

Advies

inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een busbaan over het universiteitsterrein van de Wageningen Universiteit (WUR)

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Arnhem, 29 juni 2010

Verantwoording

Titel : Advies

Subtitel : inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een busbaan over het universiteitsterrein van de Wageningen Universiteit (WUR)

Projectnummer : 291550

Referentienummer : 99055036

Revisie :

Datum : 29 juni 2010

Auteur(s) : H.P. de Wit

E-mail adres : harmpeter.dewit@grontmij.nl

Gecontroleerd door : mr. A.N. Janse

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : mr. H.G.J. Koers

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 26 355 83 55
F +31 26 445 92 81
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht	4
2	Plangebied en risicogevoelige objecten	6
2.1	Plangebied	6
2.2	Inventarisatie risicogevoelige objecten	7
3	Het vigerende planologische regime	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Het vigerende planologisch regime	8
4	Het nieuwe planologische regime	12
4.1	Het nieuwe planologische regime	12
5	Planschade algemeen	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Categorieën planschade	14
5.3	Huurwoningen	15
5.4	Bedrijven en andere type risicogevoelige objecten	16
5.5	Taxaties	16
5.6	Meest voorkomende schadefactoren	17
5.7	Globale raming/indicatie van de planschade	17
5.8	Voorzienbaarheid	18
5.9	Maatschappelijk risico	19
5.10	Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand	20
5.11	Wettelijke rente	20
5.12	Nieuwe wetgeving	21
6	Planschaderisicoanalyse	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Het thans vigerende planologische regime	23
6.3	Het nieuwe planologische regime	24
6.4	Vergelijking planologische regimes	24
6.5	Wijziging gebruiksmogelijkheden	27
6.6	Taxaties	27
6.7	Planologisch nadeliger situatie	27
7	Conclusie	28

Bijlage 1: Fotoreportage

Bijlage 2: Relevante delen nieuw planologisch regime of bouwplan

1 Opdracht

In opdracht van Provincie Gelderland, Markt 11, Postbus 9090, 6800 GX ARNHEM, heeft Grontmij de opdracht gekregen om te onderzoeken met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro rekening gehouden dient te worden wanneer een busbaan over Wageningen Campus, planologisch wordt verankerd.

Bij het uitvoeren van de opdracht is gebruik gemaakt van de navolgende verstrekte bronnen:

- bestemmingsplan Wageningen Campus, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Wageningen in haar vergadering van 31 mei 2010.
- Voorontwerp inpassingsplan busbaan Wageningen Campus. Het inpassingsplan omvat gronden gelegen op het WUR terrein (Wageningen Universiteits en Researchcentrum)
- Het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en West;
- Partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en West;

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de nieuwe Wro heeft het begrip “normaal maatschappelijk risico” zijn intrede gedaan bij aanvragen om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. In dat kader dient, op grond van het eveneens ingevoerde overgangsrecht, bezien te worden in hoeverre bij een aanvraag om vergoeding van schade rekening mag worden gehouden met dat normaal maatschappelijk risico. Van belang daarbij is de datum waarop het nieuwe planologische regime in werking is getreden. In onderhavige risicoanalyse is ten aanzien van planschade uitgegaan van de nieuwe Wro, aangezien de aanvragen zullen worden gedaan na 1 juli 2008 en derhalve afgehandeld dienen te worden op basis van afdeling 6.1 Wro.

De ruimtelijke situatie is ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. Ondergetekenden wijzen er nadrukkelijk op dat de potentiële planschade uiteindelijk wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten.

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Verder wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met de marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe planologische situatie. Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

Voor de opdrachtgever is het slechts van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime. In het kader van de advisering van een aanvraag om tegemoetkoming van schade dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van de voorgaande planologische regimes.

Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Grontmij acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 10 juni 2010.

2 Plangebied en risicogevoelige objecten

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Wageningen. De Mansholtlaan begrenst het plangebied aan de oostzijde. Het landelijk gebied ten noorden van Wageningen, aan weerszijden van de Bornsesteeg, vormt de noordelijke begrenzing. De woonwijk Noordwest is de westelijke begrenzing. Aan de zuidzijde zijn het park de Blauwe Bergen, het sportpark de Bongerd en de aangrenzende kwekerij de grens van dit plangebied.

Wageningen UR bundelt een groot deel van haar onderzoek en onderwijs fysiek op één locatie: Wageningen Campus, in zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Daarnaast wordt een sterke groei van het aantal studenten verwacht. Ook wil Wageningen UR de vestiging van verwante kennisintensieve bedrijven en instellingen op Wageningen Campus mogelijk maken om van elkaars nabijheid te kunnen profiteren. Zo ontstaat hier een kenniscentrum van internationaal niveau en allure. Wageningen Campus is het terrein rond de Droevendaalsesteeg en de Bornsesteeg. Het is gelegen aan de noordzijde van Wageningen langs de noordelijke invalsweg, de Mansholtlaan, waarop het direct ontsloten is. Deze ontwikkeling zal in belangrijke mate het beeld van de noordelijke hoofdentree van Wageningen gaan bepalen.

Om de groei op te kunnen vangen, zijn er de afgelopen jaren op de Wageningen Campus meerdere onderwijs- en onderzoeksgebouwen gerealiseerd. Het onderwijsgebouw Forum, met negen bouwlagen en 20.000 m² bruto vloer oppervlak (bvo) en het Atlas gebouw, met zeven verdiepingen en 11.000 m² bvo, zijn hierbij het meest in het oog springend. De komende tien tot vijftien jaar zal er gefaseerd nieuwbouw plaatsvinden. Om deze geplande uitbreiding planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan Wageningen Campus vastgesteld door de raad van de gemeente Wageningen in haar vergadering van 31 mei 2010.

Op het terrein van Wageningen Campus zullen jaarlijks vele duizenden (inter)nationale studenten, docenten, bezoekers en werknemers verblijven. Dit betekent een forse groei van het aantal OV-reizigers van en naar deze locatie. In verband hiermee hebben de provincie Gelderland, de gemeente Wageningen en Wageningen UR al in 2005 geconcludeerd dat het wenselijk is om het bustraject deels over het terrein van Wageningen Campus te leggen.

Het tracé van de busbaan ligt parallel aan de Mansholtlaan. Ongeveer 250 meter zuidelijk van de rotonde in de Mansholtlaan draait het tracé het terrein van Wageningen UR op. Het tracé kruist de Bornsesteeg en loopt verder parallel aan het Akkermaalsbos. Vervolgens buigt het tracé af richting de Mondriaanlaan en takt het daarop aan. Op afbeelding 1 is het tracé globaal weergegeven. De verbeelding van dit inpassingsplan geeft de ligging exact weer. Het plangebied van dit inpassingsplan omvat uitsluitend de busbaan en bijbehorende voorzieningen, zoals transferplaatsen en fietsstallingen.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied.

2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. De risicogevoelige objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Objecten welke eventueel zijn gelegen binnen het plangebied zelf worden niet meegenomen.

Straat	Nr.	Type
Else Mauhsstraat	1	Twee onder een kap woning
Else Mauhsstraat	3	Twee onder een kap woning
Else Mauhsstraat	5	Vrijstaande woning
Else Mauhsstraat	7	Vrijstaande woning
Else Mauhsstraat	9	Vrijstaande woning
Mondriaanlaan	2	Twee onder een kap woning
Mondriaanlaan	4	Twee onder een kap woning
Dijkgraaf	2,4,6	Flats

In bijlage 1 is een fotoreportage van het gebied opgenomen.

3 Het vigerende planologische regime

3.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro, moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet.

Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt.

Hierna wordt voor de locatie een beschrijving geven van de op dit moment op deze locatie vigerende planologische situatie. Vervolgens zullen ondergetekenden een beschrijving geven van de planologische situatie zoals die op de desbetreffende locatie zou kunnen worden indien de realisatie van een busbaan op deze locatie wordt gerealiseerd.

3.2 Het vigerende planologisch regime

De gronden waarop de busbaan is geprojecteerd vallen thans nog onder de werking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord en West' van de gemeente Wageningen, inclusief de partiële herziening van dat bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 25 augustus 1992 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 8 april 1993, nummer RG92.57542.

De gronden vallen straks onder de werking van het bestemmingsplan 'Wageningen Campus'. Dit bestemmingsplan is recentelijk vastgesteld door de raad van de gemeente Wageningen in haar vergadering van 31 mei 2010 en ligt thans 6 weken ter inzage. We gaan er van uit dat het betreffende bestemmingsplan na deze periode in werking zal treden en onherroepelijk zal worden. Dit bestemmingsplan is van toepassing bij de beoordeling van de planvergelijking.

Conform de plankaart hebben de gronden de navolgende bestemming(en):

- groen;
- maatschappelijk - onderwijs;
- verkeer;

Onderstaand volgt een korte omschrijving van genoemde bestemmingen. De relevante delen van dit planologische regime, zijnde de plankaart en de bijbehorende voorschriften, wordt verwezen naar bijlage 2.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b wegen en paden;
- c ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- d water, waterberging en waterlopen;
- e het behoud van een houtwal ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'; met daaraan ondergeschikt de daarbij behorende:
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g verhardingen.

- 4.2 Bouwregels
- 4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m;
 - b de bouwhoogte van kunstwerken en lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
 - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.
- 4.4 Specifieke gebruiksregels
- Tot een gebruik in strijd met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
- a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;
 - b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting en/of een escortbedrijf.

Artikel 5 Maatschappelijk - Onderwijs

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
- De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a onderwijs en onderzoek;
 - b een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep tot maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de bedrijfswoning, met inbegrip van de bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen, en met een maximum per bedrijfswoning van:
 - 1 45 m² bij een bouwperceel tot 750 m²;
 - 2 60 m² bij een bouwperceel van 750 m² tot 1.500 m²;
 - 3 75 m² bij een bouwperceel vanaf 1.500 m²;
 - c nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d wegen en paden;
 - e groenvoorzieningen;
 - f ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
 - g water, waterberging en waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- h gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 5.2 Bouwregels
- 5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 - b voor alle bouwvlakken die met elkaar zijn verbonden ter plaatse van de figuur 'relatie' geldt, dat de totale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de gebouwen maximaal 30.000 m² mag bedragen;
 - c ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte;
 - d ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte minimaal en maximaal de aangegeven bouwhoogte.
- 5.2.2 Voor het bouwen ten behoeve van een nutsvoorziening gelden de volgende regels:
- a een gebouw ten behoeve van de nutsvoorziening mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen.
- 5.2.3 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
- a bedrijfswoningen worden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd;
 - b de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 9 m;
 - c de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 m.

- 5.2.4 Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
- a bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd en op een afstand van minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt per bedrijfswoning maximaal 50 m²;
 - c de bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m.
- 5.2.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a de bouwhoogte van voorzieningen, installaties en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m;
 - b de bouwhoogte van kunstwerken en lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
 - c de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
 - d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.
- 5.3 Nadere eisen
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is om een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen.
- 5.4 Ontheffing van de bouwregels
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen ten behoeve van fietsenstallingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a de fietsenstalling een maximale oppervlakte van 50 m² heeft;
 - b de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
 - c de fietsenstalling geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid.
- 5.5 Specifieke gebruiksregels
- Tot een gebruik in strijd met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van (bij)gebouwen voor bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijbehorende aan- en uitbouwen;
 - b het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting en/of een escortbedrijf.

Artikel 7 Verkeer

- 7.1 Bestemmingsomschrijving
- De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a wegen, straten en paden;
 - b ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
 - c groenvoorzieningen;
 - d water, waterberging en waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 7.2 Bouwregels
- 7.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 6 m mag bedragen.
- 7.3 Nadere eisen
- Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;
- b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting en/of een escortbedrijf.

4 Het nieuwe planologische regime

4.1 Het nieuwe planologische regime

Het plan wordt planologisch verankerd middels het inpassingsplan 'Busbaan Wageningen Campus'. Dit inpassingsplan is thans nog in een voorontwerpstadium. Op grond van de thans bekende plankaart, krijgen de gronden de navolgende bestemmingen:

Conform de plankaart hebben de gronden de navolgende bestemming(en):

- verkeer.

Het plan wordt planologisch verankerd middels een inpassingsplan. Dit wordt geregeld in artikel 3.1 tot 3.33. Ondergetekenden gaan ervan uit dat het plan zoals dat aan hen ter beschikking is gesteld, planologisch wordt verankerd. Wijzigingen aan het plan na het opstellen van deze risicoanalyse kunnen tot gevolg hebben dat het gestelde in deze analyse aanpassing behoeft.

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een busbaan;
- b groenvoorzieningen;
- c faunapassage;
- d water, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- e gebouwen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Uitsluitend gebouwen ten behoeve van halteplaatsen mogen worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte per gebouw maximaal 40 m² bedraagt;
- b de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- b de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
- c de diameter van bouwwerken ten behoeve van een faunapassage bedraagt maximaal 1 m;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en toestaan dat gebouwen ten behoeve van fietsstallingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte per gebouw maximaal 40 m² bedraagt;
- b de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c de fietsenstalling geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;
- b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting en/of een escortbedrijf.

De relevante tekeningen en/of gegevens met betrekking tot het bouwplan zijn nog in bewerking ten tijde van het opstellen van dit advies.

5 Planschade algemeen

5.1 Inleiding

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt ondermeer 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 meer een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, een krachtens een beheersverordening verleende ontheffing, de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning 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.

Bij de beoordeling van dat verzoek dient de nieuwe planologische situatie nauwkeurig te worden vergeleken met het momenteel geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

5.2 Categorieën planschade

Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11, van 11 november 2003, volgt een overzicht van de categorieën planschade.

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpender gevolg van deze schadefactoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.

Ernstige schade	Waardevermindering van 7 of 8 % en meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.
Algemeen	Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor.	

Uit de uitspraak (planschade kinderdagverblijf Waterland) volgt dat uit een taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke nadelen aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen schadevergoeding. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

5.3 Huurwoningen

Ondergetekenden concluderen dat een aantal van de in deze risicoanalyse genoemde objecten zijn aan te merken als huurwoningen. Voor huurders van huurwoningen geldt dat zij geen planschade kunnen eisen, zij worden immers niet geconfronteerd met een inkomensderving. Wel kunnen huurders op basis van het woningwaarderingstelsel op grond van het aantal behaalde punten huurverlaging aanvragen.

Hiervoor dienen de huurders contact op te nemen met het secretariaat van de Huurcommissie. Alleen op veranderingen in de woonomgeving en hinderlijke situaties kan huurverlaging zijn gebaseerd. In het waarderingssysteem zijn privacy en uitzicht geen gronden voor de waardering. Op basis van het punten stelsel blijkt ook dat het verlies aan bezonning niet is opgenomen als reden voor een huurverlaging.

Bij de woonomgeving gaat het om aspecten als groen in de omgeving, speelgelegenheid, afstand tot scholen, winkels, horeca en dergelijke, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, overlast en onderhoud van de buurt. Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Per aspect kunnen dus niet meer dan 2 of 3 punten berekend worden indien deze alle worden gehanteerd. Men kan een keuze maken uit deze als aanbeveling geldende aspecten. Aan de gekozen aspecten dient een zodanig gewicht (per aspect) gegeven te worden dat het maximaal te behalen aantal punten 25 is. Voor meer informatie over de liggingaspecten en de punten heeft de huurcommissies en zogenoemd puntenboeken opgesteld, die inzicht geven in de waardering van liggingaspecten die aan een woning/buurt/wijk worden toegekend (zie www.huurcommissie.nl).

Voor hinderlijke situaties kunnen maximaal 40 punten worden afgetrokken. Voorbeelden van hinderlijke situaties zijn geluidsoverlast door weg, spoor-, vliegverkeer of industrie, ernstig verval van de buurt of zeer ernstige bodem- of luchtverontreiniging in de directe omgeving van de woning.

Ook aan de eigenaar van huurwoningen wordt niet direct planschade toegekend. De Raad van State hanteert de volgende criteria om te bepalen of een eigenaar in aanmerking komt voor een planschade vergoeding:

1. aan de hand van objectieve gegevens moet blijken dat de te genereren huurinkomsten negatief zijn beïnvloed door de planologische wijziging (RvS 09-04-2003; LJN: AF 7018; 200202645);
2. daarnaast heeft de Raad van State in dit arrest bepaald dat de waarde van panden pas kan dalen als ook de verhuurbaarheid en de huurprijs van een dergelijk pand afneemt. De huuropbrengsten zijn namelijk bepalend voor de marktwaarde van een pand als beleggingsobject.

5.4 Bedrijven en andere type risicogevoelige objecten

Voor bedrijven kan de planschade bestaan uit vermogens- en/of inkomensschade. Vermogensschade kan ontstaan als gevolg van een waardedaling van de onroerende zaak waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd. Inkomensschade ontstaat als door de planologische wijziging het inkomen dat de ondernemer uit zijn bedrijf haalt daalt. Echter een scherpe scheiding tussen beide schades is moeilijk aan te geven. Zo kan een transportbedrijf door een planologische wijziging slechter bereikbaar worden, waardoor de waarde en verkoopbaarheid van het pand daalt (vermogensschade), maar tevens ook effect heeft op het inkomen van de ondernemer doordat transport meer kosten met zich mee brengen.

Ook als gevolg van het oprukken van woningbouw kan schade ontstaan, enerzijds door dat de waarde en verkoopbaarheid afnemen van het betreffende pand anderzijds doordat een bedrijf niet meer kan doorgroeien en vast zit aan hindercirkels. Aan dit doorgroeien zijn wel enige voorwaarde verbonden op grond van de vaste jurisprudentie over passieve risicoaanvaarding.

Ter onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 oktober 2004.

In deze uitspraak overweegt de Afdeling onder meer: *“Om risicoaanvaarding te mogen aannemen is het, zoals de Afdeling in de voormelde uitspraak heeft overwogen en waarnaar de rechtbank terecht heeft verwezen, voldoende dat er, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou gaan veranderen in een voor hem negatieve zin”*.

Hiervoor dienen er “voortekenen” te zijn van een naderende planwijziging. Het antwoord op de vraag wanneer deze voortekenen voldoende zichtbaar moeten worden geacht is afhankelijk van de omstandigheden. De leeftijd van het bestemmingsplan kan ook een dergelijk voorteken zijn, aldus de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2004. De Afdeling overwoog in deze uitspraak: *“Het voorheen geldende bestemmingsplan dateert van 1975. Aangezien bestemmingsplannen in beginsel één maal in de tien jaar dienen te worden herzien, hadden appellanten gelet hierop en vanwege de ouderdom van dat bestemmingsplan kunnen voorzien dat de raad tot een wijziging, zoals die zich in 1995 heeft voldaan, zou besluiten”*.

In deze risicoanalyse kan ten aanzien van de bedrijven geen inschatting worden gemaakt van de eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Immers daar waar het gaat om de inkomensschade, dienen gegevens omtrent de bedrijfsvoering en de omzetgegevens ter beschikking te worden gesteld. Op basis van deze cijfers dient voorts te blijken dat het gewijzigde planologische regime een nadelige invloed heeft gehad op de omzet en bedrijfsvoering. Daar het in dit kader te ver gaat om deze gegevens op te vragen, kan een dergelijke analyse niet worden uitgevoerd. Ten aanzien van de vermogensschade kan slechts een zeer globale indicatie worden gegeven. Daar in dat kader bijvoorbeeld per object zou dienen te worden gezien wat de mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn en dient de verleende milieuvergunning te worden ingezien. Aangezien dergelijke gegevens niet voorhanden zijn, kan niet worden aangegeven wat de mogelijke gevolgen voor de betreffende objecten zijn.

5.5 Taxaties

In onderhavige risicoanalyse hebben ondergetekenden geen rekening kunnen houden met de beleving vanuit de appartementen en de staat, luxe etc. waarin deze verkeren. Immers in het kader van de opdracht heeft geen inpassende opname kunnen plaatsvinden, zodat ook niet inzichtelijk is te maken welke leefrichting de risicogevoelige objecten hebben en hoe de beleving vanuit de appartementen zelf is. Tevens hebben ondergetekenden qua waarde van de appartementen gekeken naar hetgeen in het kadaster staat aangegeven. Verschillen in objectkenmerken kunnen bij een daadwerkelijke afhandeling van planschade claims tot verschillen in uitkomsten leiden, daar op dat moment een daadwerkelijke opname met een taxatie kan plaatsvinden. Wel hebben ondergetekenden getracht op per type een zo reëel mogelijk beeld te scheppen.

5.6 Meest voorkomende schadefactoren

Onderstaand een beschrijving van de twee meest voorkomende schade factoren.

Schadefactor	Omschrijving
Privacybeperking	De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende, kan er sprake zijn van een verlies van privacy. Er zal zich alleen schade voordoen bij bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd uitzicht in de betreffende woning of tuin ontstaat. In het algemeen kan worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.
Uitzichtschade	In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een schadefactor. Niet relevant is of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.

5.7 Globale raming/indicatie van de planschade

Uit constante jurisprudentie met betrekking tot het artikel 6.1 Wro blijkt dat het tijdstip en de omvang van de waardeverandering worden bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologisch regime. De huidige marktontwikkeling in relatie tot het objectieve koopgedrag van gegadigden op de markt voor woningen is onvoorspelbaar. De daadwerkelijke waarde kan uiteindelijk verschillen van de geraamde schade in relatie tot de gehanteerde waarde.

Op dit moment kan er slechts een globale indicatie worden gegeven van de planschadebedragen. Het gaat dan om een indicatie gerelateerd aan allerlei factoren, bijvoorbeeld:

- de kwaliteit van de planschadegevoelige objecten;
- de ligging van de planschadegevoelige objecten ten opzichte van de voorgestane wijziging;
- de nadere uitwerking van de inrichtingsmodellen zoals geschetst in de locatiestudie;
- een meer strikte formulering van de planvoorschriften met betrekking tot de afstand en locatie waarvoor het nieuwe planologische regime wordt voorbereid.

Nadere uitwerking van deze factoren kan er toe leiden dat het uiteindelijke oordeel met betrekking tot de hoogte van de planschadevergoeding afwijkt van het hierna vermelde oordeel van ondergetekenden.

De vraag is nu hoe een redelijk handelend koopgegadigde op een gewijzigde planologische situatie zal reageren. Immers, criterium voor het bepalen van een waardevermindering is of een redelijk handelend koopgegadigde bij het bepalen van zijn koopbereidheid en zijn prijs doorslaggevende betekenis zal toekennen aan de fysieke en/of visuele effecten op de onroerende zaak van deze nabije ontwikkeling. Om een volledig beeld te krijgen van de werking van een planologisch nadeliger situatie, wordt dit kort belicht.

Indien er sprake zou zijn van de bepaling van de koopbereidheid van een koper bij een gewijzigde planologische situatie, leveren de bedoelde fysieke en/of visuele effecten alleen schade op als zij economisch kunnen worden 'vertaald'. Dit betekent dat niet het subjectieve gevoel van degene die verzoekt om vergoeding van planschade doorslaggevend zal zijn, maar het antwoord op de vraag of deze effecten objectief bezien van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden en daarmee op de waarde van de onroerende zaak van verzoeker. (Zie dr. J.W. van Zundert, Bestuursschaderecht, serie Monografieën, ruimtelijk bestuursrecht, bladzijde 33).

Daarnaast zijn er tal van andere factoren die ertoe kunnen leiden dat het uiteindelijke oordeel over de hoogte van een concrete planschadevergoeding kan afwijken van de weergegeven indicatie.

Men denkt in dit verband aan:

- de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de schadegevoelige objecten;
- wijzigingen in het bestemmingsplan voortvloeiende uit de Wro-procedure;
- wijziging van de nu actuele jurisprudentie.

5.8 Voorzienbaarheid

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Actieve risicoaanvaarding

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de gelardeerde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding".

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten.

Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden.

Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

In de jurisprudentie is ook uitgemaakt dat het aanvaarden van een bepaald risico soms in redelijkheid niet aan de belanghebbende kan worden tegengeworpen. Dit is het geval in de zaak 'Binnenmaas/Bok en Van Vliet' (uitspraak van 10 oktober 1988). In deze zaak kwamen schadeclaims aan de orde van twee tegenover elkaar wonende inwoners van Maasdam die allebei te maken kregen met de aanleg van een rondweg langs hun huizen. Een van de inwoners had, op het moment dat reeds bekend was dat de rondweg er zou komen, zijn bestaande woning vervangen door een nieuw huis.

Volgens het raadsbesluit had hij bij het doen van die investering rekening moeten houden met de aanleg van de weg. De Afdeling was nu echter van mening dat deze omstandigheid niet met zich mee hoeft te brengen dat in het geheel geen schade wordt vergoed. Enerzijds kon van de appellatant niet worden verwacht dat hij van de herbouw van zijn woning zou afzien vanwege de voorzienbare rondweg, anderzijds zou, ook als de oorspronkelijke woning zou zijn gehandhaafd, deze een waardevermindering hebben ondergaan, die tot schadevergoeding had dienen te leiden. Volgens de afdeling had belanghebbende het recht op die schadevergoeding niet verloren.

De Afdeling overwoog: "Verweerder is ten onrechte voorbijgegaan aan het feit dat een woning in vergelijkbare omstandigheden als in casu, steeds een waardevermindering zal ondergaan als ten opzichte van de voorheen bestaande planologische toestand een nadeligere situatie ontstaat".

Passieve risicoaanvaarding

Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van “riskant stilzitten”. Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Wanneer ten tijde van de verwerving van een onroerende zaak vaststaat dat in de toekomst wijzigingen in de planologische situatie zullen plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken, heeft de eigenaar dit risico aanvaard en blijft de schade voor zijn rekening.

Hoe onduidelijker het voor een burger bij de verwerving van zijn onroerende zaak is of en op welke wijze in de toekomst schadeveroorzakende planologische wijzigingen zullen plaatsvinden, hoe groter het gedeelte van de schade is, dat redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven.

Met het oog daarop wordt geadviseerd op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is en er daadwerkelijk verzoeken om planschadevergoeding worden ingediend, concreet te onderzoeken of sprake is van actieve risicoaanvaarding.

Gegeven het feit dat hier sprake is van een planschaderisicoanalyse dient ten aanzien van de voorzienbaarheid de jurisprudentie nauwlettend te worden gevolgd omdat het hiervoor bedoelde “kenbaarheidmoment” aan verandering onderhevig kan zijn.

5.9 Maatschappelijk risico

Toepassing van het algemeen maatschappelijk risico had geruime tijd tot gevolg dat planschade ofwel geheel ofwel gedeeltelijk voor rekening van de benadeelde bleef, omdat de gestelde planologische maatregel werd geacht te behoren tot een ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag. Op grond daarvan werd vervolgens geconcludeerd dat de eventuele schade niet voor vergoeding in aanmerking kwam, omdat zij behoorde tot het normaal maatschappelijk risico van de belanghebbende. In de jurisprudentie is een en ander inmiddels aanzienlijk genuanceerd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in dit verband bepaald: “Zoals de voormalige Afdeling voor de geschillen van bestuur reeds eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 20 augustus 1992, inzake no. G09.90.0067, kan iemand aan een bepaald planologisch regime, dan wel aan een vrij uitzicht, geen blijvende rechten ontnemen, doch biedt artikel 49 WRO juist bescherming in gevallen waarin ten gevolge van planologische veranderingen schade wordt geleden welke redelijkerwijze niet ten laste van betrokkene behoort te blijven.

De stelling dat aan een bepaalde planologische situatie niemand blijvende rechten kan ontnemen rechtvaardigt naar het oordeel van de Afdeling niet dat het vervallen van het voorheen vrije uitzicht en het planologisch mogelijk maken van de aanleg van werken dienen te worden geacht te liggen in de normale lijn der verwachtingen. Derhalve kan niet worden gesteld dat het daaraan verbonden risico, wat daarvan ook zij, redelijkerwijze voor rekening van appellant dient te blijven”. (Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 5 februari 1996, no. 09.92.0061, gemeente Mook/Linders).

Een soortgelijke overweging van de Afdeling bestuursrechtspraak is ook te vinden in de uitspraak d.d. 5 februari 1996, no. 09.93.0028 Boersma/gemeente Weststellingwerf.

Daarin werd naar aanleiding van een planschadeverzoek vanwege het verlies aan uitzicht en vermindering van privacy, alsmede door toegenomen geluidhinder en stank- en luchtverontreiniging uitgemaakt: “hoewel op zichzelf de stelling juist is dat iemand geen blijvende rechten kan ontfangen, rechtvaardigt deze stelling naar het oordeel van de Afdeling in dit geval evenwel niet, dat de geleden schade in de vorm van verminderd uitzicht moet worden gerekend te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico”.

De Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan dat een duidelijk onderscheid gemaakt moet worden. Eerst dient onderzocht te worden of sprake is van een aanvaarding van maatschappelijk risico. Indien hier sprake van is dan is het gevolg dat geen sprake kan zijn van een planschadevergoeding. Indien hiervan geen sprake is, dan is het gevolg dat een volledige planschadevergoeding dient te volgen.

Dat de Afdeling bestuursrechtspraak de rechtsontwikkeling ten aanzien van het uitschakelen van het maatschappelijke risico zal blijven volgen en evenmin kortingen zal toestaan mag blijken uit de uitspraak van 29 augustus 1996, no. G.09.93.0178 Gemeente Capelle aan den IJssel, waarin werd uitgemaakt: “in zoverre kan de Afdeling verweerder niet volgen in zijn redenering dat 20% van de geleden planschade redelijkerwijze voor rekening van deze appellanten behoort te blijven, in verband met het door hen beweerdelijk aanvaarde maatschappelijk risico”.

De consequenties van deze rechtsontwikkeling is dat de eventuele schade volledig moet worden vergoed.

5.10 Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

De afdeling bestuursrechtspraak heeft in een uitspraak d.d. 20 januari 1998 (gemeente Valburg, AB 1998, 143, BR 1998, 598) uitgesproken dat in het kader van de toepassing van artikel 49 WRO, aanleiding kan bestaan voor het toekennen van een bijdrage in de kosten van deskundige bijstand indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was, ten einde tot een geobjectieerde waardebepaling te komen. De Afdeling acht het aannemelijk dat appellant ter ondersteuning van zijn verzoek om planschadevergoeding “kosten heeft gemaakt en redelijkerwijs heeft moeten maken”. Overigens was de Afdeling niet bereid de geclaimde kosten ter zake van het opstellen van een bezwaarschrift te honoreren. “Deze kosten hebben geen betrekking op de schadevaststelling en moeten hier buiten beschouwing blijven”.

In het algemeen bestaat geen noodzaak om reeds aanstonds bij het indienen van het verzoek om schadevergoeding, juridische of andere deskundige bijstand in te roepen. Een in te stellen planschadebeoordelingscommissie brengt naar aanleiding van het verzoekschrift een onafhankelijk advies uit over de schadegrondslag, de vergelijking van de planologische regimes, de schade als gevolg daarvan en de toerekening daarvan. In deze (voorbereidende) fase wordt in beginsel geen actieve inbreng van de verzoeker verwacht.

Over de vergoeding van deskundigenkosten kan nog het volgende worden opgemerkt. Er bestaat geen wettelijke regel die belanghebbende verplicht om bij indiening van een planschadeverzoek een taxatierapport te overleggen. Desondanks kan er aanleiding bestaan tot het toekennen van een bijdrage in de kosten, indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk is om tot een geobjectieerde waardebepaling te komen.

Indien in de toekomst verzoekers om een vergoeding in verband met planschade, zich laten bijstaan door deskundigen, dient de gemeente Oosterhout, gelet op het hiervoor gestelde, rekening te houden met de vergoeding van kosten van deskundigen.

5.11 Wettelijke rente

Ten aanzien van de wettelijke rente is van belang dat in navolging van de meest recente jurisprudentie (ABRS 6 februari 1995, Heemstede BR 1995, 864) als uitgangsdatum voor de vergoeding van de wettelijke rente, moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente.

5.12 Nieuwe wetgeving

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet heeft een aantal gevolgen voor de afhandeling van aanvragen voor vergoeding van schade (de zogenaamde planschade). Tevens geldt een overgangsregeling welke van belang is voor de afhandeling van aanvragen om vergoeding van schade.

In de WRO zoals die voor 1 juli 2008 vigerend was werd planschade geregeld in artikel 49 WRO. Het verhaal van eventuele planschade en de mogelijkheid voor het opstellen van een verhaalsovereenkomst werden geregeld in artikel 49a WRO. Thans is voor de planschade afdeling 6.1 Wro (Tegemoetkoming in schade) van belang geworden. Artikel 6.1 Wro is te vergelijken met artikel 49 WRO en is het artikel dat het recht op tegemoetkoming aangeeft.

In artikel 49 WRO werd gesproken over een schadevergoeding, welke impliceerde dat er sprake was van een volledige schade vergoeding en dat ook bagatelschade vergoed diende te worden. In artikel 6.1 is sprake van een tegemoetkoming in de schade, hetgeen betekent dat de schade niet meer volledig vergoed hoeft te worden. Voorts wordt de schade op voorhand beperkt, aangezien het in artikel 6.1 alleen nog maar mag gaan om een waardevermindering of inkomensderving. Deze omschrijving brengt voorts met zich mee dat een tijdelijke verstoring van het woongenot, welke voorheen planologisch werd verankerd middels artikel 17 WRO thans niet meer voor vergoeding in aanmerking kan komen op basis van artikel 6.1. Wro.

In de Wro wordt tevens het begrip normaal maatschappelijk risico geïntroduceerd. Een en ander brengt met zich mee dat een deel van de schade voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Het NMR is gegoten in de vorm van een forfait hetgeen betekent dat de eerste 2% van de schade voor eigen rekening dient te blijven. Slechts het deel dat deze 2% te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking

In artikel 49 WRO werden de flexibiliteitsbepalingen van artikel 11 en 15 WRO niet als aparte schadeoorzaak genoemd. Een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid werd geacht te behoren tot de maximale invulling van het planologische regime. Een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsbevoegdheid werden geacht te behoren tot het moederplan, zijnde het bestemmingsplan. Bij de maximale invulling mochten deze bepalingen niet worden meegenomen en werden deze geacht een aparte planologische besluit et zijn op basis waarvan schade kon ontstaan.

In artikel 6.1. lid onder b Wro worden de flexibiliteitsbepalingen van een bestemmingsplan, zijnde een wijzigingsbevoegdheid, een uitwerkingsverplichting, een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid alsmede het stellen van nadere eisen apart vermeld.

Een en ander heeft ten gevolge dat deze bepalingen niet meer worden geacht te behoren tot het de maximale invulling van het voorheen vigerende planologische regime. Deze bepalingen worden beschouwd als een apart schadeveroorzakend besluit. De betreffende bepalingen dienen dan afgezet te worden ten opzichte van het bestemmingsplan waarin ze zijn opgenomen, doch zonder daarmee rekening te houden. (Deze wijze is gelijk aan de wijze waarop thans reeds met de bepalingen van artikel 11 WRO) wordt omgegaan.

De invoering van de Wro heeft tevens ten gevolge dat er overgangsrecht is gemaakt, welke met name betrekking heeft op de werking van het NMR. Het overgangsrecht heeft tevens ten gevolge dat een gemeente haar oude verordeningen niet kan intrekken, daar ze nog steeds te maken heeft met verzoeken die voor de inwerkingtreding van de Wro zijn ingediend.

Onderstaand een overzicht van de diverse mogelijkheden die er thans als gevolg van het normaal maatschappelijk risico zijn.

Ingediend na	Ingediend voor	Planologische maatregel	Wetsartikel	Verjaring claims	NMR van toepassing
	1 september 2005	Onherroepelijk voor 1 september 2005	49 WRO	Alle claims verjaren na 1 september 2010	Nee
1 september 2005	1 juli 2008	Onherroepelijk voor 1 september 2005	49 WRO	Alle claims verjaren na 1 september 2010	Nee
1 september 2005	1 juli 2008	Onherroepelijk na 1 september 2005 en voor 1 juli 2008 van kracht	49 WRO	Claims verjaren na 5 jaar nadat planologie onherroepelijk is geworden	Nee
1 juli 2008	1 september 2010	Onherroepelijk voor 1 september 2005	49 WRO	Alle claims verjaren na 1 september 2010	Nee
1 juli 2008	1 september 2010	Onherroepelijk na 1 september 2005 en voor 1 juli 2008 van kracht	6.1 Wro	Claims verjaren na 5 jaar nadat planologie onherroepelijk is geworden	Nee
1 juli 2008	1 september 2010	Maatregel ontstaan na 1 juli 2008	6.1 Wro	Claims verjaren na 5 jaar nadat planologie onherroepelijk is geworden	Ja
1 september 2010		Onherroepelijk na 1 september 2005 en voor 1 juli 2008 van kracht	6.1 Wro	Claims verjaren na 5 jaar nadat planologie onherroepelijk is geworden	Ja
1 september 2010		Maatregel ontstaan na 1 juli 2008	6.1. Wro	Claims verjaren na 5 jaar nadat planologie onherroepelijk is geworden	Ja

6 Planschaderisicoanalyse

6.1 Algemeen

In het kader van artikel 6.1 Wro dient bezien te worden in hoeverre er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade kan ontstaan. In dat kader is het niet van belang hetgeen voorheen ter plaatse feitelijk aanwezig was, doch hetgeen voorheen meest maximaal had gekund.

In dat kader zal eerst een beschrijving worden gemaakt van het thans of voorheen geldende planologische regime en het nieuwe planologische regime. Op basis van deze beschrijving wordt een vergelijking gemaakt aan de hand waarvan de gevolgen van het nieuwe planologische regime worden beschreven.

6.2 Het thans vigerende planologische regime

In het voorgaande is aangegeven dat het plangebied thans valt onder de werking van het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Wageningen Campus'. De gronden zijn daarbij bestemd als:

- groen;
- maatschappelijk - onderwijs;
- verkeer.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, wegen en paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water, waterberging en waterlopen, nutsvoorzieningen met daaraan ondergeschikt de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen. Voor het bouwen geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m bedraagt en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 m bedraagt. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie, opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen en het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting.

De voor 'Maatschappelijk - onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs en onderzoek met de daarbij behorende bebouwing, wegen en paden, groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water, waterberging en waterlopen en nutsvoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, waarbij de aanduidingen op de plankaart de maximale bouwhoogte aangeven. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van voorzieningen en installaties maximaal 10 m bedraagt, de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen maximaal 3 m bedraagt en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 m bedraagt. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor bewoning en het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, waterberging en waterlopen, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 6 m bedraagt. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie, opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen en het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting.

Het bovenstaande kan als meest maximale invulling van het thans ter plaatse vigerende planologische regime worden aangemerkt.

6.3 Het nieuwe planologische regime

De nieuwe busbaan wordt planologisch verankerd middels het inpassingsplan 'busbaan Wageningen Campus'.

De gronden zijn daarbij bestemd als:

- Verkeer.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor een busbaan, groenvoorzieningen, water, waterberging en waterlopen, faunapassage en nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 6 m bedraagt. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie, opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen en het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting.

Het bovenstaande kan als de meest maximale invulling van het nieuwe planologische regime worden aangemerkt.

6.4 Vergelijking planologische regimes

In de voorgaande paragrafen is een beschrijving gemaakt van zowel het vigerende als het nieuwe planologische regime. Indien beide regime met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake is van een tweetal mogelijke wijzigingen, te weten:

- een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden en;
- een wijziging van de gebruiksmogelijkheden.

Wijziging bebouwingsmogelijkheden

De busbaan wordt geprojecteerd op gronden met de vigerende bestemmingen 'Maatschappelijk – Onderwijs', 'Groen' en 'Verkeer' bestemmingsplan Wageningen Campus. Binnen deze bestemmingen is de aanleg van de busbaan niet mogelijk.

Conform het inpassingsplan 'busbaan Wageningen Campus' krijgt de busbaan de bestemming 'verkeer' waarbij uitsluitend gebouwen ten behoeve van transferpunten mogen worden gebouwd. Binnen de vigerende bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten.

In de volgende tabel is een vergelijking gemaakt met de bestemming verkeer.

	Bestemmingsplan Wageningen Campus bestemming “verkeer”	Inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus bestemming “verkeer”
Gebouwen	Niet toegestaan	Uitsluitend gebouwen ten behoeve van transferpunten Oppervlakte en bouwhoogte PM
Bouwhoogte van bouwwerken t.b.v. geleiding, beveiliging en regeling verkeer	Maximaal 6 m	Maximaal 8 m
Bouwhoogte van lichtmasten	Maximaal 6 m	Maximaal 8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	Maximaal 4 m

Grotendeels wordt de busbaan geprojecteerd op het bestaande wegen. Zoals de Akkermaalsbos en de Mansholtlaan. Er ontstaat een marginaal verschil tussen de bestemming verkeer in het vigerende plan ten opzichte van nieuwe plan. Met dien verstande dat er een bouwmogelijkheid gecreëerd wordt ten behoeve van transferpunten en dat het wegprofiel zal worden verbreedt.

In het verlengde van Akkermaalsbos, in westelijke richting, wordt de busbaan doorgetrokken en verbonden met de Mondriaanlaan. De busbaan wordt hier geprojecteerd op gronden met de bestemming ‘maatschappelijk- onderwijs’. Het realiseren van wegen en paden is reeds mogelijk onder het vigerende plan. Ter plaatse van de busbaan is geen bouwvlak aangegeven. Bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is op deze locatie is niet toegestaan. Mits het gaat over bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zoals lichtmasten, vlaggenmasten, kunstwerken, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken.

In de volgende tabel is een vergelijking gemaakt tussen de bestemming ‘Maatschappelijk - onderwijs’ en de bestemming ‘verkeer’.

	Bestemmingsplan Wageningen Campus ‘bestemming Maatschappelijk- onderwijs.	Inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus Bestemming “ verkeer”
Wegen en paden	‘Maatschappelijk- onderwijs’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs en onderzoek met onder andere de daarbij behorende wegen en paden en ontsluitings- en parkeervoorzieningen.	Busbaan
Gebouwen	Ja, binnen het bouwvlak, de max. bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart	Ja, uitsluitend gebouwen ten behoeve van transferpunten Oppervlakte en bouwhoogte PM

Nabij de kruising van Akkermaalsbos met de Bornsesteeg is een gedeelte van de busbaan geprojecteerd op gronden met de bestemming ‘Groen’.

In de volgende tabel is een vergelijking gemaakt tussen de bestemming ‘Groen’ en de bestemming “verkeer”.

	Bestemmingsplan Wageningen Campus 'bestemming Groen'	Inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus Bestemming 'verkeer'
Wegen en paden	Bestemming "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs en onderzoek met onder andere de daarbij behorende wegen en paden en ontsluitings- en parkeervoorzienigen.	Busbaan
Gebouwen	Gebouwen zijn niet toegestaan	Ja, uitsluitend gebouwen ten behoeve van transferpunten Oppervlakte en bouwhoogte PM
Nutsvoorzieningen	Ja	Nee
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Bouwhoogte lichtmasten maximaal 6 m, overige bouwwerken 4 m	Maximaal 8 m, overige bouwwerken 4 m

Op basis van het voorgaande zijn ondergetekenden van oordeel dat er in beginsel geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten aanzien van bebouwmogelijkheden. Er zal naar verwachting geen sprake zijn van de ter plaatse navolgende factoren (zowel in positieve als negatieve zin):

- een verandering van uitzicht;
- een verlies aan privacy;
- een verlies aan bezonning/daglichttoetreding;
- een verstening van de omgeving (karakter omgeving);
- hinder als gevolg van de intensivering van de gronden.

Privacy

De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende, kan er sprake zijn van een verlies van privacy.

Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijsbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters.

Ten aanzien van het verlies van privacy dient voorts te worden meegenomen dat daarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen het verlies van privacy in de woning, het verlies van privacy in de voortuin en het verlies van privacy in de achtertuin. In het algemeen kan worden gesteld dat het verlies in een voortuin als minder negatief dient te worden ervaren dan het verlies aan privacy in een achtertuin.

Uitzicht

In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een mogelijke schadefactor. Niet relevant is daarbij of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.

Intensivering van de gronden

Als gevolg van de toegenomen bebouwing van de gronden, kunnen de gronden mogelijk ook intensiever worden gebruikt. De vraag is echter of dit ook tot schade zal leiden. Immers voorheen was er geen beperking van het gebruik aan de gronden. De toegenomen bouwmassa maakt het wel mogelijk dat ter plaatse meer personen kunnen werken en verblijven. Het aantal verkeersbewegingen zal ook kunnen toenemen. Echter hierbij dient rekening te worden gehouden met de voorgeschreven hoofdontsluiting op de Mansholtlaan. Gelet op de risicogevoelige objecten zal slechts in een beperkt aantal gevallen de toegenomen intensivering tot schade kunnen leiden.

6.5 Wijziging gebruiksmogelijkheden

De nieuwe busbaan zal middels de bestemming 'verkeer' worden gerealiseerd. Deze bestemming is thans ook al aanwezig binnen het plangebied op basis van het bestemmingsplan 'Wageningen Campus'. De nieuwe busbaan is deels geprojecteerd op deze bestemming 'verkeer' daarnaast op de gronden met de bestemming 'maatschappelijk- onderwijs' en 'groen'.

In het westelijke deel van het gebied is voorts een 'nieuwe' verkeersbestemming gekomen welke een verbinding maakt met de Mondriaanlaan. In het huidige bestemmingsplan wordt het aanleggen van nieuwe wegen planologisch ook mogelijk gemaakt. (Paden en wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen behorende bij gronden bestemd voor Maatschappelijk- onderwijs kunnen worden gerealiseerd)

Mogelijke verkeershinder, in de vorm van verkeersbewegingen, geluid en lichtschijnsel had dan ook in het huidige bestemmingsplan kunnen ontstaan.

Het realiseren van de busbaan op de Mansholtlaan zal het aantal verkeersbewegingen (bussen) doen toenemen. Doch gelet op het feit dat de Mansholtlaan reeds een drukke verkeersweg is zal de toename van busverkeer vrij ongemerkt opgenomen worden in het huidige verkeersbeeld. En zal naar oordeel van ondergetekenden in beginsel geen sprake zijn van een planologische nadelige situatie waardoor planschade ontstaat aan woonobjecten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn ondergetekenden van oordeel dat er in beginsel geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten aanzien van bouw mogelijkheden en gebruik.

6.6 Taxaties

In onderhavige risicoanalyse hebben ondergetekenden geen rekening kunnen houden met de beleving vanuit de appartementen en de staat, luxe et cetera waarin deze verkeren. Immers in het kader van de opdracht heeft geen inpanidige opname kunnen plaatsvinden, zodat ook niet inzichtelijk is te maken welke leefrichting de risicogevoelige objecten hebben en hoe de beleving vanuit de appartementen zelf is. Tevens hebben ondergetekenden qua waarde van de appartementen gekeken naar hetgeen in het kadaster staat aangegeven. Verschillen in objectkenmerken kunnen bij een daadwerkelijke afhandeling van planschade claims tot verschillen in uitkomsten leiden, daar op dat moment een daadwerkelijke opname met een taxatie kan plaatsvinden. Wel hebben ondergetekenden getracht op per type een zo reëel mogelijk beeld te scheppen.

6.7 Planologisch nadeliger situatie

Gelet op bovenstaande is gekeken naar de eerder aangegeven schadebedragen en van toepassing zijnde schadefactoren. Op basis van een aanpassing van de schadefactoren en de gevolgen van het bouwplan als weergegeven in de situatietekening, kan voor de risicogevoelige objecten het onderstaande schema worden aangegeven. Hierbij dient te worden dat de waarde van de woningen aan het huidige prijsniveau.

In totaal wordt de schade als gevolg van het planologisch verankeren van het inpassingplan Busbaan Wageningen Campus begroot op Nihil. In dit bedrag is rekening gehouden met het normaal maatschappelijk risico zoals dat is opgenomen in artikel 6.2 Wro.

7 Conclusie

Ondergetekenden concluderen, op grond van het voorgaande, dat indien het inpassingsplan 'Busbaan Wageningen Campus' planologisch wordt verankerd, er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro zal ontstaan. Toekenning hiervan kan echter achterwege blijven aangezien de schade zich bevindt binnen het normaal maatschappelijk risico van artikel 6.2 Wro.

Aldus naar beste eer en kunnen gedaan en getekend te Arnhem op 29 juni 2010,

mr. H.G.J. Koers
Juridisch adviseur

H.P. de Wit
Rentmeester/taxateur

Bijlage 1

Fotoreportage



Else Mauhsstraat 1 en 3, twee onder een kapwoningen



Else Mauhsstraat 5, vrijstaande woning



Else Mauhsstraat 7, vrijstaande woning



Else Mauhsstraat 9, vrijstaande woning



Mondriaanlaan 2 en 4, twee onder een kapwoningen



Dijkgraaf 2,4,6, flats



Droevendaalsesteeg 5, vrijstaande woning

Bijlage 2

Relevante delen nieuw planologisch regime of
bouwplan

Inhoudsopgave

REGELS

1	Inleidende regels.....	2
Artikel 1	Begrippen.....	2
Artikel 2	Wijze van meten	3
2	Bestemmingsregels	4
Artikel 3	Verkeer.....	4
3	Algemene regels	6
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	6
Artikel 5	Algemene bouwregels	6
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	6
Artikel 7	Algemene procedureregels.....	7
Artikel 8	Overige regels.....	7
4	Overgangs- en slotregels.....	8
Artikel 9	Overgangsrecht bouwwerken	8
Artikel 10	Overgangsrecht gebruik.....	8
Artikel 11	Slotregel	8

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

Het inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus van de provincie Gelderland.

inpassingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.IPBusbaanWag-vo01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het inpassingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bestaand:

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon of groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

nutsvoorziening:

een voorziening, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op:

- a de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- b de verzorging van telecommunicatie;
- c de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde (ten aanzien van de plaatsing van gebouwen) ten aanzien van het bouwen (binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken) worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1,5 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a een busbaan;
 - b groenvoorzieningen;
 - c faunapassage;
 - d water, waterberging en waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- e gebouwen;
 - d bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3.2 Bouwregels
- 3.2.1 Uitsluitend gebouwen ten behoeve van halteplaatsen mogen worden gebouwd, mits:
- a de oppervlakte per gebouw maximaal 40 m² bedraagt;
 - b de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
- 3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
 - b de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
 - c de diameter van bouwwerken ten behoeve van een faunapassage bedraagt maximaal 1 m;
 - d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 m.
- 3.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
- 3.4 Ontheffing van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en toestaan dat gebouwen ten behoeve van fietsstallingen worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a de oppervlakte per gebouw maximaal 40 m² bedraagt;
 - b de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - c de fietsenstalling geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid.
- 3.5 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik in strijd met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
- a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;
 - b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting en/of een escortbedrijf.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

- 5.1 In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- 5.2 In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.
- 5.3 In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de bestemmingsregels genoemde maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kunstobjecten, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje of kunstobject ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
- d de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- e de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten en ooievaarsnesten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- f de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;

- 2 de bouwhoogte wordt verhoogd met maximaal 25% van de maximaal voorgeschreven bouwhoogte;

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 Ontheffing en nadere eis

7.1.1 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen omtrent een voorgenomen ontheffing en/of nadere eis als bedoeld in:

- artikel 3, lid 3.3;
- artikel 3, lid 3.4;
- artikel 6;
- artikel 9, lid 9.2.

7.1.2 Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing en/of nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

8.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

8.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken

- 9.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 9.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.
- 9.3 Het bepaalde in lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

- 10.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 10.2 Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 10.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 10.4 Het bepaalde in lid 10.1 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus.

Vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....