
24. De voor Verkeer-verblijfsgebied aangewezen gronden betreft de gronden ter plaatse van de Olympiaweg alsmede een terrein bij het te bouwen appartementencomplex aan de zijde van de De Coubertinlaan. Binnen deze gronden zijn onder meer woonstraten en pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en -partijen, speelvoorzieningen, tuinen, bergbezinkvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan. Het bestaande nutsgebouwtje aan de Olympiaweg is als zodanig bestemd.



Figuur 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Olympia West



Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan Woonwijken





2.3. Vergelijking oude en nieuwe planologische regime

Algemeen

1. Voor de beantwoording van de vraag of in het onderhavige geval het risico bestaat, dat planschade moet worden vergoed, dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het ter plaatse van het projectgebied geldende 'oude' planologische regime (het bestemmingsplan "Woonwijken") en het 'nieuwe' planologische regime (het ontwerpbestemmingsplan "Olympiaweg West").³ Ingevolge vaste jurisprudentie (en onder de nieuwe Wro is dat niet anders) dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het schadeveroorzakende nieuwe planologisch regime enerzijds en de voordien geldende rechtstoestand anderzijds. Bij deze vergelijking is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het 'oude' planologische regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht of de verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.⁴ Dat kan slechts in uitzonderlijke gevallen anders zijn, met name wanneer realisering van het oude planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten.⁵ Indien in het verleden vrijstellingen / ontheffingen zijn verleend van het bestemmingsplan "Woonwijken", is daarmee in het kader van dit preadvies geen rekening gehouden.
2. Bij de beoordeling van een eventuele planologische verslechtering dient blijkens vaste jurisprudentie niet alleen rekening te worden gehouden met 'nadelen', maar ook met 'compenserende voordelen'.⁶
3. Voor wat betreft het nieuwe planologische regime vindt een 'maximale invulling' daarvan niet per definitie toepassing. De feitelijk gerealiseerde situatie, waarvan mag worden aangenomen dat die niet spoedig zal worden gewijzigd, kan leiden tot een nuancering van dit uitgangspunt.⁷

³ Vergeleken is met het concept van het ontwerpbestemmingsplan Olympia West d.d. 1 juli 2011.

⁴ ABRS 28 april 2004 (Lichtenvoorde), 200304498/1, LJN: AO8492, r.o. 2.2 en ABRS 10 maart 2004 (Zaanstad) 200301636/1, LJN: AO5177, r.o. 2.2.

⁵ ABRS 10 maart 2004 (Zaanstad), 200301636/1, LJN: AO5177, r.o. 2.6.

⁶ KB 16 juni 1983 (Geldrop), BR 1983, 716; ABR 9 juni 1995 (De Lier), BR 1996, blz. 418.

⁷ ABR 27 september 1999 (Borne), BR 2000, blz. 676.



4. Onder de Wro is het toepassen van binnenplanse ontheffing (anders dan onder vigueur van artikel 49 WRO) aangemerkt als een afzonderlijk schadeveroorzakend besluit waarmee in deze planvergelijking geen rekening wordt gehouden.⁸

'Normaal maatschappelijk risico' en wijziging van het planologisch regime

5. Binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade blijft voor rekening van de gelaedeerde (artikel 6.2, lid 1, Wro). Onder vigueur van artikel 49 WRO was dat anders.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding een andere beoordeling vergt dan een verzoek om nadeelcompensatie (ABRS 17 augustus 2005, LJN: AU1131). Voorts blijkt uit de jurisprudentie dat de stelling dat slechts planschade voor vergoeding in aanmerking komt die het normaal maatschappelijke risico overschrijdt, niet juist is. De wetgever heeft met artikel 49 van de WRO de schade die een belanghebbende lijdt ten gevolge van een planologische wijziging die hem in een nadeliger positie brengt in beginsel niet voor diens rekening willen laten. De schade dient wel redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van betrokkene te blijven indien de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar was. De rechtbank verwijst in dit kader naar de hiervoor genoemde uitspraak van de ABRS alsmede de uitspraak van 6 mei 2004, de Gemeentestem 7222, 12. De rechtbank begrijpt deze jurisprudentie aldus dat het niet-uitbetalen van een deel van de planschade op grond van het normaal maatschappelijk risico niet is toegestaan. Rechtbank Almelo, 6 april 2006, LJN: AV 8991

6. Hetgeen onder het 'normaal maatschappelijk risico' moet worden begrepen, heeft in kwesties inzake nadeelcompensatie tot casuïstiek geleid.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 14 juli 2004 in zaak nr. 200306296/1), geldt als uitgangspunt dat het treffen van een verkeersmaatregel, als hier aan de orde, als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee een ieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van de daardoor getroffen personen mogen worden gelaten. Dat neemt niet weg dat zich feiten en omstandigheden kunnen voordoen, waardoor een individueel belang ten gevolge van een dergelijke maatregel zodanig zwaar wordt getroffen, dat het uit die maatregel voortvloeiende nadeel redelijkerwijs niet ten laste van betrokkenen dient te blijven. Afdeling bestuursrechtspraak 11 juni 2008, 200707766.

7. De regimewijziging (welke het voorgenomen project mogelijk moet maken) betreft een ontwikkeling die aansluit bij een meer algemene ontwikkeling en wel wordt aangeduid als

⁸ Een dergelijk besluit werd onder artikel 49 WRO oud aangemerkt als 'bepalingen van een bestemmingsplan'.



inbreiding. Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor binnenstedelijk gebied is gericht op inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

8. Gelet op vorenstaande moet naar de mening van de Stichting een ontwikkeling waarbij beschikbare, (deels) onbebouwde, binnenstedelijke locaties worden heringericht en/of verdicht ten behoeve van stedelijke functies, zoals in dit geval voor de nieuwbouw van een school en een sporthal met kinderopvangvoorziening, in functioneel opzicht als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd. Eventuele planschade als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan "Woonwijken" kan naar de mening van de Stichting in beginsel geacht worden tot het normale maatschappelijk risico te behoren. In beginsel, omdat zich omstandigheden kunnen voordoen waardoor een individueel belang ten gevolge van die planwijziging zodanig zwaar wordt getroffen, dat het uit die wijziging voortvloeiende nadeel redelijkerwijs niet ten laste van de betrokkene dient te blijven. Of dit het geval is, zal hierna worden onderzocht.
9. In beschouwing zijn genomen de woningen aan de Karel Lotsyweg nrs. 2 tot en met 22 (even), De Coubertinlaan nrs. 2 tot en met 8 (even) en nrs. 19 tot en met 27 (oneven). Deze woningen zijn met de voorgevel op de plangebied georiënteerd en/of hebben uitzicht op het plangebied. Tevens is in beschouwing genomen de in het plangebied gesitueerde woning Olympiaweg 12. De woningen De Coubertinlaan 3-17 (oneven) zijn ten zuidwesten van het plangebied gesitueerd en niet primair op het plangebied georiënteerd. De gevolgen van de planwijziging voor deze woningen worden nihil geacht. Om deze reden zijn deze woningen niet in de beschouwing betrokken. Voor de woningen De Coubertinlaan 29-41 (oneven) leidt het ontwerpbestemmingsplan Olympia-West niet tot planologisch relevante wijzigingen: de nieuwe planologische situatie komt overeen met de bestaande planologische situatie. Ook voor deze woningen worden de gevolgen van de planwijziging nihil geacht en zijn de woningen niet in de beschouwing betrokken.

Functionele- of gebruikaspecten, planologische voordelen

Functiewijziging

10. In functioneel opzicht (gebruik van gronden en opstallen) leidt de regimewijziging in zoverre tot een wijziging van het bestemmingsplan "Woonwijken", dat de gronden met de bestemming Maatschappelijke voorzieningen in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied



een woonbestemming krijgen. Deze woonbestemming ligt grotendeels op de gronden die voorheen de bestemming Maatschappelijke voorzieningen hadden. Alleen de westelijke grens van het bestemmingsvlak Maatschappelijke voorzieningen wordt in enige mate overschreden. Samenhangend met deze bestemmingswijziging worden de gronden met de bestemming Verblijfsgebied, direct ten oosten van die bestemming Maatschappelijke voorzieningen, in westelijke richting deels uitgebreid en deels ingekrompen. De voor verblijfsgebied aangewezen gronden worden ook in zuidelijke richting deels uitgebreid, ten koste van de bestemming Groen. Een gedeelte van de onder het oude regime als Maatschappelijke voorzieningen en Groen bestemde gronden wordt dusdoende bestemd voor Verkeer-Verblijfsgebied en een gedeelte van de gronden (aan de noordzijde van de basisschool) met de bestemming Verblijfsgebied wordt aldus bestemd voor Groen. De geldende bestemming Maatschappelijke voorzieningen komt daarmee te vervallen. Het betreft hier een oppervlak van circa 5.450 m². Voor de woningen De Coubertinlaan 19 – 27 (oneven) bestaat de planologische wijziging er enerzijds in dat zij op een relatief korte afstand van hun woning (30 tot 35 meter) met een parkeerterrein geconfronteerd zullen worden. Per saldo neemt het oppervlak aan voor verblijfsgebied bestemde gronden ter plaatse ook toe. Gelet op de nog altijd relatief grote afstand van het verblijfsgebied tot de woningen en de omstandigheid dat onder het oude regime ter plaatse al in een verkeersontsluiting was voorzien, merkt de Stichting dit niet aan als een planologische verslechtering.

11. Het vervallen van de bestemming Maatschappelijke voorzieningen betekent dat aan die voorzieningen verbonden hinderlijke aspecten (zoals verkeer- en parkeeroverlast, stemgeluid van bezoekers/schoolkinderen, e.d.) tot het verleden behoren. De toekenning van de bestemming Wonen met daarbij inbegrepen de HOED zal daarentegen voor enige verkeers- en parkeeroverlast kunnen zorgen. In de toelichting bij het bestemmingsplan Olympia West is in dit verband aangegeven dat als gevolg van de HOED het aantal voertuigbewegingen van en naar De Coubertinlaan naar verwachting met circa 200 (in 2020) zal zijn toegenomen. Op een aantal van 2000 voertuigbewegingen per dag op dit moment is deze toename als relatief gering te beschouwen. Het parkeren wordt in het plangebied opgelost, zodat voor de woningen aan De Coubertinlaan 19 – 27 (oneven) naar verwachting geen parkeeroverlast zal ontstaan. De Stichting is gelet hierop van mening dat wijziging van de bestemming Maatschappelijke voorzieningen in de bestemming Wonen voor de woningen De Coubertinlaan 19 - 27 (oneven) met betrekking tot het verkeer en het parkeren niet tot een planologische verslechtering zal leiden.



12. De wijziging van de bestemming Sport, ter plaatse van het huidige zwembad, in de bestemming Maatschappelijk zal kunnen leiden tot een intensiever gebruik van de betreffende gronden. Hiermee is niet tevens gesteld dat ook sprake zal kunnen zijn van meer hinder. Op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) moet voor zwembaden een richtafstand in acht worden genomen van 50 meter (overdekte zwembaden) en van 200 meter voor onoverdekte zwembaden. Voor sporthallen is een richtafstand gegeven van 50 meter. Voor scholen bevat die VNG brochure een richtafstand van 30 meter. Geluid is hierbij het hindergevende aspect. De in het bestemmingsplan Woonwijken ter plaatse van het (huidige) zwembad aangegeven bestemming Sport was gesitueerd op een kortste afstand van circa 15 meter ten opzichte van de woningen Karel Lotsyweg 2 – 8 (even). Onder het nieuwe regime is de bestemming Maatschappelijk ten opzichte van die woningen gesitueerd op een kortste afstand van circa 40 meter. Uitgaande van de richtafstandenlijst uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) genereerde de bestemming Sport in het oude regime een grotere richtafstand dan de bestemming Maatschappelijk in het nieuwe regime en waren in het oude regime de voor Sport bestemde gronden (van het zwembad) gesitueerd op een aanmerkelijk kortere afstand dan de bestemming Maatschappelijk in het nieuwe bestemmingsplan. Zowel onder het bestemmingsplan Woonwijken als onder het bestemmingsplan Olympia West worden de betreffende gronden ontsloten van en naar de Olympiaweg (en dus niet op de Karel Lotsyweg). Onderhavige planwijziging kan naar het oordeel van de Stichting voor de woningen aan de Karel Lotsyweg 2 – 12 (even) in functioneel opzicht worden aangemerkt als een planologische verbetering. Voor de overige woningen aan de Karel Lotsyweg heeft deze planwijziging geen (nadelige) planologische gevolgen.

13. De planwijziging welke betrekking heeft op de gronden ter plaatse van de gemeentewerf (van Maatschappelijke voorzieningen naar Sport) leidt naar het oordeel van de Stichting voor de woning Olympiaweg 12 in functioneel opzicht niet tot een planologische verslechtering. Uitgaande van een onder de bestemming Maatschappelijke voorzieningen ressorterende gemeentewerf geldt op grond van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) een richtafstand van 50 meter. Voor sporthallen geldt op grond van die brochure een richtafstand van eveneens 50 meter. In beide gevallen is geluid het hindergevende aspect. De potentiële verkeersaantrekkende werking is – eveneens uitgaande van de VNG brochure - in beide gevallen gelijk (index verkeer 2). Onderhavige planwijziging is naar het oordeel van de Stichting in functioneel opzicht voor de woning Olympiaweg 12 planologisch neutraal. In



zekere zin zal zelfs van een lichte planologische verbetering kunnen worden gesproken, omdat de belevingswaarde van de omgeving door onderhavige planologische wijziging verbeterd.

Luchtkwaliteit

14. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is luchtverontreiniging, evenals bijvoorbeeld geluidbelasting, een afzonderlijke schadefactor. In het kader van een planschadeverzoek dient deze afzonderlijk te worden onderzocht met in achtneming van de op de peildatum (zijnde het moment waarop de regimewijziging in werking treedt) bestaande inzichten met betrekking tot de luchtkwaliteit in verband met de gezondheidsrisico's van wonen in de directe nabijheid van een weg.⁹ In de Regeling Niet In Betekenende Mate zijn categorieën van gevallen genoemd die Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor deze gevallen hoeft niet door middel van berekeningen of anderszins aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan wordt aan in verband met de luchtkwaliteit gestelde wettelijke grenswaarden (voor onder andere fijn stof (PM10)). Voor kleinere ruimtelijke projecten die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft (voorheen) het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. Toepassing van deze rekentool (uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 100 motorvoertuigen per etmaal en 0% vrachtverkeer)¹⁰ leidt tot de conclusie dat de planwijziging voor wat betreft de te realiseren appartementen en HOED niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Overigens leidt de Stichting uit de plantoelichting van het bestemmingsplan Olympia West af, dat uit onderzoek blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de in het bestemmingsplan Olympia West voorziene ontwikkelingen past binnen de norm van 'niet in betekende mate bijdragen'. Gelet hierop is de Stichting van oordeel dat uit een oogpunt van luchtkwaliteit geen sprake is van een planologische verslechtering.

⁹ ABRS 25 oktober 2006 (Swalmen), 200602227/1, 200602230/1, 200602235/1, LJN: AZ0832, r.o. 2.8.

¹⁰ Uitgaande van een toename van het extra aantal voertuigbewegingen van 200 in 2020.



Ruimtelijke aspecten

15. Op de onder het oude regime voor Maatschappelijke voorzieningen bestemde gronden aan De Coubertinlaan was binnen het ter plaatse op de plankkaart (lees: verbeelding) aangegeven bouwvlak bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van 6 meter. Het nieuwe regime voorziet in een verschuiving van het bouwvlak in oostelijke richting. Gevolg hiervan is dat vanuit de woningen De Coubertinlaan 21 – 27 (oneven) geen direct zicht meer zal bestaan op bebouwing recht tegenover die woningen. De woning aan De Coubertinlaan 19 zal nog wel (enigszins) zicht hebben op bebouwing recht tegenover de woning. In vergelijking tot het oude regime ligt die bebouwing op een grotere afstand van die woning (onder het oude regime kon op een afstand van circa 27 meter bebouwing worden opgericht; onder het nieuwe regime is dat op een afstand van circa 35 meter). In afwijking van de bebouwingmogelijkheden onder het oude regime kan echter onder het nieuwe regime tot 15 meter (na afwijking 18 meter) hoog gebouwd worden (was maximaal 6 meter). Voor de woning aan De Coubertinlaan 19 leidt die grotere bouwhoogte naar het oordeel van de Stichting voor wat betreft het uitzicht in zoverre tot een geringe planologische verslechtering. De Stichting is echter van mening dat per saldo het planologisch nadeel voor de woning De Coubertinlaan 19 in verband met de grotere bouwhoogte wordt opgeheven doordat de bebouwingmogelijkheden die onder het oude regime het uitzicht recht tegenover de woning beïnvloedden zijn vervallen en omdat onder het nieuwe regime de bebouwing op een grotere afstand van de woning De Coubertinlaan 19 wordt gerealiseerd. Voor de woningen aan De Coubertinlaan 4 – 8 (even) heeft deze ontwikkeling geen planologische verslechtering tot gevolg, in aanmerking genomen de afstand van die woningen tot de te realiseren appartementen, de oriëntatierichting van die woningen en de situering van die appartementen ten opzichte van die woningen, waardoor geen sprake zal zijn van een vermindering van het uitzicht.
16. Voor de woningen aan de Karel Lotsyweg 2 – 22 (even) leidt de planwijziging ter plaatse van de gronden van het (huidige) zwembad niet tot een planologische verslechtering. De planwijziging leidt naar het oordeel van de Stichting voor wat betreft het uitzicht vanuit de woningen Karel Lotsyweg 2 – 10 (even) zelfs tot een planologische verbetering, nu de bebouwing onder het nieuwe regime op een aanmerkelijk grotere afstand wordt gerealiseerd dan onder het oude regime het geval kon zijn. Hoewel het bestemmingsplan Olympiaweg het mogelijk maakt dat tot 4 meter hoger kan worden gebouwd dan onder het oude regime



maximaal mogelijk was, leidt ook dit niet tot een planologische verslechtering gelet op de grotere afstand van de bebouwing ten opzichte van die woningen. Voor de woningen aan de Karel Lotsyweg 12 – 22 (even) is die planwijziging naar het oordeel van de Stichting planologisch neutraal. Voor alle beschouwde woningen aan de Karel Lotsyweg geldt dat de planwijziging geen aanleiding geeft tot een verminderde privacy.

17. De planwijziging ter plaatse van de gronden van de gemeentewerf leidt naar het oordeel van de Stichting voor wat betreft de toegestane bouwhoogte tot een nadeliger planologische situatie voor de woning Olympiaweg 12. Onder het oude regime kon op korte afstand van die woning bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte van 6 meter. Onder het nieuwe regime mag bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte van 10 meter. Als een planologische verbetering wordt evenwel aangemerkt dat aan de oostzijde van het woonperceel Olympiaweg 12 geen gebouwen meer mogen worden gebouwd. Per saldo is de Stichting van mening dat voor de woning Olympiaweg 12 vanuit ruimtelijk oogpunt geen sprake van een planologische verslechtering.



2.4 Schade, maatschappelijk risico, vergoeding anderszins en voorzienbaarheid

Schade

1. Een planologische verslechtering leidt tot planschade en geeft *in beginsel* aanleiding tot de betaling van een tegemoetkoming aan door die planologische verslechtering getroffen eigenaren. Grondslag voor de vaststelling van die schade is een vergelijking van de (openvolgende) planologische regimes. Alleen schade die veroorzaakt is door het nieuwe planologische regime in vergelijking tot de planologische mogelijkheden ingevolge het direct daaraan voorafgaande oude planologische regime, en rekening houdende met uit het nieuwe planologische regime voortvloeiende voordelen ('voordeelsverrekening') komt voor vergoeding in aanmerking. Deze schade zal kunnen bestaan uit de waardevermindering van een onroerende zaak, bedrijfsschade en kosten die gemaakt zijn ter beperking van de schade.
2. Voor bepaling van de waardevermindering van een onroerende zaak dient een taxatie te worden gemaakt van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop het nieuwe planologische regime rechtskracht heeft verkregen en het tijdstip onmiddellijk daarna (peildatum). Bij de bepaling van de waarde van de onroerende zaak voorafgaande aan de bestemmingswijziging dient te worden uitgegaan van de maximale verwezenlijking van het oude planologische regime, tenzij die verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten.
Over het aan planschade te vergoeden bedrag is wettelijke rente verschuldigd ('rente op rente') vanaf het moment van ontvangst van het verzoek om vergoeding van planschade.

Normaal maatschappelijk risico; "redelijk handelend en denkend koper"

3. De jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak onder vigore van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, waaronder de uitspraak van 6 mei 2004, inzake no. 200304627/1 (BR 2004/192), biedt geen grond voor het toepassen van het criterium dat voor vergoeding van planschade noodzakelijk is dat sprake is van overschrijding van het normaal maatschappelijk risico. Naar de Afdeling onder meer in die uitspraak heeft overwogen, heeft de wetgever met artikel 49 van de WRO de schade die een belanghebbende lijdt ten gevolge van een planologische wijziging die hem in een nadeliger positie brengt, in beginsel niet voor diens rekening willen laten, behoudens in zoverre de schadeveroorzakende planologische wijziging



ten tijde van de aankoop van de betrokken onroerende zaak voorzienbaar was, of de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd. De Wet ruimtelijke ordening breekt met dit uitgangspunt. Alleen die schade wordt vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico dat iedere burger behoort te dragen.

4. Ingevolge artikel 6.2, leden 1 en 2 Wro blijft schade die onder het normale maatschappelijke risico valt voor rekening van de aanvrager. In geval van indirecte schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (als gevolg van een planologische verslechtering in verband met een bestemmingswijziging van gronden in de omgeving van die onroerende zaak) blijft in ieder geval voor rekening van de verzoeker 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Dit is een wettelijk forfait. Onder omstandigheden is een andere norm aanvaardbaar.
5. De Stichting is van oordeel dat de ontwikkeling zoals in het bestemmingsplan "Olympia West" wordt mogelijk gemaakt, in beginsel behoort tot het normaal maatschappelijk risico. Verwezen wordt naar onderdeel 8 van deze risicoanalyse. Of sprake is van waardedaling van een onroerende zaak moet beoordeeld worden vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper. Van belang is of deze de planologische mutatie in de koopprijs zou hebben verdisconteerd. De Stichting is van oordeel dat een willekeurige redelijk handelende en denkende koper gelet op de planologische mutatie de koopprijs niet in neerwaartse zin zou hebben bijgesteld.

Vergoeding anderszins

6. Voor zover planschade 'anderszins' wordt vergoed (lees: in de schade een tegemoetkoming wordt betaald), dient dit duidelijk en zeker te zijn. Zo dient bijvoorbeeld in geval van aankoop van een onroerende zaak duidelijk uit de koopovereenkomst te blijken dat de aankoopsom (mede) strekt ten titel van de vergoeding van planschade. En de vergoeding van planschade is in dit voorbeeld alleen zeker als die koopovereenkomst daadwerkelijk is gesloten (een aanbod tot aankoop van een in waarde verminderde onroerende zaak is niet voldoende).

Voorzienbaarheid

7. Bij de bepaling van de voorzienbaarheid van een planologische maatregel dient verder in beschouwing te worden genomen of de planologische maatregel het gevolg is van maatschappelijke ontwikkelingen die in de lijn der verwachtingen lagen. Daartoe zijn onder



meer van belang de structuur van de omgeving alsmede de ligging en feitelijke inrichting van de gronden¹¹, de ernst van de ingreep, de vraag of er sprake is van normale maatschappelijke ontwikkelingen en het kenbare ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook (de mate van) waarschijnlijkheid van de verwezenlijking van een nieuw planologisch regime speelt een rol.¹² In de planschadejurisprudentie behoeft een koper of investeerder slechts acht te slaan op beleidsvoornemens ter zake van planologische ontwikkelingen die zijn opgenomen in algemeen bekend gemaakt beleid. Indien op het moment van aankoop of investering het ruimtelijk beleid van de overheid aanleiding gaf om bij de beslissing tot aankoop of investering rekening te houden met het risico dat de betreffende schadeveroorzakende planologische wijziging zich in de toekomst zal voordoen, wordt de koper of investeerder geacht het risico van de schade te hebben aanvaard (actieve risicoaanvaarding).

2.5 Potentieel gelaedeerden

Zoals hiervoor (onderdeel 9) aangegeven zijn in beschouwing genomen de woningen aan de De Coubertinlaan 4 tot en met 8 (even) en 19 tot en met 27 (oneven), de Karel Lotsyweg 2 tot en met 22 (even) en Olympiaweg 12.

2.6 Conclusie

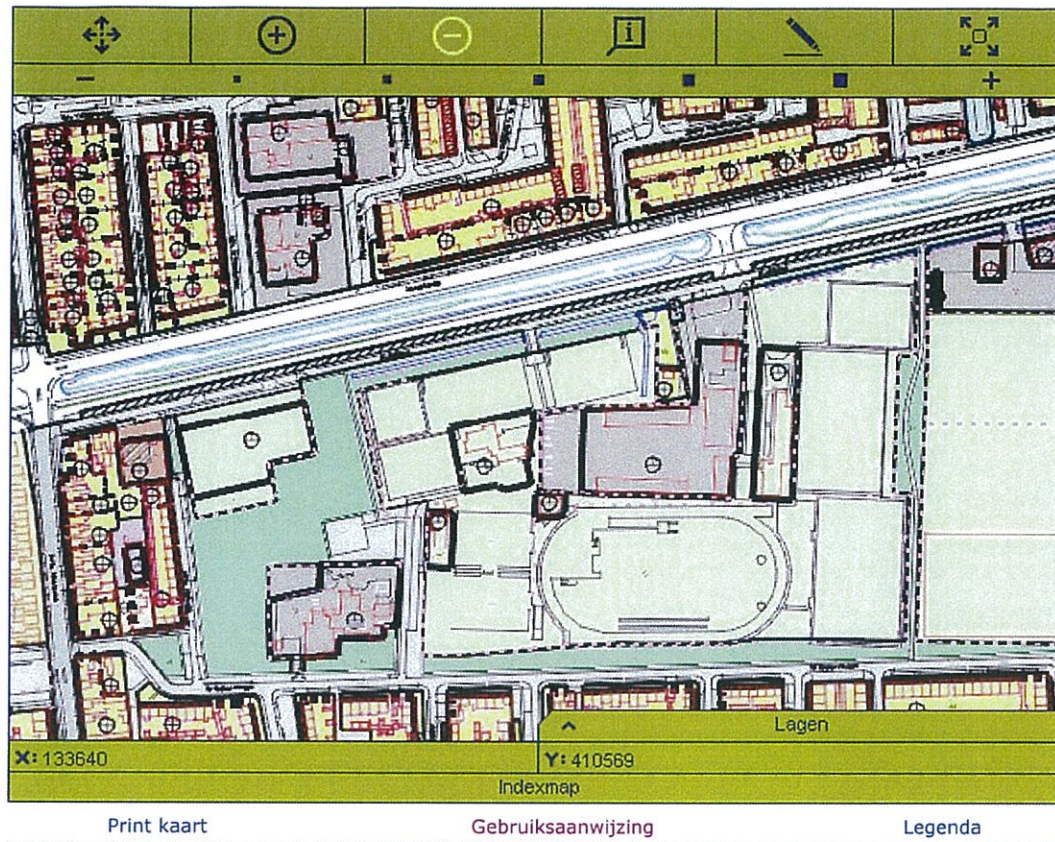
Op basis van de planologische vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime concludeert de Stichting dat als gevolg van dit nieuwe regime naar verwachting geen planschade zal ontstaan die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

¹¹ ABRS 20 november 2000 (Slochteren), 200001623/1, AB 2001, 378.

¹² Zie bijvoorbeeld ABRS 19 maart 2003 (Oud-Beijerland), 200202411/1, BR 2003, 196.



BIJLAGEN





PLAangebied
 Plangebied

BESTEMMINGEN
 Bestemmingen

B-NV
 Bestuur - Natuurreservaten

G
 Groen

M
 Maatschappelijk

S
 Sport

V.B
 Verkeer - Verkeersgebied

W
 Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN
 Dubbelbestemmingen

L-G
 Leiding - Gas

L-R
 Leiding - Riol

FUNCTIEAANDUIDINGEN
 Functieaanduidingen

BOUWVLAK
 Bouwvlak

BOUWANDUIDINGEN
 Bouw aanduidingen

MAATVOERING
 Maatvoering

FIGUREN
 Figuren

VERKLARINGEN
 Verklaringen

ONTWERP
 Ontwerp

TECHNISCHE TOEGANG
 Technische toegang

VERBODEN
 Verboden

WATERBUIZEN
 Waterbuizen

WATERBUIZEN
 Waterbuizen

WATERBUIZEN
 Waterbuizen

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan

Olympia-West

Bestemmingsplan

Olympia-West

Bestemmingsplan

Olympia-West

Bestemmingsplan

Olympia-West

Bestemmingsplan

Olympia-West



KuiperCompagnons

KuiperCompagnons

KuiperCompagnons

KuiperCompagnons

KuiperCompagnons