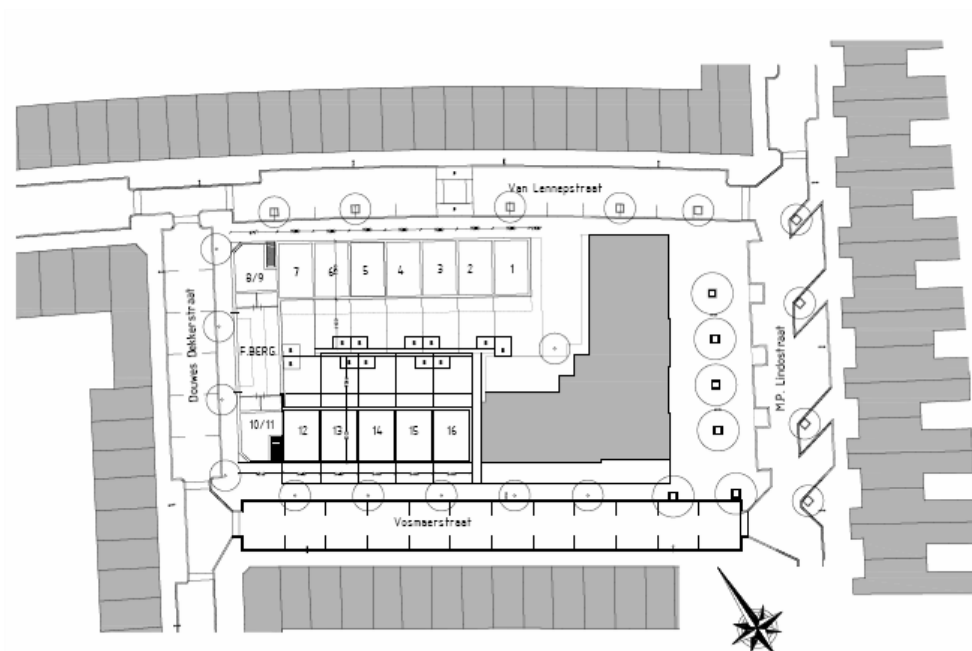


Planschaderisicoanalyse

16 Stadswoningen Douwes Dekkerstraat, Utrecht



Buro-ROS
Willibrordlaan 43a^e
5096 BE Hulsel
T +31(0)6- 47054432
E iinfo@buro-ros.nl
I www.buro-ros.nl

Versie 1 juli 2010

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | INLEIDING | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 1 |
| 1.3 | Vraagstelling | 2 |
| 1.4 | Opname van de locatie | 3 |
| 1.5 | Verantwoording | 3 |
| 1.6 | Opbouw notitie | 3 |
| 2 | HUIDIGE SITUATIE | 4 |
| 2.1 | Plangebied | 6 |
| 3 | TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING | 7 |
| | Voorgenomen ontwikkeling: 16 woningen | 7 |
| 4 | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN | 9 |
| 5 | PLANSCHADE(RISICO)ANALYSE | 11 |
| 5.1 | Inleiding | 11 |
| 5.2 | Bepaling van belanghebbenden | 11 |
| 5.3 | Planvergelijking | 12 |
| 5.4 | Risicobeoordeling | 15 |
| 5.4.1 | Bebouwings- of gebruiksmogelijkheden | 16 |
| 5.4.2 | Aantasting van de privacy | 17 |
| 5.4.3 | Beperkingen van visuele aard | 18 |
| 5.4.4 | Schaduwwerking | 20 |
| 5.4.5 | Verkeer, parkeren en lichtwerking | 21 |
| 5.4.6 | Geluids-, licht- en stankoverlast | 21 |
| 5.5 | Correctiefactoren | 22 |
| 5.5.1 | Voordeelverrekening | 22 |
| 5.5.2 | Schade voorkomen/beperken | 22 |
| 5.5.3 | Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding | 22 |
| 5.5.4 | Normaal maatschappelijk risico | 23 |
| 6 | CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN | 24 |
| 6.1 | Beoordeling | 24 |
| 6.2 | Conclusie | 24 |

Bijlagen:

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft het voornemen medewerking te verlenen aan een initiatief tot realisatie van 12 stadswoningen, 4 appartementen, 2 praktijkruimtes (bedrijfsruimte/wonen) en een gebouwde fietsenstalling (fietsenstalling/wonen) aan de Douwes Dekkerstraat te Utrecht.

Het bouwplan is gelegen in de wijk Nieuw Engeland aan de Douwes Dekkerstraat nabij de Vleutenseweg en de Daalsetunnel. Momenteel maakt het plangebied onderdeel uit van de voormalige school op deze locatie. De school wordt gedeeltelijk gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Het resterende deel van de school maakt geen onderdeel uit van de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plan worden 16 woningen gerealiseerd, verdeeld over twee tot drie bouwlagen. Voor de ligging van het plangebied binnen Utrecht wordt verwezen naar afbeelding 1.



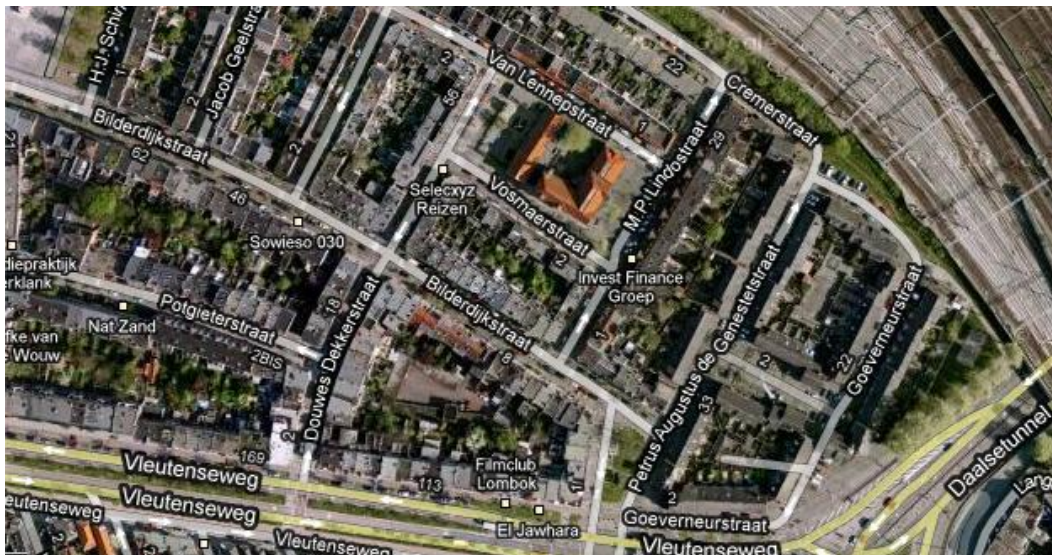
Afbeelding 1: ligging plangebied binnen Utrecht

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Nieuw Engeland. Nieuw Engeland ligt aan de westzijde van het centrum van Utrecht. De planlocatie wordt begrensd door de Leppenstraat (noordzijde), de M.P. Lindostraat (oostzijde), de Vosmaerstraat (zuidzijde) en de Douwes Dekkerstraat (westzijde).

Het plangebied is gelegen nabij grootschalige stedelijke infrastructuur. Ten noorden van het plangebied is het spoorwegemplacement gelegen. Het plangebied wordt van het emplacement gescheiden door de woningen aan de Leppenstraat en de Cremerstraat alsmede de bestaande geluidsschermen langs de Cremerstraat. Ten zuiden van het plangebied is de Vleutenseweg gelegen. De Vleutenseweg betreft een hoofdontsluitingsroute van het centrum van Utrecht.

De Vleutenseweg wordt van het plangebied gescheiden door twee woningblokken. Voor de ligging van het plangebied binnen haar directe omgeving wordt verwezen naar afbeelding 2.



Afbeelding 2: ligging plangebied in haar directe omgeving

1.3 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten burgers die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van belanghebbenden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro verzoeken om een tegemoetkoming als gevolg van een wijziging van het planologisch regime. Wanneer dit verzoek terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de verzoeker een tegemoetkoming toe te kennen. Het is mogelijk voor gemeenten om met een verzoeker van een herziening of ontheffing van een bestemmingsplan overeen te komen dat de verzoeker de planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening neemt.

Bij de onderhavige ontwikkeling is het denkbaar dat belanghebbenden bij de gemeente Utrecht planschadeclaims zullen indienen. Daarom wordt in deze analyse de vraag beantwoord of eventuele claims kans van slagen hebben en hoe daarmee moet worden omgegaan. Initiatiefnemer heeft aan bureau ROS, adviseurs in ruimtelijke ordening, de opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims. Dit om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen en/of (laten) onderzoeken wat de werkelijke schade is. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is geen onderdeel van de planschaderisicoanalyse.

1.4 Opname van de locatie

Voor de uitvoering van de onderhavige risicoanalyse heeft op 23 augustus 2010 een opname van de projectlocatie en de omgeving daarvan plaatsgevonden door heer R. Damhuis (taxateur) van de firma Richard Damhuis Raadgevers O.Z. b.v. te Beuningen. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden.

1.5 Verantwoording

In het onderhavige advies is op basis van de door de (contactpersoon van de) opdrachtgever verstrekte informatie een planschaderisicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het projectgebied. Wij hebben hierbij gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- kopie van bestemmingsplan “Lombok e.o.” vastgesteld op 4 december 2008 en onherroepelijk op 20-08-2009. (voorschriften en een gedeelte van de plankaart);
- plattegronden van TOBO b.v. Architecten en ingenieurs d.d. 1 februari 2010;
- Ruimtelijke onderbouwing 16 woningen, Douwes Dekkersstraat te Utrecht, opgesteld door ROS d.d. 6 mei 2010.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridischplanologische regime verzoeken tot vergoeding van planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de tegemoetkoming. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschadeanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

1.6 Opbouw notitie

Deze planschaderisicoanalyse richt zich op de ontwikkeling van de locatie die, in relatie tot het geldende planologische regime kan leiden tot planschadeclaims. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de beoogde ontwikkeling aan de orde en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende juridisch-planologische regime geanalyseerd. De daadwerkelijke planschaderisicoanalyse vindt plaats in hoofdstuk 5. Alle aspecten die een rol kunnen spelen bij de (eventuele) toekenning van planschade komen aan bod. Mede aan de hand van planvergelijking wordt beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, komt de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. De analyse wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 6, waarin tevens aanbevelingen worden gedaan voor de te volgen procedure. In de bijlage is een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in de wijk Nieuw Engeland in Utrecht West. De wijk Nieuw Engeland vormt een eenheid in sfeer en de hedendaagse wijkcultuur is zeer herkenbaar. In de jaren zeventig en tachtig hebben stadsvernieuwingsprojecten plaatsgevonden. Inmiddels zijn opnieuw diverse stedenbouwkundige ontwikkelingen en renovaties gaande in de wijk.



Afbeelding 4: ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk Nieuw Engeland wordt bepaald door een aantal structuurbepalende elementen. Structuurbepalende elementen zijn de Vleutensweg als stedelijke ontsluitingsweg en de Bilderdijkstraat als wijkontsluitingsweg.

De overige straten betreffen woonstraten. Deze straten zijn ingericht als 30-km per uur zone en als éénrichtingsweg met een smal wegprofiel. Het wegprofiel is opgebouwd uit een beklinkerde weg met aan weerszijden langspaarkeerplaatsen en een stoep. De straten rondom het plangebied betreffen alle woonstraten. Groen is in beperkte mate terug te vinden in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde groen is het Majellapark. Naast het spoortracé is een ecologische groenzone terug te vinden. Deze zone dient ook als buffer naar de bebouwing toe. Nieuw Engeland is een wijk met een zeer grote variëteit in architectuur. Te hoogte van het plangebied is sprake van een lineair stratenpatroon met een regelmatige blokverkaveling met gesloten bouwblokken. Het gaat vooral om eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap.



Foto 1: straatbeeld Vosmaerstraat (rechts projectlocatie)



Foto 2: straatbeeld Douwes Dekkerstraat (rechts projectlocatie)



Foto 3: straatbeeld Van Lennepstraat (rechts projectlocatie)

2.1 Plangebied

De projectlocatie ligt in het gebied tussen de M.P. Lindostraat, Vosmaerstraat, Douwes Dekkerstraat en de Van Lennepstraat.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit schoolgebouwen, voormalig in gebruik door het ROC. Het hoofdschoolgebouw ligt aan een klein pleintje aan de M.P. Lindostraat. Het hoofdschoolgebouw zal behouden blijven in zijn huidige vorm en zal intern worden verbouwd tot appartementen. Deze ontwikkeling vormt geen onderdeel van onderhavig planinitiatief.

Ten westen van het hoofdgebouw staat een bij de voormalige school behorende langwerpige, lager gebouw van 1½ bouwlaag met kap. Aan de uiterste westzijde van het terrein, aan de Douwes Dekkerstraat ligt een (voormalige) schoolplein. Aan dit schoolplein ligt langs de Van Lennepstraat een bijgebouw van 1 bouwlaag met plat dak. Dit deel van het terrein behoort tot de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling en zal worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van 12 stadswoningen, 4 appartementen, 2 praktijkruimtes (bedrijfsruimte/wonen) en een gebouwde fietsenstalling (fietsenstalling/wonen).



Foto 4: voormalig schoolplein hoek Douwes Dekkerstraat – Van Lennepstraat



Foto 5: te slopen langwerpig schoolgebouw (Vosmaerstraat)



bijgebouw

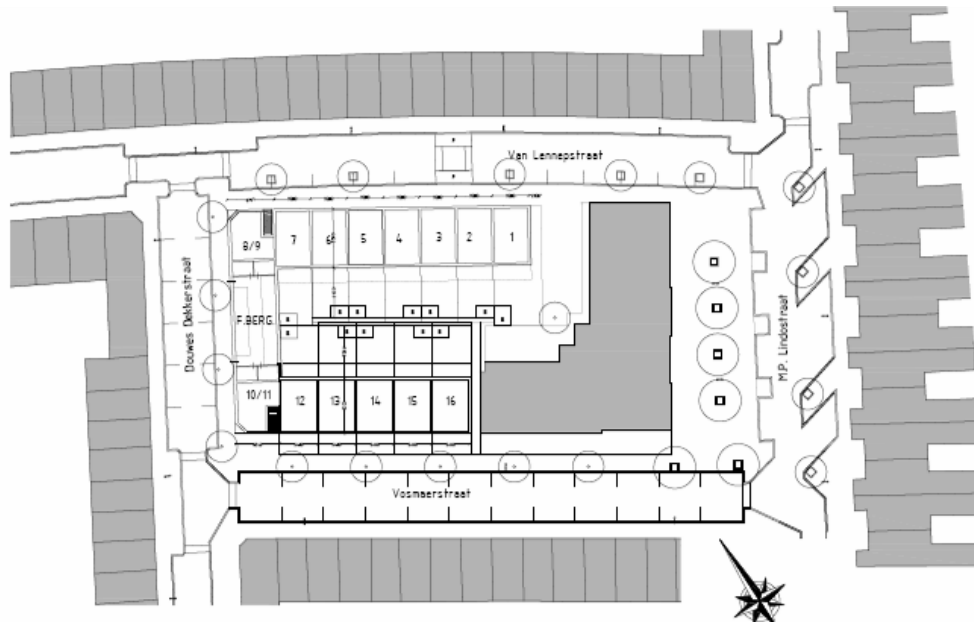
(voormalig) schoolplein

te slopen schoolgebouw

te behouden hoofdschoolgebouw

3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Voorgenomen ontwikkeling: 16 woningen



Afbeelding 5: plattegrond nieuwe bouwplan



Afbeelding 6: gevelaanzicht Vosmaerstraat (boven) en van Lennepstraat (onder)

Binnen het plangebied worden de bestaande opstallen vervangen door 12 stadswoningen, 4 appartementen, 2 praktijkruimtes (bedrijfsruimte/wonen) en een gebouwde fietsenstalling (fietsenstalling/wonen). Met uitzondering van de twee hoekwoningen worden de woningen uitgevoerd in twee bouwlagen plus kap. De goot- en nokhoogte bedragen 6,0 respectievelijk 9,5 meter. De hoekwoningen worden uitgevoerd in drie bouwlagen met een platdak.

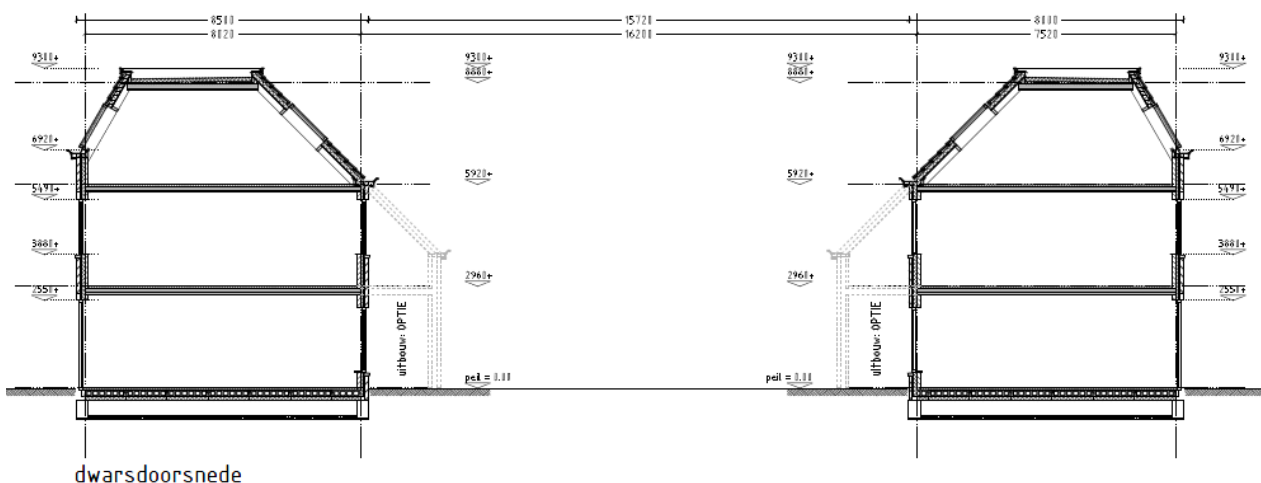
Overeenkomstig de stedenbouwkundige opzet van de wijk worden de woningen gerealiseerd in een gesloten bouwblok. De woningen zijn met de voorgevel op de Vosmaerstraat en de Van Lennepstraat georiënteerd. Om het woonblok ter hoogte van de Douwes Dekkerstraat af te ronden zijn aan deze zijde de (fiets-)bergingen voorzien, alsmede de zijgevels van de hoekwoningen.

De hoeken van het bouwblok zijn zowel qua gebouw als qua functie gemarkeerd. Qua bouw worden de hoeken uitgevoerd met één extra bouwlaag en afgedekt met een platte kap. Qua functie is op de hoeken de mogelijkheid aanwezig om een praktijkruimte te realiseren.

Door een toename van het aantal woningen neemt ook de parkeerbehoefte toe. Om in de toenemende parkeerbehoefte te voorzien worden in het openbaar gebied 26 extra parkeerplaatsen voorzien.

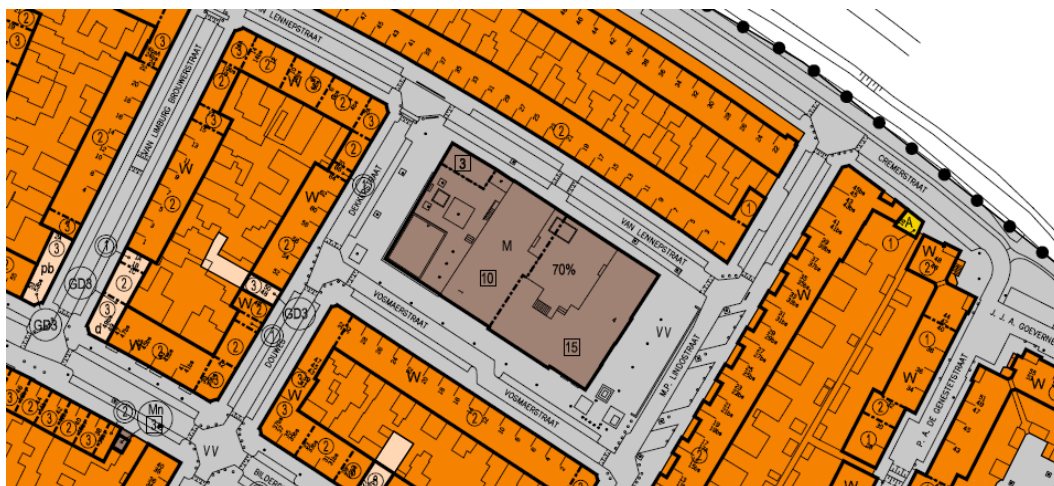
Het groen in de directe omgeving van het plangebied bestaat uit stadsbomen als onderdeel van de inrichting van de openbare weg. In de nieuwe situatie blijft het aantal stadsbomen gehandhaafd als onderdeel van de inrichting van de openbare weg.

Uitgangspunt voor de onderhavige planschaderisicoanalyse zijn de bouwplannen inclusief gevelaanzichten, d.d. 01-02-2010, nr. 090003 van Toba architecten en ingenieurs.



4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Lombok e.o.” vastgesteld op 4 december 2008 en onherroepelijk op 20-08-2009.



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Lombok e.o.

In het nog vigerende bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als “Maatschappelijke doeleinden” en voor een smalle strook (aan de westelijke zijde) bestemd als “verkeers- en verblijfsdoeleinden”. In de toelichting van het bestemmingsplan “Lombok e.o.” wordt het onderhavige plangebied al benoemd als inbreidingslocatie voor de realisatie van 37 appartementen. Deze ontwikkeling is destijds planologisch-juridisch niet mogelijk gemaakt, omdat de noodzakelijke onderzoeken nog niet waren uitgevoerd. Wel is impliciet benoemd, dat het college bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met betrekking tot deze geldende rechtstoestanden zijn navolgend de belangrijkste voorschriften weergegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor “maatschappelijke voorzieningen” met daaraan ondergeschikt; detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsmede bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water, onder andere ten behoeve van de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer en waterberging.

Op de gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken tot maximaal 70%. Een hoger bebouwingspercentage is na vrijstelling toegestaan, mits stedenbouwkundig verantwoord;
- de bouwhoogte voor hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Voor het plangebied geldt per deelgebied een maximale bouwhoogte van 15, 10 en 3 meter;
- de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m;

Voor een smalle strook aan de westzijde van het plangebied geldt de bestemming “verkeers- en verblijfsdoeleinden”. De hoogte van gebouwen ten behoeve van deze bestemming mag niet meer

bedragen dan 2 meter. Binnen de bestemming is een vrijstelling opgenomen voor een maximale hoogte tot 3 meter.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 stadswoningen, 4 appartementen, 2 praktijkruimtes (bedrijfsruimte/wonen) en een gebouwde fietsenstalling (fietsenstalling/wonen) met een maximale bouwhoogte van 9,3 meter. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

5 PLANSCHADE(RISICO)ANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planschaderisicoanalyse plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk belanghebbenden zijn. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip verwijzen wij naar de bijlage. Vervolgens worden in paragraaf 5.3 de vigerende en het toekomstige juridischplanologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is¹. De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden. Daarna wordt in paragraaf 5.4 per belanghebbende beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning. Nadat de omvang van de schade is bepaald, wordt in paragraaf 5.5 gezien of er aanleiding is voor correctiefactoren in de vorm van voordeelverrekening, voorzienbaarheid en het maatschappelijk risico. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 op grond van het voorgaande geconcludeerd wat het daadwerkelijke planschaderisico is en worden er aanbevelingen gedaan over de te volgen procedure.

5.2 Bepaling van belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen belanghebbenden het recht toe op schadevergoeding wegens geleden planschade. Voor een planschade(risico)analyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden in de zin van de wet zijn.

Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan lijden, hem of haar tot belanghebbende maakt. In dit geval kunnen de eigenaren, bewoners en gebruikers van de volgende percelen als belanghebbenden worden aangemerkt:

Woningen aan:

- Vosmaerstraat 18 t/m 32 (even)
- Douwes Dekkerstraat 60 t/m 70 (even)
- Van Lennepstraat 2a
- Van Lennepstraat 13 t/m 33 (oneven)

¹ ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

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

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

5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisicoanalyse, is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Het gaat in dit advies alleen om een voorlopige inschatting van planschade; pas na uitgebreid onderzoek van een daadwerkelijk verzoek tot vergoeding van de schade (is verzoeker belanghebbende in de zin van de wet, is de planologische situatie onherroepelijk, causaal verband, tijdstipbepaling schade, moment van eigendomsverkrijging, etc.) kan daadwerkelijk worden beoordeeld of aan eventuele schade tegemoet gekomen dient te worden.

Van mogelijke planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Ad 1. Wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op vergoeding van schade die is veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling toch doorgang te laten vinden staan er in beginsel twee wegen open. Er kan worden gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan, of er kan een projectbesluit in gang worden gezet. Artikel 3.10 Wro biedt de mogelijkheid om ten behoeve van de verwezenlijking van een project een projectbesluit te nemen. Wel dient binnen in principe 1 jaar het vigerende bestemmingsplan aangepast te worden

aan de ontwikkeling. In dit geval zal een partiele herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat het bestemmingsplan de gemeente schadelijch kan maken. Het planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit. De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie voor de belanghebbenden nadeliger wordt.

Ad 2. Ontstaat er een planologisch nadeligere situatie?

Algemeen

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe planologische situatie nadeliger is, wordt het nieuwe plan vergeleken met het oude plan. Daarbij wordt het geldende planologisch- juridische regime van direct vóór de planologische verandering vergeleken met het planologisch-juridische regime van direct daarna. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut². Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, ontheffingen of nadere eisen).

² Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

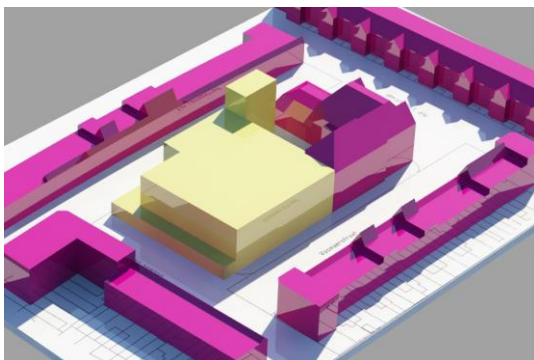
Nieuwe juridisch-planologische situatie in relatie tot het vigerende bestemmingsplan

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen het vigerende bestemmingsplan en de partiële herziening van het bestemmingsplan weergegeven:

| Vigerend bestemmingsplan | Toekomstige situatie |
|---|--|
| Functioneel | |
| <ul style="list-style-type: none"> • maatschappelijke voorzieningen (voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid, en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters.) • met daaraan ondergeschikt; detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsmede bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water, onder andere ten behoeve van de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer en waterberging. • Verkeers- en verblijfsdoeleinden | <ul style="list-style-type: none"> • stadwoningen: wonen • hoekwoningen: wonen met mogelijk tot praktijkruimte (aan huis gebonden beroep) |
| Ruimtelijk | |
| <ul style="list-style-type: none"> • voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: <ol style="list-style-type: none"> 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken tot maximaal het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage; 2. indien geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd; 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven; • Een hoger bebouwingspercentage van max. 10% is na vrijstelling toegestaan, mits stedenbouwkundig verantwoord; • de bouwhoogte voor hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Voor het plangebied geldt per deelgebied een maximale bouwhoogte van 15, 10 en 3 meter; • vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor afwijkingen tot ten | <ul style="list-style-type: none"> • stadswoningen: worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 6,92 en 9,30 meter. • hoekwoningen: worden uitgevoerd in drie bouwlagen met een platdak. nokhoogte van 9.30 meter • (fiets-)bergingen aan de Douwes Dekkerstraat |

| | |
|--|--|
| <p>hoogste 10% van maten, afmetingen en percentages</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m; • De hoogte van gebouwen ten behoeve van de verkeers- en verblijfsdoeleinden mag niet meer bedragen dan 2 meter. Binnen de bestemming is een vrijstelling opgenomen voor een maximale hoogte tot 3 meter. | |
|--|--|

Uit bovenstaand schema blijkt dat de ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

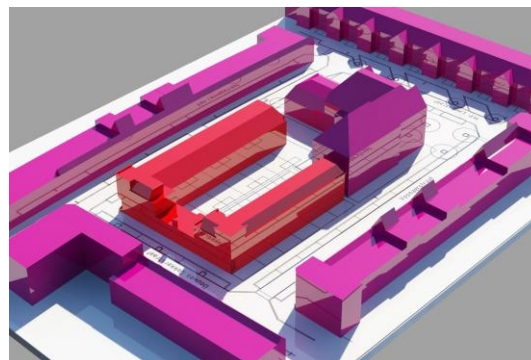


Bestaande situatie:

Paars: bestaande bebouwing

Geel: mogelijke bebouwing volgens bestemmingsplan:

- bebouwingshoogte: maximaal 16,5 m.(op terrein bij school);
- verdere bebouwingshoogtes 11 m. en 3,3 m.



Nieuwe situatie:

Paars: bestaande bebouwing

Rood: nieuwe woningen

5.4 Risicobeoordeling

Uit de planvergelijking komt naar voren dat het huidige juridisch-planologische regime gewijzigd wordt. Of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor de omwonenden, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot verminderd wordt. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

1. Een beperking van de bestaande bebouwings- of gebruiksmogelijkheden (bebouwings- of gebruiksmogelijkheden);
2. een onevenredige inbreuk op de privacy (privacybeperking);

3. het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht (uitzichtschaade/ karakter van het gebied);
4. het (gedeeltelijk) wegvallen van de toetreding van zonlicht (schaduwwerking).
5. een beperking van de openbare parkeerfaciliteiten en/of de toenemende verkeersaantrekkende werking van een bestemming (verkeer en parkeren) verminderde bereikbaarheid (bereikbaarheid);
6. een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden, zoals geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, trilling, lichthinder, etc. (milieukwaliteit).

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien; cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder³.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van waardevermindering tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade⁴; lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige waardevermindering is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen per omwonende, per schadefactor nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate. Vervolgens zullen wij - na cumulatie van de schadefactoren - bepalen hoe groot de totale planschade per belanghebbende is.

Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden deze aspecten niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de grond (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

5.4.1 Bebouwings- of gebruiksmogelijkheden

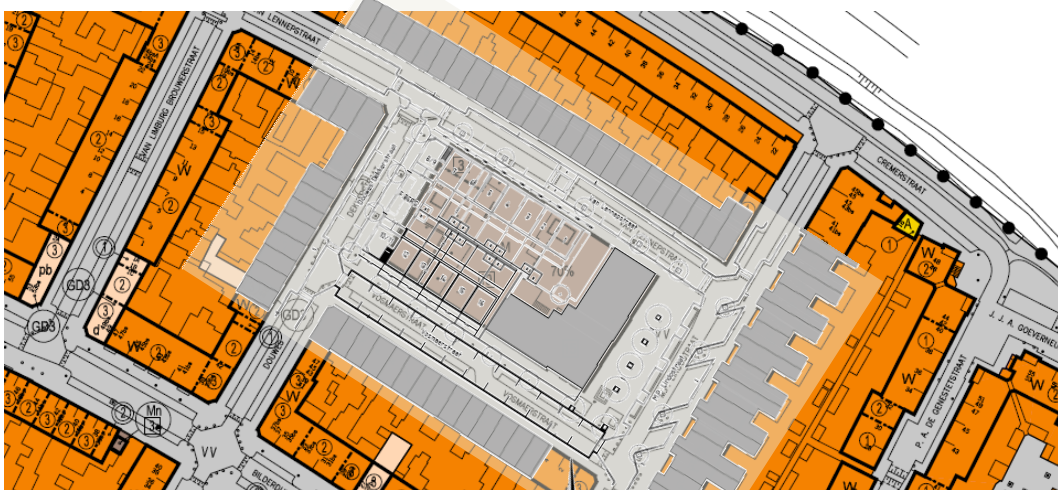
De waarde van een (bouw)perceel wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden die het perceel aan de eigenaar biedt. Indien de wijziging van het vigerende bestemmingsplan tot gevolg heeft dat de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden van percelen van derden worden beperkt kan schade ontstaan. Uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke beperking geacht moet worden ook gevolgen te hebben voor de waarde van de onroerende zaak en derhalve een rechtvaardiging is voor schadevergoeding.

Het onderhavige plan maakt de realisatie van 16 woningen mogelijk ter vervanging van een voormalig schoolterrein in een bestaande woonomgeving. In de directe omgeving van het plangebied zullen de in het vigerende bestemmingsplan geldende bebouwings- of gebruiksmogelijkheden voor de omliggende woonpercelen niet worden aangepast.

³ Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.

⁴ *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

Omdat uitsluitend de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de onderzoekslocatie toenemen, concluderen wij dat er, als gevolg van het planologisch mogelijk maken van het onderhavige plan, geen sprake is een planologisch nadeliger situatie als gevolg van het beperken van de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden van percelen van derden.



Afbeelding 8: projectie nieuwbouwplan in geldend bestemmingsplankaart



Afbeelding 9: bebouwingsmogelijkheden geldend bestemmingsplan

5.4.2 Aantasting van de privacy

De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid (privacy) die de woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Indien door de realisatie van de nieuwbouw (welke mogelijk gaat worden als gevolg van de voorgenomen planologische procedure) vanuit deze nieuwbouw een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning van derden kan schade ontstaan. Uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke inbreuk geacht moet worden ook gevolgen te hebben voor de waarde van de onroerende zaak en derhalve een rechtvaardiging is voor schadevergoeding.

Belanghebbenden Vosmaerstraat 18 t/m 30 (even)

Aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden is in de huidige situatie alleen maatschappelijke doeleinden toegestaan en is wonen niet toegestaan.

In de nieuwe situatie zullen aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden woningen worden gerealiseerd, waardoor meer en vaker inkijk in de woningen kan ontstaan.

Gezien de afstand tot de woningen van belanghebbenden en het feit dat er vanuit een maatschappelijke bestemming ook een zekere mate van inkijk bestaat hebben belanghebbenden een reële kans op slechts geen tot lichte planschade.

Belanghebbenden Douwes Dekkerstraat 60 t/m 70 (even), Van Lennepstraat 2a en 33 en Vosmaerstraat 32

Aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden is in de huidige situatie een strook van circa 3,50 meter verkeers- en verblijfsdoeleinden toegestaan en daarachter maatschappelijke doeleinden toegestaan en is wonen niet toegestaan (zie afbeelding 8 en 9). De woningen aan de Van Lennepstraat 33 en Vosmaerstraat 32 hebben aan de overzijde enkel de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden. In de nieuwe situatie zullen enkel de hoekwoningen zicht op deze woningen hebben. De overige toekomstige bebouwing in de Douwes Dekkerstraat bestaat uit bergingen.

Gezien de afstand tot de woningen van belanghebbenden en het feit dat er vanuit een maatschappelijke bestemming ook een zekere mate van inkijk bestaat hebben belanghebbenden een reële kans op lichte planschade.

Belanghebbenden Van Lennepstraat 13 t/m 31 (oneven)

Aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden is in de huidige situatie alleen maatschappelijke doeleinden toegestaan en is wonen niet toegestaan.

In de nieuwe situatie zullen aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden woningen worden gerealiseerd, waardoor meer en vaker inkijk in de woningen kan ontstaan.

Gezien de afstand tot de woningen van belanghebbenden en het feit dat er vanuit een maatschappelijke bestemming ook een zekere mate van inkijk bestaat hebben belanghebbenden een reële kans op slechts geen tot lichte planschade.

5.4.3 Beperkingen van visuele aard

Het verlies van een waardebepalend vrij uitzicht is in de huidige jurisprudentie aangemerkt als schadefactor. Hierbij gaat het vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend (fraai) vrij uitzicht door bebouwing.

Belanghebbenden Vosmaerstraat 18 t/m 30 (even)

Aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden is volgens het geldende bestemmingsplan een (gesloten) bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100 % mogelijk. Binnen dit bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 11 meter (incl. vrijstelling 10%) mogelijk. Het nieuwbouwplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 9.30 meter en een goothoogte van 6.92 meter voor de stadwoningen. De woning op de hoek heeft een platdak met een bouwhoogte van 9.30 meter.

Met betrekking tot de belanghebbenden aan de Vosmaerstraat is er geen sprake van een aantasting van het vrije uitzicht in planologisch opzicht. Op basis van de vigerende planologische mogelijkheden worden deze objecten al beperkt in het uitzicht. Derhalve is de conclusie, dat er als gevolg van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouwprojectie voor de belanghebbenden geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie met betrekking tot het aspect uitzicht. Deze objecten zijn gelegen in een verstedelijkte situatie. De feitelijke situatie speelt bij de beoordeling geen rol, enkel een vergelijking van de planologische (bouw)mogelijkheden.

Belanghebbenden Douwes Dekkerstraat 60 t/m 70 (even), Van Lennepstraat 2a en 33

Aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden is in de huidige situatie een strook van circa 3,50 meter verkeers- en verblijfsdoeleinden toegestaan en daarachter maatschappelijke doeleinden toegestaan. De hoogte van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden mag niet meer bedragen dan 3.30 meter (incl. vrijstellingen). Binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden is een maximale bebouwingshoogte van 11 meter toegestaan. In de toekomstige situatie zal bebouwing worden gerealiseerd op kortere afstand van de woningen. De toekomstige rooilijn zal overeenkomstig zijn met het overige deel van de Douwes Dekkerstraat.

Op basis van de vigerende planologische mogelijkheden worden deze objecten al beperkt in het uitzicht, aangezien achter de strook verkeers- en verblijfsdoeleinden de bestemming maatschappelijke doeleinden is gelegen. Dus in planologisch opzicht is in de huidige situatie van een vrij uitzicht geen sprake. Echter komt de toekomstige bebouwing dicht op de woningen te staan. Derhalve is de conclusie, dat er als gevolg van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouwprojectie een planologisch nadeliger situatie met betrekking tot het aspect uitzicht is voor deze objecten. Voor belanghebbenden is er sprake van een reële kans op lichte tot gemiddelde planschade.

Belanghebbenden en Van Lennepstraat 27 t/m 29 (oneven)

Aan de overzijde van de woningen van belanghebbenden is volgens het geldende bestemmingsplan een (gesloten) bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100 % mogelijk. Voor een deel geldt een bouwvlak met een maximale hoogte van 3.30 meter (incl. vrijstelling 10%) aan deze zijde van de projectlocatie. Het betreft het deel waar in de huidige, feitelijke situatie een bijgebouw is gesitueerd (zie ook afbeelding 8 en 9).

Voor dit deel van de planlocatie geldt dat in vergelijking met de geldende bouwmogelijkheden de maximale bouwhoogte met 6 meter toeneemt. Deze maximale bouwhoogte van 3.30 meter geldt echter voor een klein bouwvlak op de hoek. Met betrekking tot het aspect uitzichtverlies geldt nog steeds dat 'achter' dit kleine bouwvlak een bouwvlak met een maximale hoogte van 11 meter (incl. vrijstelling 10%) geldt. Dus in planologisch opzicht is in de huidige situatie van een vrij uitzicht geen sprake. Wel worden de belanghebbenden op een geringere afstand geconfronteerd met een hogere bouwhoogte van maximaal 9.30 meter. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd, dat er als gevolg van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van het realiseren van de onderhavige ontwikkeling sprake is van een gering planologisch nadeliger situatie met betrekking tot het aspect uitzicht. Voor belanghebbenden is er sprake van een reële kans op lichte planschade.

Belanghebbenden Van Lennepstraat 13 t/m 25 (oneven)

Aan de overzijde van de woningen Van Lennepstraat 19 t/m 25 (oneven) van belanghebbenden is volgens het geldende bestemmingsplan een (gesloten) bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100 % mogelijk. Binnen dit bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 11 meter (incl. vrijstelling 10%) mogelijk.

De woningen aan de Van Lennepstraat 13 t/m 17 (oneven) hebben aan de overzijde een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 70 % en een bouwhoogte van 16,50 meter (incl. vrijstelling 10%). Waar de feitelijke, huidige bebouwing (oftewel het hoofdschoolgebouw) is gesitueerd binnen het bouwvlak is in het kader van de planschadeanalyse niet van belang.

Het nieuwbouwplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 9.30 meter en een goothoogte van 6.92 meter voor de stadwoningen.

Met betrekking tot de belanghebbenden is er geen sprake van een aantasting van het vrije uitzicht in planologisch opzicht. Op basis van de vigerende planologische mogelijkheden worden deze objecten al beperkt in het uitzicht. Derhalve is de conclusie, dat er als gevolg van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouwprojectie voor de belanghebbenden geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie met betrekking tot het aspect uitzicht. Deze objecten zijn gelegen in een verstedelijkte situatie. De feitelijke situatie speelt bij de beoordeling geen rol, enkel een vergelijking van de planologische (bouw)mogelijkheden.

5.4.4 Schaduwwerking

De nadelige invloed van het wegvallen van de toetreding van zonlicht in een tuin of een woning kan, afhankelijk van de mate van schaduwwerking, aanleiding zijn voor een schadevergoeding. Een redelijk handelende koopgegadigde zal immers zijn koopbereidheid en zijn biedprijs mede afhankelijk laten zijn van onder andere de bezonning van de te koop aangeboden woning.

Op 16 juli is door het architectenbureau Toba bv een bezonningsstudie uitgevoerd, uitgaande van de huidige planologische situatie en de nieuwe situatie. Daarbij zijn de volgende data gebruikt: 21 maart 2010, 21 juni 2010 (zomertijd), 21 september 2010 (zomertijd) en 21 december 2010. De bezonningsstudie is opgenomen als bijlage bij deze planschaderisicoanalyse. Uitgaande van de resultaten worden in deze paragraaf enkel de verslechtingen ten opzichte van de bestaande situatie benoemd.

Als men de vergelijking trekt met de bestaande situatie en de toekomstige situatie blijkt dat enkel in de lente (21 maart) de woningen Van Lennepstraat 33 t/m 29 in de middag (vanaf 14.00) een nadeligere schaduwwerking op hun voorgevel hebben ten opzichte van de huidige planologische situatie. Gezien het feit dat voor de overige data en tijdstippen dit nadeligere effect niet aanwezig is, wordt in zijn algemeenheid geconcludeerd dat er voor belanghebbenden geen sprake is van een reële kans op planschade voor het aspect schaduwwerking.

Voor de overige woningen rondom het plangebied is er in vele gevallen zelfs een positiever resultaat met betrekking tot schaduwwerking op de voorgevel.

Vermindering bezonning achtertuin

Gezien de ligging van de woningen en de baan van de zon, zullen de belanghebbenden geen verminderde bezonning van de achtertuin ervaren na realisering van het project. Op dit onderdeel hebben belanghebbenden geen reële kans op planschade.

5.4.5 Verkeer, parkeren en lichtwerking

Als het gevolg van een bestemmingswijziging kan door de beperking van de openbare parkeerfaciliteiten in de directe omgeving van de onderzoekslocatie en/of de toenemende verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bestemming planschade ontstaan. Daarnaast kan de situering of verplaatsing van wegen en/of inritten aanleiding zijn voor een toename van de lichtinval als gevolg van inschijnende koplampen.

Door een toename van het aantal woningen neemt ook de parkeerbehoefte toe. Om in de toenemende parkeerbehoefte te voorzien worden in het openbaar gebied 26 extra parkeerplaatsen voorzien. Deze extra parkeerplaatsen worden met name in het openbaar gebied aan de Vosmearstaat gerealiseerd. Daarmee worden voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om de toename in parkeerbehoefte op te vangen.

Op basis van het voorafgaande is de conclusie, dat er als gevolg van de bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouwprojectie, geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren.

5.4.6 Geluids-, licht- en stankoverlast

De waarde van een onroerende zaak, in het bijzonder voor woondoeleinden, wordt in belangrijke mate bepaald door de afwezigheid van negatieve factoren. Ook de zogenaamde milieukwaliteit van een woonomgeving is een bepalende factor voor de waarde van zich aldaar bevindende woningen. Bij milieukwaliteit moet worden gedacht aan (de mate van) geluidhinder, stank, stof en gevarenrisico's.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 16 grondgebonden woningen ter vervanging van een voormalige school in een bestaande woonomgeving. In planologische zin is sprake van een planologisch betere situatie met betrekking tot geluidhinder, aangezien een schoolplein aanzienlijke geluidshinder kan opleveren. De realisatie van woningen wordt met betrekking tot het aspect milieukwaliteit passend geacht binnen een bestaande woonomgeving.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd, dat er als gevolg van de bestemmingswijziging ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouwprojectie, planologisch sprake is van verbetering van de milieukwaliteit.

5.5 Correctiefactoren

5.5.1 Voordeelverrekening

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

5.5.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden. Dit onderwerp valt buiten deze rapportage en zal bij de analyse daarom niet worden meegenomen.

5.5.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien⁵. De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van een concreet ruimtelijk beleid, zodat de verzoeker om planschade op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de benadeelde te blijven. De voorzienbaarheid is inmiddels verankerd in artikel 6.3 sub a Wro. Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van actieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt. Bij ons zijn geen besluiten of documenten bekend waaruit zou kunnen blijken dat deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

⁵ ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

5.5.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen. Wanneer het gaat om waardevermindering van een onroerende zaak, gaat het alleen om indirecte planschade. De forfaitaire regeling heeft dus geen betrekking op directe planschade. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt niet verder in behandeling genomen indien de schade beneden de drempel van 2% blijft. Om te bepalen of de eventuele planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, kan worden bepaald in een taxatierapportage.

6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

6.1 Beoordeling

Initiatiefnemer is voornemens om 12 stadswoningen, 4 appartementen, 2 praktijkruimtes (bedrijfsruimte/wonen) en een gebouwde fietsenstalling (fietsenstalling/wonen) aan de Douwes Dekkerstraat te Utrecht te realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Daarom wordt het project gerealiseerd door het opstellen van een ruimtelijke onderbouw.

Voor omwonenden is in onderstaand schema de risicobeoordeling kort uiteengezet:

| Belanghebbenden | Bebouwings- of gebruiksmogelijkheden | Privacy | Uitzicht | Schaduwwerking | Verkeer, parkeren en lichtwerking | Geluids-, licht- en stankoverlast |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|----------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vosmaerstraat 18 t/m 30 (even) | - | -/1 | - | - | - | + |
| Vosmaerstraat 32 | - | -/1 | 1/2 | - | - | + |
| Douwes Dekkerstraat 60 t/m 70 (even) | - | 1 | 1/2 | - | - | + |
| Van Lennepstraat 2a | - | 1 | 1/2 | - | - | + |
| Van Lennepstraat 33 | - | 1 | 1/2 | - | - | + |
| Van Lennepstraat 27 t/m 29 (oneven) | - | -/1 | 1 | - | - | + |
| Van Lennepstraat 13 t/m 25 (oneven) | - | -/1 | - | - | - | + |

- : geen reële kans op planschade

1 : lichte schade

2 : gemiddelde schade

3 : ernstige schade

+: planologische verbetering

6.2 Conclusie

Op basis van de beoordeling van de beschikbare gegevens concluderen wij dat het de verwachting is dat door derden, als gevolg van de in dit rapport beschreven bestemmingswijziging in een aantal gevallen een geringe schade wordt geleden als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro).

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de planschade (waardevermindering) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkende c.q. mitigerende mogelijkheden. Deze waardevermindering is exclusief het normaal maatschappelijk risico (2%), dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven. De raming is tot stand gekomen door een opname van de projectlocatie en de omgeving daarvan, welke heeft plaatsgevonden op 23 augustus 2010 door heer R. Damhuis (taxateur) van de firma Richard Damhuis Raadgevers O.Z. b.v. te Beuningen.

| Belanghebbenden | Waardevermindering (excl. normaal maatschappelijk risico) |
|--------------------------------------|---|
| Vosmaerstraat 18 t/m 30 (even) | waardevermindering < 2% |
| Vosmaerstraat 32 | waardevermindering < 2% |
| Douwes Dekkerstraat 60 t/m 70 (even) | € 500,- per woning |
| Van Lennepstraat 2a | waardevermindering < 2% |
| Van Lennepstraat 33 | waardevermindering < 2% |
| Van Lennepstraat 27 t/m 29 (oneven) | waardevermindering < 2% |
| Van Lennepstraat 13 t/m 25 (oneven) | waardevermindering < 2% |

De totale planschade vergoeding voor het totale project wordt geschat op € 3.000,-, waarbij er nog rekening moet worden gehouden met specifieke situaties én het maatschappelijke risico.

BIJLAGE 1

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade.

Belangrijkste wijzigingen

Als gevolg van het opnemen van de Grondexploitatiewet in de Wro, is het ook mogelijk om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan opgesteld is, gaan wij hier niet verder op in. De nieuwe planschaderegeling uit afdeling 6.1 nWro komt inhoudelijk grotendeels overeen met de oude regeling. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven:

- de bepalingen zijn aangepast op de nieuwe instrumenten uit de Wro, zoals het inpassingsplan en de beheersverordening;
- bepaald is dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding valt. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wel is in artikel 6.2 Wro bepaald dat een bepaalde hoeveelheid schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft; 2% van de inkomensschade of waardevermindering van een onroerende zaak. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van directe schade;
- verder is geëxpliceerd dat eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- degene die een verzoek tot wijziging van de planologische situatie heeft gedaan is belanghebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a, lid 2 Wro).

Inhoud afdeling 6.1 Wro

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

Artikel 6.1 Wro luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
 4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
 5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.4a lid 1 Wro

In het Nunspeet-arrest werd de vraag 'of een overeenkomst waarbij een gemeente aan een particulier medewerking toezegt aan herziening of vrijstelling van een bestemmingsplan tegenover diens toezegging de eventueel daaruit voortvloeiende planschade van derden voor zijn rekening te nemen, geldig is', door de Hoge Raad negatief beantwoord. In artikel 6.4a lid 1 Wro is daarom de mogelijkheid voor gemeenten geschapen om een planschadevergoedingovereenkomst met de verzoeker van bijvoorbeeld een herziening van een bestemmingsplan af te sluiten.

Artikel 6.4a lid 1 Wro luidt als volgt:

Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel om ontheffing te verlenen, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Het begrip 'belanghebbende'

Volgens de wet kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt:

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

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

Schade

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

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduw schade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking⁶.
2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel⁷. Hiertoe dient de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden weggestreept⁸. De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie⁹. De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.
3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend¹⁰. Naarmate het regime ouder is, is de

⁶ AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.

⁷ AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

⁸ ABRS 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRS 27-02-1997, BR 1998/677.

⁹ AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRS 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.

¹⁰ AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.

kans groter dat het beleid wordt veranderd. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Hiervan kan ten eerste sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Ten tweede worden bepaalde ontwikkelingen geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt¹¹. Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast¹². In ieder geval moet 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.

4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed.

Indien een schadevergoeding wordt toegekend, moet naast de schade ook de wettelijke rente worden vergoed. De schade kan bestaan uit vermogensschade, materiele schade, immateriële schade en toekomstige schade.

¹¹ ABRS 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRS 14-01-1999, AB 1999/209.

¹² ABRS 29-09-1994, BR 1995/943.