

RISICOANALYSE PLANSCHADE
Inzake invoering van het bestem-
mingsplan 'Buytenpark' met be-
trekking tot de nieuwe locatie voor
de tuinvereniging en de verplaat-
sing van de sportvelden

30 maart 2010

Opdrachtgever
Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Purmerend, 30 maart 2010

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur

mr. C. Suurd
mr. J. Hartog

RISICOANALYSE PLANSCHADE

Inzake de invoering van het bestemmingsplan 'Buytenpark' en de gevolgen daarvan voor de omliggende percelen van een tweetal locaties, te weten de nieuwe locatie voor de tuinvereniging nabij de Voorweg en de verplaatsing van de sportvelden nabij de Meerpolderdijk.

1.1 HET FORMELE WETTELIJKE KADER

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Hoewel de hierin opgenomen planschaderegeling voornamelijk een verdere codificatie inhoudt van de huidige, voornamelijk in de jurisprudentie ontwikkelde, planschadepraktijk, brengt de wetswijziging ook belangrijke wijzigingen in de bestaande praktijk met zich mee. De twee belangrijkste noviteiten betreffen:

1. de invoering van een 'normaal maatschappelijk risico', deels uitgewerkt in een forfaitregeling, waardoor nog slechts sprake zal zijn van een 'tegemoetkoming in schade' in plaats van een 'naar billijkheid te bepalen (in beginsel volledige) schadevergoeding', en;
2. de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitinstrumenten, wat inhoudt dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of een nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen.

In het navolgende is nieuwe planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro beknopt weergegeven.

1.2 (Nieuwe) Wet ruimtelijke ordening: artikel 6.1-6.7 Wro

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:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling inhoudend dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - het plan moeten uitwerken;
 - van bij het plan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen;
 - ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis;
- c. (...);

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.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld als bedoeld (...) onder a, b, (...), moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, (...), onherroepelijk is geworden. (Artikel 6.1 lid 1,2 en 4 jo. artikel 3.6 lid 1 Wro).

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van ‘directe’ planschade). (Artikel 6.2 Wro).

2. OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE

Op 10 februari 2010 is door de gemeente Zoetermeer aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur (verder; Kenniscentrum) opdracht verstrekt om een planschade risicoanalyse op te stellen. Deze heeft betrekking op mogelijke planschadeclaims als gevolg van inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Buytenpark’. In het bijzonder zal de risicoanalyse zich toespitsen op de gevolgen van invoering van voornoemd bestemmingsplan voor de omliggende percelen van een tweetal locaties, te weten:

- 1) De nieuwe locatie voor de tuinvereniging nabij de Voorweg;
- 2) De verplaatsing van de sportvelden nabij de Meerpolderdijk.

Op 12 maart 2010 heeft Kenniscentrum een concept planschaderisicoanalyse opgesteld en aan de gemeente Zoetermeer doen toekomen. Mede naar aanleiding van de conclusies uit de concept analyse ten aanzien van de vestiging van de tuinvereniging nabij de Voorweg (hoofdstuk 8.2), heeft de gemeente Zoetermeer het voornemen kenbaar gemaakt de locatie van de tuinvereniging meer naar het noorden op te schuiven (boven de Achterweg). In hoofdstuk 8.3 zal Kenniscentrum ingaan op de planologische gevolgen voor omwonenden van deze verplaatsing van de tuinvereniging.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Op de onderhavige casus is de Wro (conform overgangsrecht) onverkort van toepassing op eventuele planschadeclaims, nu het nieuwe bestemmingsplan na 1 juli 2008 in werking zal treden en onherroepelijk zal worden.

Het thans vigerende planologische regime wordt, voor zover relevant, gevormd door de bestemmingsplannen “Buytenpark Noord West” (nieuwe locatie sportvelden) en “Voorweg IV”, “Groot Zoetermeer”, “Uitbreiding Recreatiegebied Noord-West” en “Partieel Plan in Hoofdzaak” (nieuwe locatie tuinvereniging) van de gemeente Zoetermeer.

Geraadpleegde stukken:

Bij het opstellen van onderhavige risicoanalyse is (onder meer) gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie:

- Bestemmingsplanvoorschriften en kaart van de bestemmingsplannen “Buytenpark Noord West”, “Voorweg IV”, “Groot Zoetermeer”, “Uitbreiding Recreatiegebied Noord-West” en “Partieel Plan in Hoofdzaak 1962” (oud);
- Bestemmingsplanvoorschriften, kaart en toelichting van het concept voorontwerpbestemmingsplan “Buytenpark” (nieuw);

Verantwoording:

In dit advies is getracht op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 49 WRO en artikel 6.1 Wro.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de planschadevergoeding.

Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

3. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden/omwonenden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het nieuwe bestemmingsplan (concept voorontwerp bestemmingsplan ‘Buytenpark’) en het direct daaraan voorafgaande planologische regime.

De gronden waar de nieuwe sportvelden worden gerealiseerd, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Buytenpark Noord-West”. Het bestemmingsplan “Buytenpark Noord-West” is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 10 januari 1995. Het bestemmingsplan is daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Op de gronden waar de nieuwe sportvelden worden gerealiseerd, rust blijkens dit bestemmingsplan de bestemming ‘Recreatieve doeleinden zone 3’.

In het concept voorontwerp bestemmingsplan ‘Buytenpark’ hebben deze gronden de bestemming ‘Sport’ gekregen.

De gronden waar de tuinvereniging op wordt gerealiseerd, zijn gelegen in de vigerende bestemmingsplannen “Voorweg IV”, “Groot Zoetermeer”, “Uitbreiding Recreatiegebied Noord West” en “Partieel Plan in Hoofdzaak”. Hieronder zal per bestemmingsplan worden aangegeven welke bestemming op de onderhavige gronden is gelegen.

- Het bestemmingsplan “Voorweg IV” is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 10 mei 2005. Het bestemmingsplan is daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Voorzover de gronden waar de tuinvereniging wordt gerealiseerd in bestemmingsplan “Voorweg IV” zijn gelegen, rusten daarop de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden’ en ‘Woondoeleinden’.

- Het bestemmingsplan “Groot Zoetermeer” is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 1967 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 27 november 1968. Het bestemmingsplan is daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Voorzover de gronden waar de tuinvereniging wordt gerealiseerd in bestemmingsplan “Groot Zoetermeer” zijn gelegen, rusten daarop de bestemmingen ‘Recreatieve Doeleinden’ en ‘Weg en Railvervoer’.

- Het bestemmingsplan “Uitbreiding Recreatiegebied Noord-West” is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 1991 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 10 september 1991. Het bestemmingsplan is daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Voorzover de gronden waar de tuinvereniging wordt gerealiseerd in bestemmingsplan “Uitbreiding Recreatiegebied Noord-West” zijn gelegen, rust daarop de bestemming ‘Recreatieve Doeleinden’.

- Het bestemmingsplan ‘Partieel Plan in Hoofdzaak’ is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 1962 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 26 april 1965. Het bestemmingsplan is daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Voorzover binnen bestemmingsplan ‘Partieel Plan in Hoofdzaak 1962’ gelegen, verdient vermelding dat het hier een uitbreidingsplan betreft. Een bestemming met daarop toegepaste voorschriften van de gronden kan in deze voorloper van het huidige fenomeen bestemmingsplan niet worden gevonden. De bouwverordening van de gemeente Zoetermeer heeft hier aanvullende werking.

In het concept voorontwerp bestemmingsplan ‘Buytenpark’ hebben deze gronden de bestemming ‘Recreatie-Volkstuinen’ gekregen.

Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden tussen enerzijds voornoemde, vigerende bestemmingsplannen en anderzijds het concept voorontwerp bestemmingsplan ‘Buytenpark’ dat het nieuwe planologische regime vormt.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde “planmaximalisatie”, d.w.z. bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dienen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden (inclusief objectief begrensde flexibiliteitsbepalingen) op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking te worden genomen.

Onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO hield het beginsel van planmaximalisatie in dat objectief begrensde binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. uitwerkingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO en vrijstellingbevoegdheden ex artikel 15 WRO) bij de planvergelijking maximaal moeten worden ingevuld.

Aan niet verwezenlijkte wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO (op basis van het ‘oude’ planologische regime) kwam in de planvergelijking geen betekenis toe (ABRS d.d. 12 januari 2005, nr. 200402061/1 inzake de gemeente Zaanstad).

Onder de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1 e.v. Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of een nadere eisen zelfstandige grondslag voor plan-

schade. Zolang niet verwezenlijkt, blijven onder de nieuwe Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking buiten beschouwing.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

4. TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE

In deze analyse zijn ten aanzien van de nieuwe locatie van de sportvelden de volgende objecten betrokken bij de planvergelijking:

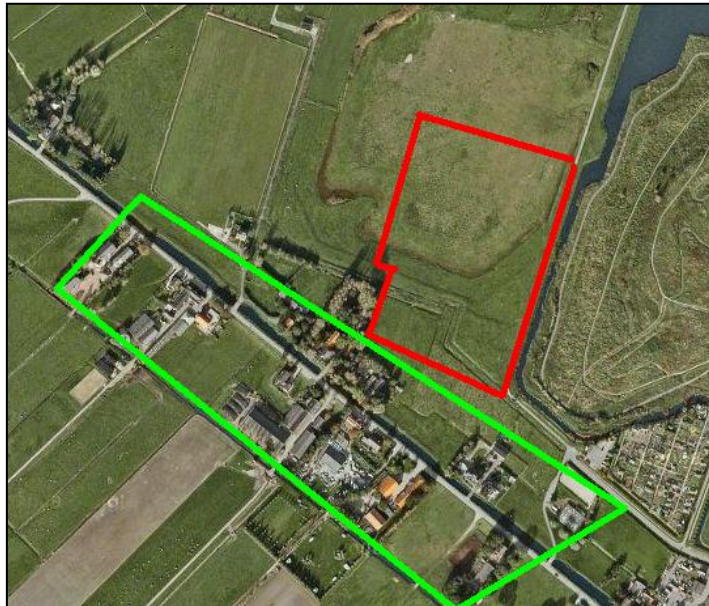
- Meerpolder 7 t/m 11.



Luchtfoto plangebied met in groen de locatie van de nieuwe sportvelden en in rood de locatie van de schadegevoelige objecten (bron: Google earth)

Ten aanzien van de nieuwe locatie van de tuinvereniging zijn de volgende objecten betrokken bij de planvergelijking:

- Percelen aan de Voorweg, voorzover nabij het plangebied gelegen;



Luchtfoto plangebied met in rood de nieuwe locatie van de tuinvereniging en in groen de schadegevoelige objecten aan de Voorweg

Bij het specificeren van de schadegevoelige objecten is aansluiting gezocht bij kadastrale gegevens, de plankaart van (concept voorontwerp) bestemmingsplan 'Buytenpark' en luchtfoto's (Google Earth). Het betreft percelen die binnen de invloedssfeer van het toekomstige gebruik en bebouwing op de projectlocatie vallen. Voor zover omliggende percelen niet expliciet zijn onderzocht, betekent dit dat zij geen planologisch nadeel ondervinden van de toekomstige ontwikkelingen.

5 *VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIMES*

Zoals hiervoor reeds vermeld, valt de locatie van de (nieuwe) sportvelden binnen het thans vigerende bestemmingsplan “Buytenpark/ Noord west”. De locatie waar de tuinvereniging wordt gevestigd, valt binnen de werkingssfeer van de thans vigerende bestemmingsplannen “Voorweg IV”, “Groot Zoetermeer”, “Uitbreiding Recreatiegebied Noord West” en “Partieel Plan in Hoofdzaak”.

In het kader van de onderhavige planvergelijking worden deze bestemmingsplannen als het oude planologische regime aangemerkt en als dusdanig vergeleken met het nieuwe (concept voorontwerp) bestemmingsplan “Buytenpark”.

Hieronder zullen de relevante artikelen uit de oude planologische regimes in aparte sub paragrafen worden weergegeven.

5.1 *BESTEMMINGSPLAN “BUYTENPARK/NOORD-WEST”*



Uitsnede plankaart “Buytenpark/Noord-West”

Artikel 8 Recreatieve doeleinden (R1, R2, R3, R4, R5)

8.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor recreatieve doeleinden (R1, R2, R3, R4, R5) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) Recreatie, zoals:

- dagrecreatie in de open lucht;
- Sportieve recreatie;
- Volkstuinen;
- Groenvoorzieningen;
- Waterpartijen, waterlopen en waterbeheersing met de daarbij behorende oevers, oeververbindingen en beschoeiingen

Of andere naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen met uitzondering van een:

- Autocircuit;
- Motorcrossterrein;
- Skelterbaan;
- Schietinrichting op vrije (niet overdekte) buitenbanen, niet zijnde een boogbaan;
- Categorie A-inrichting en van
- Voorzieningen, zoals recreatiehuisjes t.b.v. permanente bewoning (nachtverblijf) bij volkstuinen;
- Terrein voor modelvliegtuigen met benzinemotoren.

b) Alsmede voor een:

- Stalhouderij met een maximum oppervlakte van 20.000m² in zone 3 (.....);
- Manege met een maximum oppervlakte van 20.000m² in zone 3;
- Composteerinrichting met een maximum oppervlakte van 10.000m²;
- Baggerdepot met een maximum oppervlakte van 15.000m²;
- Een waterzuiveringsinstallatie met een maximum oppervlakte van 100m²

c) Natuur-ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen zoals muurconstructies voor oeverwaluwen, vleermuisvoorzieningen e.d.;

d) Daar waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven, mede een modeltuinencentrum met een maximale omvang van 31.000m²;

e) Daar waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven, mede een provinciaal fietspad;

f) een hotel.

Ten dienste van en in verband met deze doeleinden zijn de daarbij behorende gebouwen, dienstwoningen, bijgebouwen en andere bouwwerken, toegangswegen, parkeervoorzieningen en fiets- wandel- en ruiterspaden toegestaan, een en ander met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde.

2. Waar de op de kaart voor recreatieve doeleinden (R1, R2, R3, R4, R5) aangewezen gronden samenvallen met de bestemming Kabels en Leidingen, zijn deze gronden primair bestemd voor Kabels en Leidingen en is het bepaalde in art. 18 (Kabels en leidingen) van toepassing.

8.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. Een groot deel van de gronden met de bestemming recreatieve doeleinden in zone 1 heeft een heuvelachtig karakter met een grote interne belevingswaarde. De hoogte van de heuvels is gevarieerd en loopt op tot maximaal 20 meter boven maaiveld. De grondophoging mag niet meer bedragen dan 20 meter boven maaiveld, oftewel circa 16 meter boven NAP. In principe zijn deze grondophogingen alleen van toepassing in de zones 1 en 2.

Hoogte zonering

Als regel geldt een maximale hoogte van 20 meter inclusief eventuele bebouwing.

2. Primair is gekozen voor voortzetting en intensivering van een sport- en recreatiegebied. Secundair aan natuur-ontwikkeling, waarbij het er omgaat voorwaarden te scheppen voor zodanige ontwikkeling. Dat betekent zo weinig mogelijk voorzieningen voor mensen, terwijl door inrichting (hoog-laag-nat-droog, materiaal gebruik) en beheer (grazen van vee) goede ontwikkelingskansen kunnen worden gecreëerd voor ecologie en natuur.

Ter bescherming van de Meerpolder mag in een strook grond in zone 1 en 3 ter breedte van resp. 100 meter en minimaal 30 meter ten noorden en noordwesten langs de Meerpolder geen bebouwing en geen actieve sportbeoefening in verenigingsverband plaatsvinden.

De gronden met de bestemming 'Recreatieve Doeleinden' zijn bedoeld voor diverse vormen van recreatie. Daarbij gaat het zowel om dagrecreatieve activiteiten, als om recreatie, gericht op de fysieke gezondheid (sportdoeleinden) al dan niet in verenigingsverband beoefend en om volkstuinen. De gronden met deze bestemming mogen bovendien worden gebruikt voor een modeltuinencentrum, een stalhouderij, een hotel, een composteerinrichting, een baggerdepot, alsmede een waterzuiveringsinstallatie.

Inrichting

3. De inrichting van de gronden dient te voldoen aan de kwaliteits- c.q. inrichtingseisen, zoals deze (per zone) hieronder zijn beschreven.
4. Op deze gronden mogen onder voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Ten behoeve van de bebouwing wordt een onderscheid gemaakt in vijf zones, die als zodanig op de kaart zijn aangegeven. Zone 1 wordt gekarakteriseerd door een lage bebouwingsdichtheid en een beperkte bouwhoogte. Deze zone is vooral geschikt voor dagrecreatie in de open lucht (natuurgerichte recreatie). De randen van zone 1 langs de noordelijke, noordwestelijke en westelijke plangrens zijn mede bestemd voor natuurontwikkeling. Zone 2 wordt gekarakteriseerd door een hoge bebouwingsdichtheid. Binnen deze zone zijn bovendien relatief hoge bouwwerken toegestaan. Deze zone is vooral bedoeld voor sport en recreatieve activiteiten,

5. waarvoor grote en hoge bouwwerken nodig zijn. Zone 3 wordt gekarakteriseerd door een lage bebouwingsdichtheid en relatief hoge bouwwerken, waardoor deze zone met name geschikt is voor veldsporten. Zone 4 wordt gekarakteriseerd door een hoge bebouwingsdichtheid en beperkte bouwhoogte. Om de ruimtelijke structuur van het Voorweggebied intact te laten en waar mogelijk te versterken dienen de gebouwen zo veel mogelijk in de lengterichting en haaks op de Voorweg-wetering te worden gesitueerd. De kassen op het in deze zone opgenomen volkstuin-complex moeten om deze reden aan de achterzijde van de tuinen worden gebouwd in, haaks op de Voorweg-wetering georiënteerde, stroken. In deze zone kan op de daartoe aangegeven locatie een modeltuinencentrum worden gevestigd. In zone 5, die een recreatieve functie vervult als park voor de nabij gelegen woonwijk, geldt een laag bebouwingspercentage en mogen slechts kleine gebouwtjes worden gebouwd. Deze zone fungeert als een buffer tussen het recreatiepark en de aangrenzende woonwijk.
6. Voordat bebouwing mag plaatsvinden op de voormalige stortlocatie moet uit technisch onderzoek zijn gebleken dat het bouwen milieuhygiënisch verantwoord is en dat geen gevaar of schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, het milieu en/of het bouwwerk. Op deze gronden mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
7. Indien de gronden met de bestemming 'Recreatieve doeleinden' worden gebruikt ten behoeve van een composteerinrichting, een baggerdepot en/of een waterzuiveringsinstallatie dan moet de eventuele visuele hinder vanwege deze activiteiten ten aanzien van het recreatiepark en de woonbebouwing worden beperkt door middel van afschermend groen dan wel op andere wijze aan het oog onttrokken worden. Deze activiteiten dienen bovendien te worden gesitueerd op locaties die goed ontsloten zijn voor het gemotoriseerde verkeer en die ten aanzien van het recreatiepark en de woonbebouwing geen onevenredige hinder veroorzaken.
8. Een eventueel te bouwen hotel dient kleinschalig van karakter te zijn en dient een relatie te hebben met het recreatiegebied en de daarin opgenomen overige voorzieningen. Er mag in het plangebied maximaal 1 hotel worden gebouwd.
9. Voorzieningen mogen slechts worden gerealiseerd c.q. activiteiten mogen slechts plaatsvinden wanneer voldoende vaststaat dat er geen tekort aan parkeerruimte zal ontstaan.
10. Met betrekking tot de voor de waterhuishouding relevante watergangen, zijn de voor de polders geldende keuren van het hoogheemraadschap Rijnland, alsmede van het waterschap Meer en Woude mede van toepassing.
11. Commerciële voorzieningen mogen slechts worden gerealiseerd wanneer door middel van distributie planologisch onderzoek of anderszins voldoende vaststaat dat er voldoende economische ruimte aanwezig is.
12. In verband met deze beschrijving in hoofdlijnen kunnen zonodig nadere eisen worden gesteld als bedoeld in artikel 21.

8.3 Bebouwingsvoorschriften

Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaatsvinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemmingen en beschrijvingen in hoofdlijnen, met dien verstande dat:

- a) Ten behoeve van de bestemmingen niet meer dan vijf dienstwoningen en bijbehorende bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- b) De maximale goothoogte, hoogte en inhoud van de dienstwoning resp. 4,20 meter, 6 meter en 600m³ bedraagt;
- c) De totale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50m² per dienstwoning bedraagt;
- d) De maximale goothoogte en hoogte van bijgebouwen resp. 2,40 meter en 3,50 meter bedraagt;
- e) De onderlinge afstand tussen de gebouwen, voorzover niet aaneengebouwd, minimaal 3 meter bedraagt;
- f) Onverminderd het bepaalde onder a t/m e van dit artikellid, ten aanzien van bebouwing ten behoeve van de aangewezen bestemmingen het gestelde in onderstaande tabel in acht dient te worden genomen:

Op de kaart aangegeven zone	Maximaal bebouwingspercentage	Maximale hoogte gebouwen	Maximale oppervlakte gebouwen	Maximale hoogte andere bouwwerken
Zone 1	3	3.50 m	250m ²	5.00 m
Zone 2	35	15.00 m	5.000m ²	15.00 m
Zone 3	10	15.00 m	2.500 m ²	10.00 m
Zone 4	30	3.00 m	25 m ²	5.00 m
Zone 5	0.5	3.00 m	25 m ²	5.00 m

- g) In afwijking van- en onverminderd het overig bepaalde onder f) van dit artikellid is het volgende van toepassing:
 - De maximum hoogte van lichtmasten bedraagt 15.00 meter;
 - Het aantal gebouwen dat in zone 1 mag worden gebouwd maximaal 5;
 - De maximum oppervlakte van ten hoogste één voorziening c.q. gebouw t.b.v. een sportvoorziening in zone 2 bedraagt 13.000m²;
 - In zone 2 mag ten hoogste één restaurant worden gebouwd, waarvan de maximum bedrijfsvloeroppervlakte 600m² bedraagt;
 - De maximum oppervlakte van ten hoogste één gebouw t.b.v. een sportvoorziening in zone 3 bedraagt 4.000m²;
 - De maximum oppervlakte van een gebouw t.b.v. een stalhouderij in zone 3 bedraagt 600m² met een maximale hoogte van 5 meter;
 - Op de gronden gelegen in zone 4 mogen ten hoogste twee verenigingsgebouwen met een maximale hoogte en oppervlakte van resp. 5,50 meter en 250m² worden gebouwd, als-

mede één centraal gebouw t.b.v. opslagdoeleinden voor volkstuinen met een maximale oppervlakte van 100m² worden gebouwd en ten hoogste twee hooitassen van elk maximaal 50m²;

- In zone 4 mag t.b.v. de realisering van modeltuinen maximaal één gebouw worden opgericht met een maximale goothoogte en hoogte van 5 meter resp. 8 meter en een oppervlakte van maximaal 5500m² en waarvan de dakhelling minimaal 10 graden en maximaal 60 graden bedraagt, dan wel - in plaats daarvan - meer gebouwen met een maximale goothoogte en hoogte van resp. 5 meter en 8 meter tot een totale oppervlakte van 5500m² en waarvan de dakhellingen minimaal 10 graden en maximaal 60 graden bedraagt.

8.4 Aanlegvergunningstelsel

(.....).

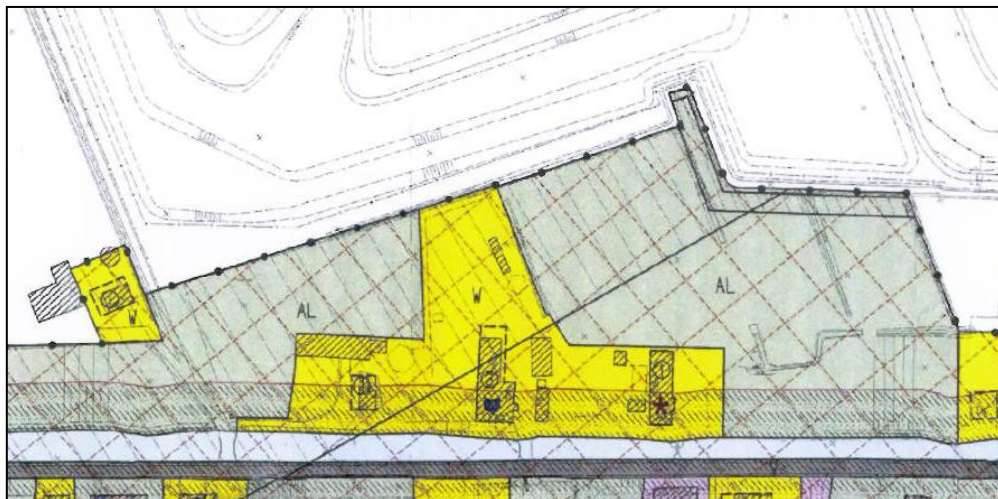
8.5 Vrijstellingsbevoegdheid

(.....).

8.6 Procedureregeling

(.....).

5.2 BESTEMMINGSPLAN "VOORWEG IV"



Uitsnede plankaart Voorweg IV

Artikel 4 Agrarische Doeleinden

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Agrarische Doeleinden met landschappelijke waarde (AL)' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a) De uitoefening van een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van boomkwekerijen, boomgaarden en Boskoopse cultures;
- b) Het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Met daaraan ondergeschikt:

- c) Extensieve recreatie;
- d) Productiegebonden detailhandel;
- e) Hobbymatige agrarische activiteiten;

Met de daarbij behorende:

- f) Bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
 - g) Bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
 - h) Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
 - i) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j) Parkeervoorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwvlak';
 - k) Ontsluitingsweg en paden;
 - l) Groenvoorzieningen;
 - m) Waterlopen.
2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming 'Waterstaatdoel-einden', is het bepaalde in art. 14 van toepassing.
3. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor 'Leidingen' is het bepaalde in art. 15 van toepassing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

4. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken (.....).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:
- a) (.....);
 - b) Buiten bouwvlakken mag de hoogte maximaal 1,50 meter bedragen, met dien verstande dat geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht en de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,00 meter.

Nadere eisen aan gebouwen

6. (.....).

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7. (.....).

Aanlegvergunningen

8. (.....).

9. (.....).

10. (.....).

Gebruiksvoorschriften

11. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
12. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11, wordt in ieder geval gerekend:
 - a) Productiegebonden detailhandel met een vloeroppervlak van meer dan 50m² per bouwvlak;
 - b) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - c) Het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - d) Het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

13. t/m 24 (.....).

Artikel 5 Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a) Woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 - b) Aan- en uitbouwen en bijgebouwen;Met de daarbij behorende:
 - c) Tuinen en erven;
 - d) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e) Wegen en paden.
2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming 'Waterstaattoeleinden', is het bepaalde in art. 14 van toepassing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Voor woningen en bijgebouwen geldt:
 - a) Woningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 - b) (.....);
 - c) (.....);
 - d) (.....);
 - e) (.....);
 - f) (.....);
 - g) Bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de naar de Voorweg gekeerde voorgevel van de woning;
 - h) Van een bijgebouw mag de hoogte niet meer dan 4,00 meter bedragen;
 - i) Ingeval op het moment van ter inzage legging van dit ontwerpplan een grotere hoogte, goothoogte en/of inhoud van de woning en/of de bijgebouwen bestaat, geldt deze als maximale maat.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:
 - a) Voorzover gelegen achter het verlengde van de naar de Voorweg gekeerde gevel van de woning mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,00 meter, en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,00 meter bedragen;
 - b) Voorzover gelegen voor het verlengde van de naar de Voorweg gekeerde gevel, mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1,50 meter bedragen.

Nadere eisen

5. (.....);

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6. (.....);
7. (.....);

Aanlegvergunning

8. (.....);
9. (.....);
10. (.....).

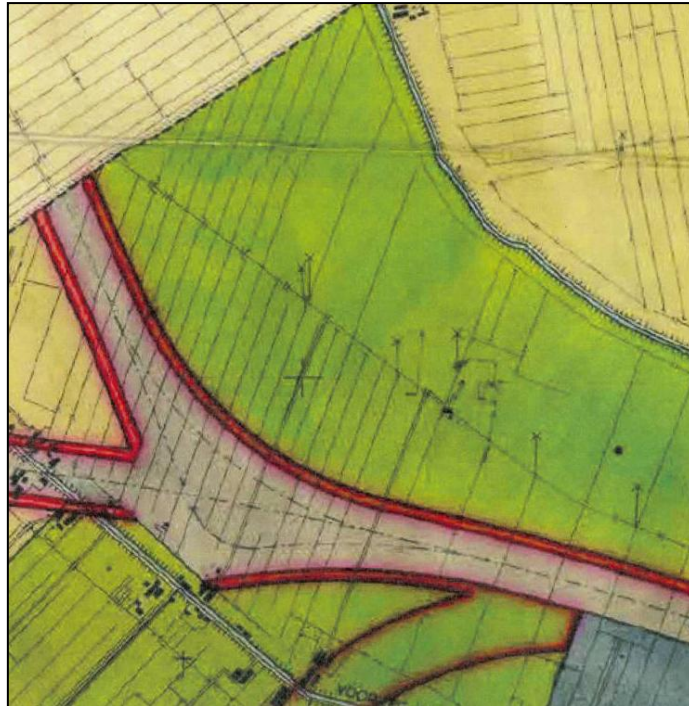
Gebruiksvoorschriften

11. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde;
12. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11, wordt in ieder geval gerekend:
 - a) Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 - b) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - c) Het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
 - d) Het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - e) Het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan.
13. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 11 wordt eveneens gerekend het gebruik van gedeelten van de woning en/of van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, indien en voorzover:
 - a) De beroeps- of bedrijfsoppervlakte meer dan 5% van de kubieke inhoud van de woning inclusief de bijgebouwen beslaat en/of meer dan 25 vierkante meter in de woning draagt;
 - b) Reclame-uitingen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan de woning zijn aangebracht.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

14. En verder (.....).

5.3 BESTEMMINGSPLAN "GROOT ZOETERMEER"



Uitsnede plankaart Groot Zoetermeer

Artikel 6 Recreatieve Doeleinden

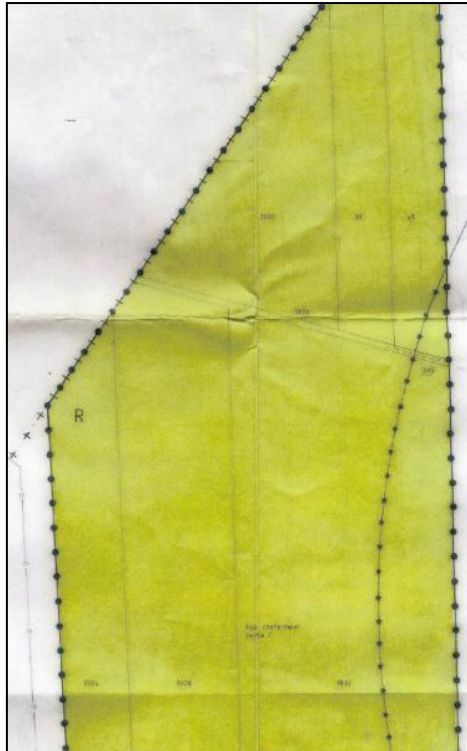
De gronden aangewezen voor recreatieve doeleinden zijn bestemd voor de aanleg van stadsparken, sport- en speelvelden en dergelijke voorzieningen alsmede voor bebouwing ten behoeve van de actieve en passieve recreatie in de buitenlucht, een en ander behoudens het bepaalde in art. 21.

Artikel 21 Recreatieve doeleinden

De bebouwing op de gronden aangewezen voor recreatieve doeleinden mag uitsluitend bestaan uit tribunes, kleed- en wasruimten, clubgebouwen e.d. alsmede uit gebouwen ter voorziening in de behoeften van de recreanten ter plaatse. (.....).

Het verdient vermelding dat door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden aan het bestemmingsplan voorzover betrekking hebbende op gronden met de bestemming 'Weg en railverkeer'.

5.4 BESTEMMINGSPLAN “UITBREIDING RECREATIEGEBIED NOORD-WEST”



Uitsnede plankaart 'Uitbreiding recreatiegebied Noord-West'

Artikel 3 Recreatieve doeleinden

3.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatie zoals:

- Dagrecreatie in de open lucht;
- Sportieve recreatie c.q. sport in de open lucht;
- Waterpartijen en waterlopen;

Of andere naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

b. Toegangswegen, parkeerplaatsen en fiets-, wandel- en ruiterspaden.

3.2 Beschrijving in hoofdlijnen

1. Algemeen

De bestemming recreatieve doeleinden heeft het oog op de realisering van een uitbreiding van het bestaande recreatiegebied Noord-West.

De realisering zal plaatsvinden door middel van het storten van bouw- en sloopafval, waardoor tot een reliëf rijk recreatiegebied met specifieke gebruiksmogelijkheden kan worden gekomen. De grondophoging zal niet meer mogen bedragen dan 20 meter boven maaiveld, oftewel 16 meter ten opzichte van NAP.

Het bouwrijpmaken in de vorm van stortactiviteiten zal circa anderhalf jaar in beslag nemen.

Vervolgens kan de afwerking als recreatiegebied plaatsvinden.

Voltooiing van het recreatiegebied vindt naar verwachting plaats in 1994.

2. Inrichting

De voor recreatieve doeleinden aangewezen gronden zullen worden ingericht met groenvoorzieningen, waterpartijen en lopen-, oevervoorzieningen, toegangswegen, fiets-, wandel- en ruiterpaden en parkeerplaatsen.

Daarnaast kunnen binnen de bestemming en binnen zekere grenzen bouwwerken worden gebouwd.

De inrichting bestaat globaal uit een viertal oost-west georiënteerde ruggen oplopend tot maximaal 20 meter boven maaiveld aan de zijde van het bestaande recreatiegebied Noord-West. De tussengelegen lagere delen (dalen) variëren in hoogte van 0 tot circa 8 meter boven maaiveldniveau.

Een en ander heeft een hellingverloop tot gevolg variërend aan de westzijde van 1:4 tot 1:8 en aan de oostzijde van circa 1:3 tot 1:4.

Rondom het gebied wordt een waterpartij aangelegd.

3. Gebruik

De gronden zijn primair aangewezen voor passieve (vormen van) recreatie. Daarbij gaat het vooral om dagrecreatieve activiteiten, zoals dagcamperen, vissen en wandelen.

Daarnaast heeft het betrekking op de beleving van de natuur- en landschappelijke waarden van het recreatiegebied en omgeving.

Als ondergeschikt element is tot 30% van de grond ook actieve recreatie toegestaan.

Daarbij valt te denken aan trimmen, paardrijden, langlaufen, para-sailing en andere activiteiten met een zekere nadruk op fysieke gezondheid, fitness al of niet in verenigingsverband beoefend.

3.3 Bebouwingsvoorschriften

Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing ten dienste van de aangewezen bestemmingen - met uitzondering van dienstwoningen - worden gebouwd met inachtneming van het gestelde in onderstaande tabel:

Recreatieve doeleinden	Maximaal bebouwingspercentage	Maximale hoogte gebouwen	Maximale oppervlakte per gebouw	Maximale hoogte ander bouwwerk
Passieve recreatie	1	5,00 m	25m ²	10 m
Actieve recreatie	0,3	5,00 m	50m ²	10 m

6. NIEUWE PLANOLOGISCHE REGIME: (CONCEPT VOORONTWERP) BESTEMMINGSPLAN “BUYTENPARK”

Hieronder zullen de relevante artikelen uit het nieuwe planologische regime worden weergegeven.



Uitsnede locatieaanduidingskaart concept voorontwerp bestemmingsplan 'Buytenpark' met de locatie van de sportvelden

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Ter plaatse van de aanduiding (bsd) een baggerspeciedepot voor opslag van baggerspecie in de klasse 1 en 2;
- (.....);

Met daaraan ondergeschikt:

- Wegen en paden;
- Parkeervoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Water;

Met de daarbij behorende terreinen en bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;

c) De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan met een aanduiding is aangegeven.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

a) De bouwhoogte van speelobjecten, lichtmasten en objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 meter bedragen;

b) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a) Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken, anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c) Het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca met uitzondering van bedrijfsgebonden detailhandel;
- e) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- f) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

(.....).

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1. *Doeleinden*

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Openbare groenvoorzieningen;
- b) Waterpartijen en waterlopen;
- c) Behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden;
- d) Langzaam verkeersroutes;
- e) Recreatie;

Met daaraan ondergeschikt:

- f) Beweiding;
- g) Onverharde speelvelden;
- h) Speelvoorzieningen;
- i) Wegen en paden;
- j) Objecten van beeldende kunst;
- k) Kunstwerken;

- l) Nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

- m) Schuilhutten;
- n) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.1.2. Dubbelbestemming

Primair zijn de in lid 4.1.1. genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in artikel 14.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilhutten voor dieren die op deze gronden worden geweid en met inachtneming van de volgende regels:

- a) Per aaneengesloten bestemmingsvlak zijn maximaal 2 schuilhutten toegestaan;
- b) De hoogte van een schuilhut mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c) De oppervlakte van een schuilhut mag maximaal 25m² bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a) De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- b) De bouwhoogte van speelobjecten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- c) De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

(.....).

4.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a) Het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c) Het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d) Het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- g) Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

4.5 Aanlegvergunning

(.....).

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Sportterreinen;
- b) Gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een kantine;

Met daaraan ondergeschikt:

- c) Wegen en paden;
- d) Parkeervoorzieningen;
- e) Nutsvoorzieningen;
- f) Groenvoorzieningen;
- g) Water;

Met de daarbij behorende terreinen en bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1. Gebouwen

- a) gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b) Het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd.
- c) De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a) De bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen;
- b) De bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor of in de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen;
- c) De bouwhoogte van vlaggenmasten, speelobjecten, objecten van beeldende kunst en lichtmasten mag maximaal 15 meter bedragen;
- d) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

(.....).

9.4 Ontheffing van de bouwregels

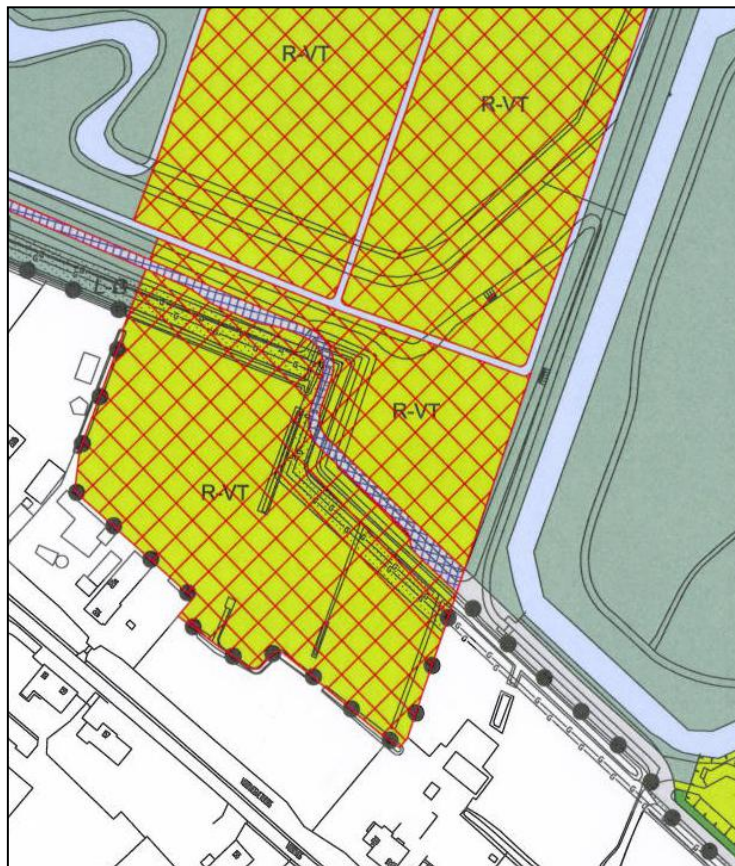
(.....).

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a) Het gebruik van gebouwen voor wonen;

- b) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders ten behoeve van de bestemming;
- c) Het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca, anders dan de in 9.1 genoemde kantine;
- e) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- f) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.



Uitsnede locatieaanduidingskaart concept voorontwerp bestemmingsplan 'Buytenpark' met de locatie van de tuinvereniging (R-VT)

Artikel 8 Recreatie - Volkstuinen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Recreatie - Volkstuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Maximaal 156 volkstuinen;
- b) Ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de gebruikers van de tuinen tot een maximum van 100m² bedrijfsvloeroppervlakte;

Met daaraan ondergeschikt:

- c) Wegen en paden;
- d) Ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e) Nutsvoorzieningen;
- f) Groenvoorzieningen;
- g) Water;

Met de daarbij behorende terreinen en bouwwerken.

8.1.2 Dubbelbestemming

Primair zijn de in lid 8.1 genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in artikel 14.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

- a) Per volkstuin zijn gebouwen en/of kassen toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 25 m²;
- b) Binnen het bestemmingsvlak zijn gemeenschappelijke gebouwen toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 325m²;
- c) De goothoogte van gemeenschappelijke gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter;
- d) De bouwhoogte van de gebouwen en kassen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a) De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b) De bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a) Het gebruik ten behoeve van wonen en/of nachtverblijf;
- b) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c) Het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d) Het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- f) Het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

Artikel 14 Leiding - Leiding

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor Leiding - Leiding aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg, het gebruik en onderhoud van een ondergrondse gasleiding met een druk van 40 bar en een diameter van 8,63 inch;

14.1.2 Dubbelbestemmingen

Secundair zijn de in lid 14.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van resp. art. 4, art. 6, art. 8, art.11 en art. 12.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Beschermingsstrook

1. Zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt ter weerszijden van de aangegeven leidingen, gemeten uit het hart van de desbetreffende leiding het volgende:

	Bestemmingsbreedte	Bouwverbod	Beschermingsstrook/ aanlegvergunning	Beheerder
Gasleiding @ 8,63 inch, 40 bar	4 meter	4 meter	20 meter	Gasunie

2. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 14.1.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a) primair: bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 14.1.1. genoemde bestemming met een maximale hoogte van 5 meter;
- b) secundair: Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 14.1.2 genoemde onderscheiden bestemmingen, conform de bouwregels van de onderscheiden bestemmingen;

3. In afwijking van het bepaalde in lid 14.1.1 en 14.1.2 mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming slechts worden gebouwd indien:

- a) De belangen van de betrokken leidingen dat gedogen;
- b) De betrokken leidingbeheerder binnen 4 weken na indiening bouwvergunning wordt gehoord;
- c) Van het advies van de leidingbeheerder kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

14.3 Aanlegvergunning

(.....).

7. Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgenomen planologische maatregelen in een planologisch nadeligere positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normale maatschappelijke risico te boven gaat, en die 'redelijkerwijs' niet voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

7.1 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling in de nieuwe Wro gaat, anders dan de huidige regeling, niet uit van een volledige 'vergoeding van planschade', maar van een 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijke risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

Welke schade onder het normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever voor een forfaitaire benadering gekozen.

Dit houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter ook besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

Opgemerkt moet worden dat deze forfaitregeling uitsluitend betrekking heeft op zogenoemde 'indirecte planschade'. Wanneer een wijziging van het planologische regime de gebruiks- en of bebouwingsmogelijkheden voor het eigen perceel van de aanvrager beperkt, en dit voor de aanvrager een waardedaling van zijn onroerend goed inhoudt (zgn. 'directe planschade'), wordt de forfaitregeling niet toegepast. Uit de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel blijkt echter dat in die gevallen

het normale maatschappelijke risico wel bij de bepaling van de hoogte van de schade moet worden betrokken.

Gelet op de concrete situatie van het geval kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat een gedeelte van de vastgestelde schade, dat overigens ook minder dan de in artikel 6.2 Wro bedoelde 2% kan bedragen, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

7.2 Voorzienbaarheid

Een benadeelde heeft geen recht op een tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar geldt ook al onder de huidige planschaderegeling ex artikel 49 WRO en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van ‘actieve’ en ‘passieve risicoaanvaarding’ wegens ‘voorzienbaarheid’. Van passieve risicoaanvaarding kan alleen sprake zijn in geval van directe planschade. In het kader van onderhavige planontwikkeling kan alleen sprake zijn van indirecte planschade

Van ‘actieve risicoaanvaarding’ is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen.

Als criterium hiervoor geldt of er voor een ‘redelijk denkend en handelend koper’ op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen.

Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed te zijn overgegaan. In een dergelijk geval wordt gesproken van ‘actieve risicoaanvaarding’ wegens ‘voorzienbaarheid’. De aanvrager komt dan niet in aanmerking voor tegemoetkoming van geleden planschade, zowel directe als indirecte planschade.

Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een structuurplan of structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat een gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving in het bijzonder leent voor bijvoorbeeld woningbouw.

Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde (beleid)stukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken.

Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

8. *BEOORDELING SCHADEGEVOELIGE OBJECTEN*

In deze analyse worden de onder punt 4 genoemde schadegevoelige objecten betrokken, te weten de objecten aan de:

- Meerpolder 7 t/m 11 (voorzover het de nieuwe locatie van de sportvelden betreft);
- Nabij de nieuwe tuinvereniging gelegen objecten aan de Voorweg.

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en schadeaanspraak:

1. Verminderde dag- en zonlichttoetreding
2. Uitzichtbeperking
3. Privacy
4. (milieu)hinder
5. Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Bij de planvergelijking wordt uitgegaan van maximale invulling van het oude regime en zal aan de hand van een vergelijking tussen hetgeen mogelijk is op grond van het bestaande bestemmingsplan en hetgeen thans zal worden gerealiseerd, worden beoordeeld of de te onderzoeken objecten in een nadeliger positie komen te verkeren ten aanzien van voornoemde schadeaspecten.

Hieronder zal in aparte sub paragrafen worden bekeken wat de gevolgen zijn van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Buytenpark' voor de schadegevoelige objecten nabij de nieuwe locatie van de sportvelden (hoofdstuk 8.1) en voor de schadegevoelige objecten nabij de nieuwe locatie van de tuinvereniging (hoofdstuk 8.2).

Zoals hiervoor reeds vermeld heeft de gemeente Zoetermeer, mede naar aanleiding van de door Kenniscentrum opgestelde concept planschade risicoanalyse d.d. 12 maart 2010, het plan opgevat de locatie van de tuinvereniging meer naar het noorden op te schuiven. Op deze gewijzigde locatie zal worden ingegaan in hoofdstuk 8.3.

8.1 *PLANOLOGISCHE VERGELIJKING SPORTVELDEN*

De gronden waar middels het nieuwe planologische regime sportvelden kunnen worden gerealiseerd, zijn blijkens het oude planologische regime (bestemmingsplan 'Buytenpark/Noord-West') gelegen binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden zone 3'. Deze gronden zijn in beginsel bestemd voor (onder meer) recreatie, zoals dagrecreatie in de open lucht, sportieve recreatie c.q. sport al dan niet in de open lucht e.d., alsmede voor (onder meer) een stalhouderij/manege of een composteerinrichting.

Voorzover thans relevant is in de planvoorschriften bepaald dat, ter bescherming van de Meerpolder, in een strook grond in zone 3 ter breedte van minimaal 30 meter ten noorden en noordwesten langs de Meerpolder, geen bebouwing en geen actieve sportbeoefening in verenigingsverband plaats mag vinden. Dit voorschrift dient op een dergelijke wijze te worden geïnterpreteerd dat deze beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden geldt voor het meest noordelijke deel van de gronden met de bestemming 'Recreatieve doeleinden zone 3' en dat aldus, in een strook grond van 30 meter ten zuiden van de Meerpolder, geen bebouwing (en geen actieve sportbeoefening) is toegestaan.

Aldus dienden omwonenden aan de Meerpolder, op grond van het oude (thans nog vigerende) planregime, rekening te houden met bebouwing op een afstand van 30 meter uit de Meerpolder. Gronden met de bestemming 'Recreatieve doeleinden 3' konden, gelet op het bepaalde in art. 8.3 van de planvoorschriften, in beginsel voor 10% worden bebouwd. Ten behoeve van een sportvoorziening kon het maximum oppervlak van één gebouw (echter) 4000m² bedragen. De hoogte van dit gebouw kon 15 meter bedragen.

Op een afstand van 30 meter uit de Meerpolder kon derhalve een gebouw ten behoeve van sportdoeleinden worden gerealiseerd met een gevelbreedte van 200 meter en een diepte van 20 meter. Met een hoogte van 15 meter kon het uitzicht van bewoners van percelen aan de Meerpolder derhalve reeds beperkt worden door een omvangrijke, gesloten bebouwingswand.

Het verdient vermelding dat er geen beperking aan het aantal gebouwen is gesteld in de planvoorschriften. Gelet op de grootte van het bestemmingsvlak en het bebouwingspercentage van 10% is het in beginsel mogelijk meer dan 4000m² aan bebouwing te plaatsen. Door de aanwezigheid van voornoemd sportgebouw, zou het uitzicht op dergelijke bebouwing vanaf de Meerpolder reeds kunnen worden ontnomen.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan kon het gebruik van de onderhavige gronden met name op piekdagen (weekends/vakanties) intensief zijn. Door het gebruik als sportterrein konden omwonenden worden geconfronteerd met een beperkte inbreuk op de privacy en een beperkte geluidhinder, met name op piekdagen.

Onder vigeur van het nieuwe planologische regime (bestemmingsplan 'Buytenpark') krijgen de gronden de bestemming 'Sport'. Het verdient vermelding dat tussen de gronden met een 'sport' bestemming een bestemmingsvlak 'Bedrijf' is komen te liggen met de nadere aanduiding 'bsd' (baggerspeciedepot). Ten oosten van het baggerspeciedepot komt, binnen de bestemming 'Sport', een bouwvlak te liggen met een oppervlak van circa 8600m². Blijkens de aanduidingen op de kaart mag hiervan 2% worden bebouwd, welke bebouwing een bouwhoogte van 4 meter mag hebben.

Thans mag derhalve op een oppervlakte van circa 172m² en op een afstand van circa 85 meter uit de Meerpolder een gebouw ten behoeve van sportdoeleinden worden gerealiseerd met een hoogte van 4 meter. Vanaf de Meerpolder gezien kan het gebouw een gevelbreedte hebben van 20 meter en een diepte van circa 8,6 meter. Tevens kunnen er enige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden geplaatst met een hoogte van 15 meter (lichtmasten).

Op de gronden ten westen van het baggerspeciedepot is een bouwvlak aanwezig met een oppervlak van circa 2500m². Hiervan mag 20% (500m²) worden bebouwd met gebouwen met een bouwhoogte van 4 meter. Tevens kunnen lichtmasten worden geplaatst met een hoogte van 15 meter. Deze gronden liggen, vanaf de Meerpolder gezien grotendeels achter het bestemmingsvlak 'Bedrijf (bsd)' op een afstand van circa 150 meter uit de Meerpolder.

Er kan worden geconcludeerd dat percelen aan de Meerpolder, door de nieuwe locatie van de sportvelden en de daarmee gepaard gaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, niet in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren. Het uitzicht kon op grond van het oude planregime vergaand worden beperkt door een gesloten bebouwingswand van 200 meter breed en 15 meter hoog.

Niet alleen is met inwerkingtreding van het nieuwe planregime de bouwhoogte aanzienlijk afgenomen (nu; 4 meter), tevens is er door de aanwezigheid van het bestemmingsvlak 'Bedrijf (bsd)' en de relatief beperkte bebouwingspercentages binnen de sportbestemming, sprake van bebouwing met een enigszins open karakter. Verder is de bebouwing op een grotere afstand uit de Meerpolder komen te liggen.

Nu het gebruik van de gronden met de nieuwe bestemming 'Sport', planologisch gezien, niet wezenlijk is veranderd, valt ook hier geen planologisch nadeel te constateren.

Conclusie: met inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Buytenpark', voorzover betrekking hebbende op de nieuwe locatie van de sportvelden, ontstaat geen planologisch nadelige situatie voor omwonenden, welk nadeel op grond van art. 6.1 e.v. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou behoren te komen.

8.2 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING TUINVERENIGING

De gronden waar op grond van het concept voorontwerp bestemmingsplan 'Buytenpark', op een oppervlak van circa 40.000m² een tuinvereniging kan worden gerealiseerd, vielen in de oude planologische situatie onder de werking van een viertal bestemmingsplannen. Nabij de Voorweg lagen de gronden in bestemmingsplan "Voorweg IV" (9.19), daarachter (voor een relatief klein deel) in bestemmingsplannen "Groot Zoetermeer" (9.02) en "Partieel Plan in Hoofdzaak 1962" (9.01) en weer daarachter in bestemmingsplan "Uitbreiding Noordwest" (9.13).



Overzichtskartaal geldende bestemmingsplannen met in rood bij benadering de locatie van de gronden waar in het nieuwe planregime een tuinvereniging kan worden gevestigd.

De percelen aan de Voorweg, die als gevolg van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk in een planologisch nadeligere positie komen te verkeren, vallen grotendeels onder werking van bestemmingsplan 'Voorweg IV' en zijn gelegen in een overwegende woonomgeving.

Voorzover de tuinvereniging wordt gerealiseerd op gronden die binnen dit bestemmingsplan vallen, konden deze gronden worden bebouwd en gebruikt conform de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Agrarische Doeleinden met Landschappelijke Waarde'. Het is relevant te vermelden dat er op deze gronden geen bouwvlakken aanwezig waren.

Op grond van het oude planologische regime dienden omwonenden aan de Voorweg, op de nabijgelegen gronden waar de tuinvereniging is inbestemd, derhalve rekening te houden met beperkte bouwingsmogelijkheden. Binnen de agrarische bestemming konden (buiten het bouwvlak) enige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale hoogte van 1,50 meter. Tevens kon een erf- en terreinafscheiding worden geplaatst met een hoogte van 1 meter.

Binnen de woonbestemming konden op een relatief klein oppervlak (immers: gelet op het bepaalde in art. 5 lid 3 sub f mag de inhoud van woning en bijgebouwen in totaal 600m³ bedragen) circa twee bijgebouwtjes worden opgericht met een hoogte van 4 meter. Tevens was het mogelijk hier enige bouwwerken, geen gebouwen zijnde te plaatsen met een hoogte van 3 meter en erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 meter.

Van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering op gronden met de bestemming 'Agrarische Doeleinden met Landschappelijke Waarde' kon een geur- en geluidhinder ontstaan op nabijgelegen percelen aan de Voorweg. Door de werknemers (alsmede door het gebruik van de gronden met een woonbestemming) kon een beperkte inbreuk op de privacy van omliggende percelen ontstaan.

Voorzover het plangebied binnen bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer' is gesitueerd, lag op de onderhavige gronden de bestemming 'Recreatieve Doeleinden'. De daarachter gelegen gronden hadden blijkens bestemmingsplan 'Uitbreiding Recreatiegebied Noord-West' de bestemming 'Recreatieve Doeleinden'.

Voorzover binnen bestemmingsplan 'Partieel Plan in Hoofdzaak 1962' gelegen, verdient vermelding dat het hier een uitbreidingsplan betreft. Een bestemming met daarop toegespitste voorschriften van de gronden kan in deze voorloper van het huidige fenomeen bestemmingsplan niet worden gevonden. De bouwverordening van de gemeente Zoetermeer heeft hier aanvullende werking, zodat gebouwen kunnen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 15 meter (art. 2.5.24).

De gronden die in laatstgenoemde bestemmingsplannen vielen, liggen op een zeer ruime afstand van de Voorweg (vanaf circa 100 meter uit het hart van de Voorweg). Er dient reeds op voorhand te worden geconstateerd dat eventuele waardeverminderende effecten van deze bestemmingsplannen

voor de percelen ten zuiden van het plangebied (aan de Voorweg), in het kader van onderhavige planschadebeoordeling, (hoogstens) als van zeer beperkte betekenis moeten worden aangemerkt.

Nu er, gelet op de geringe bouw mogelijkheden uit bestemmingsplan 'Voorweg IV', vanuit de Voorweg in meer of mindere mate zicht bestaat op deze gronden, acht Kenniscentrum het nochtans relevant ook deze gronden in de beoordeling mee te nemen.

De gronden met een recreatieve bestemming, voorzover gelegen binnen bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer', konden worden gebruikt voor actieve recreatie. Hier konden tribunes en clubgebouwen e.d. worden gebouwd. Een bebouwingspercentage is niet gegeven, zodat er in het kader van een maximale invulling van de bouw mogelijkheden vanuit dient te worden gegaan dat de gronden volledig konden worden bebouwd.

Nu een maximale bouw hoogte niet is gegeven, heeft de bouwverordening van de gemeente Zoetermeer aanvullende werking. Gelet op art. 2.5.24 kon de hoogte van deze gebouwen 15 meter bedragen. Het uitzicht op de daar achtergelegen gronden kon, vanaf de Voorweg bezien, derhalve reeds in belangrijke mate worden ontnomen.

De daar achtergelegen gronden met de recreatieve bestemming, voorzover gelegen binnen bestemmingsplan 'Uitbreiding Recreatiegebied Noordwest', konden tot 30% worden gebruikt voor actieve recreatie. Dit houdt in dat deze gronden konden worden gebruikt voor activiteiten met een zekere nadruk op fysieke gezondheid, al dan niet in verenigingsverband uitgeoefend.

Kenniscentrum gaat er van uit dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden dienen aan te sluiten bij de recreatieve activiteiten die op het daarvoor gelegen stuk grond (bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer') konden worden ontplooid. Gelet op de ruime afstand tot de percelen aan de Voorweg, kon door deze sportbeoefening, met name op piekdagen, een zeer beperkte geluidhinder ontstaan.

De gronden konden voor 0.3 procent worden bebouwd. De hoogte van de gebouwen kon maximaal 5 meter bedragen (oppervlakte per gebouw: 50m²). Gelet op de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer' kon het zicht vanuit de Voorweg op deze bebouwing reeds worden ontnomen. Hoogstens kan worden geconstateerd dat de bebouwingsmogelijkheden een intensiever gebruik van de gronden mogelijk maakt, hetgeen consequenties heeft voor de mogelijke geluidhinder en verkeersintensiviteit.

In de nieuwe planologische situatie kunnen deze gronden worden gebruikt conform de bestemming 'Recreatie-Volkstuinen'. In het bijzonder kunnen hier in totaal 156 volkstuinen worden gerealiseerd. Per volkstuin kunnen op een oppervlak van 25m² gebouwen/kassen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 3 meter.

Tevens kunnen op een oppervlak van 325m² gemeenschappelijke gebouwen worden gerealiseerd. De goot- en nokhoogte van deze gebouwen bedraagt resp. 3 meter en 5 meter. Ten behoeve van de gebruikers van de tuinen is verder ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 100m² bedrijfsvloeroppervlakte. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn. Verder kunnen lichtmasten worden gebouwd met een hoogte van 10 meter.

In het kader van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden dient er van uit te worden gegaan dat deze bebouwing in belangrijke mate kan worden gerealiseerd op de, aan de Voorweg grenzende, bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak 'Recreatie - Volkstuinen'. In vergelijking tot de bouwmogelijkheden onder het oude planregime, dient te worden geconstateerd dat er sprake is van een toename van bouwmassa op relatief korte afstand van de Voorweg. Dit leidt tot een verdergaande inperking van het uitzicht van percelen aan de Voorweg.

Er kan nu over een breedte van circa 150 meter, zij het met enige tussenruimte, bebouwing worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. Tevens kan er op een oppervlak van 325m² een gemeenschappelijk gebouw worden geplaatst met een goot- en nokhoogte van 3 meter en 5 meter.

Daarentegen wordt de mogelijkheid tribunes en clubgebouwen te realiseren binnen de recreatiebestemming (bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer') met een bouwhoogte van 15 meter, op een afstand van circa 100 meter uit de Voorweg, weggenomen. In zoverre is er, gelet op de ruime afstand, sprake van een zeer licht planologisch voordeel. Dit zeer beperkte voordeel weegt echter niet op tegen de toegenomen bouwmogelijkheden op de nabij de Voorweg gesitueerde gronden.

Met inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Buytenpark' ontstaat er tevens een verdergaande inbreuk op de privacy, nu het gebruik van de gronden danig is geïntensiveerd. De aard van het gebruik van de volkstuinen, alsmede de grote hoeveelheid volkstuinen, leidt ertoe dat er, met name in het voorjaar en de zomer, veel bezoekers aanwezig zullen zijn die in meer of mindere mate (afhankelijk van de afstand van het schadegevoelige object tot het plangebied) inkijk hebben op de percelen aan de Voorweg.

Gelet hierop zal er ook sprake zijn van een zeer beperkt verdergaande geurhinder. Hoewel ook van het agrarische gebruik van de gronden, onder het oude planregime, reeds een bepaalde geurhinder

kon ontstaan, zal thans, door de verscheidenheid aan gekweekte gewassen en daartoe benodigde bemesting, alsmede door het grote oppervlak waarop de volkstuinten kunnen worden gerealiseerd, een beperkt verdergaande geurhinder kunnen ontstaan.

Van een verdergaande geluidhinder kan niet worden gesproken. Door het bedrijfsmatig bewerken van de agrarische gronden onder het oude planregime, kon (door machines/werknemers) reeds een bepaalde geluidhinder ontstaan. Tevens kon het gebruik van het sportterrein, gelet op de ruime afstand, een zeer beperkte geluidhinder veroorzaken. Het nieuwe gebruik van de gronden als volkstuinten zal in vergelijking tot de oude gebruiksmogelijkheden (gelet op de hobbymatige aard van het gebruik) enige vermindering van de geluidbelasting voor omwonenden opleveren.

Niet valt uit te sluiten dat het perceel aan de Voorweg 226 en 226a, gelet op de korte afstand tot het plangebied, met name in de ochtend te maken krijgt met een zeer beperkte vermindering van dag- en zonlichttoetreding in de achtertuin en achtergevel door de mogelijkheid te scheppen een gemeenschappelijk gebouw te plaatsen met een goot- en nokhoogte van resp. 3 meter en 5 meter.

Kenniscentrum is van oordeel dat geen sprake is van een verdergaande verkeerhinder over de door het plangebied gelegen weg. Ook reeds onder vigeur van het oude planregime kon deze weg relatief intensief bereden worden teneinde van en naar het recreatieve sportterrein te rijden.

Tenslotte dient te worden vastgesteld dat de aanwezigheid van 156 volkstuinten een nadelige invloed heeft op de situeringswaarde van de schadegevoelige objecten. Door de grote hoeveelheid tuinen, die in beginsel naar vrij inzicht kunnen worden verdeeld en ingericht, en het hobbymatige gebruik van die tuinen, ligt het immers in de verwachting dat de gronden een rommelig karakter krijgen.

Daartegenover staat dat met inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime zeer beperkte planologische voordelen ontstaan door een verminderde geluidhinder en een afname van bouwhoogte op grote afstand (tribunes en clubgebouwen op 100 meter uit de Voorweg). Hoewel zeer beperkt, dienen deze planologische voordelen conform vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht spraak te worden verrekend met de ontstane planologische nadelen.

Kenniscentrum stelt in zijn algemeenheid vast dat de geconstateerde planologische nadelen afzwakken naarmate de schadegevoelige objecten verder weg zijn gelegen van het plangebied. Dit zal consequenties hebben voor de mate waarin de waarde van de betreffende percelen wordt beïnvloed door het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusies ten aanzien van de schadegevoelige objecten

Kenniscentrum oordeelt dat er voor de percelen aan de Voorweg 218 t/m 230 te Zoetermeer sprake is van een planologisch nadelige situatie door middels het (concept voorontwerp) bestemmingsplan 'Buytenpark' de mogelijkheid te scheppen grootschalige volkstuinbouw mogelijk te maken. Er is sprake van een uitzichtbeperking en (met name in het voorjaar/zomer) een verdergaande inperking van de privacy door bezoekers van de volkstuinen. Tevens ontstaat er een verminderde situeringswaarde en is er sprake van een zeer beperkte toename van geurhinder.

Voor de percelen aan de Voorweg 163 t/m 163A te Zoetermeer (aan de overzijde van de Voorweg) ontstaat geen planologisch nadeel, hetwelk op grond van art. 6.1 e.v. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou behoren te komen. Het zicht op de volkstuinen wordt nagenoeg volledig weggenomen door de bouwmogelijkheden op de percelen aan de Voorweg 226 t/m 228b. Voorzover er al sprake is van een planologisch nadeel in de vorm van een verminderde situeringswaarde of geurhinder, is het geconstateerde nadeel dermate beperkt dat deze met aan redelijkheid grenzende waarschijnlijkheid beneden de 2% forfaitair eigen risico als bedoeld in art. 6.2 lid 2 sub b Wro zal blijven.

De percelen aan de Voorweg 155 t/m 161 te Zoetermeer (aan de overzijde van de Voorweg) hebben daarentegen in meer of mindere mate zicht op het plangebied. Er is echter sprake van een dermate grote afstand (40-50 meter) dat er (hoogstens) sprake is van een beperkt planologisch nadelige situatie als hiervoor beschreven. Taxatie zal moeten uitwijzen of de schade boven het forfaitaire eigen risico ad 2% als bedoeld in art. 6.2 lid 2 sub b Wro zal blijven.

Onderstaand worden de gevolgen van het nieuwe planregime voor de onderscheiden schadegevoelige objecten in een tabel weergegeven:

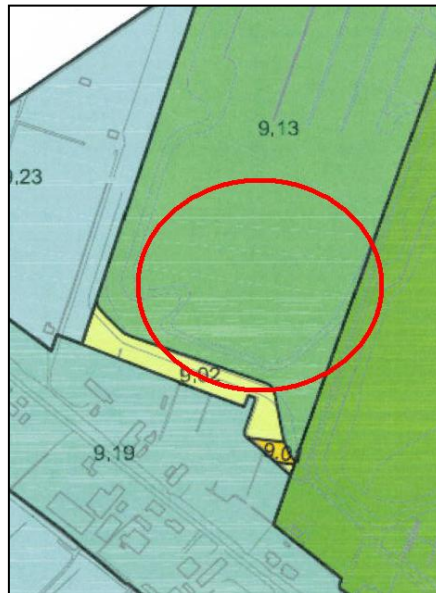
Objecten	Planologisch nadeel	Schade boven forfaitair eigen risico	Verwacht schadepercentage
Voorweg 218 t/m 228b	Uitzicht, privacy, situering, geurhinder. 226 & 226a bovendien ook een beperkte vermindering zonlicht-toetreding.	Ja	4 - 6 %
Voorweg 163/163A	Zeër beperkt situering/geur	Nee	1%
Voorweg 155 t/m 161 & 230	Zeër beperkt uitzicht, situering , geurhinder en privacy	Taxatie dient uit te wijzen	1 -3 %
Voorweg 230A	Nee	Nee	-

8.3 *PLANOLOGISCHE VERGELIJKING NIEUWE (GEWIJZIGDE) LOCATIE TUINVERENIGING*

Op 12 maart 2010 heeft Kenniscentrum een concept van de onderhavige planschaderisicoanalyse aan de gemeente Zoetermeer verstrekt. Mede naar aanleiding van de conclusies uit deze concept analyse ten aanzien van de vestiging van de tuinvereniging nabij de Voorweg (zoals in hoofdstuk 8.2 besproken), heeft de gemeente Zoetermeer het voornemen kenbaar gemaakt de locatie van de tuinvereniging meer naar het noorden op te schuiven (boven de Achterweg), zodat deze locatie niet meer komt te liggen op gronden die behoren tot het bestemmingsplan 'Voorweg IV'.

Nu de in hoofdstuk 8.2 beschreven locatie van de tuinvereniging is komen te vervallen, is in overleg met de gemeente Zoetermeer besloten een taxatie van de percelen die als gevolg van de vestiging van de tuinvereniging op deze locatie in een planologisch nadeligere situatie zouden komen te verkeren, achterwege te laten.

In de onderhavige paragraaf zal Kenniscentrum ingaan op de planologische gevolgen die voor omwonenden ontstaan als gevolg van deze verplaatsing van de tuinvereniging. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij hetgeen hiervoor in hoofdstuk 8.2 is besproken.



Overzichtskartaal geldende bestemmingsplannen met in rood bij benadering de gewijzigde locatie van de tuinvereniging.

Door verplaatsing van de locatie van de tuinvereniging naar het noorden, komt de tuinvereniging op ruime afstand (vanaf circa 100 meter) van de Voorweg te liggen. Zoals hiervoor in hoofdstuk 8.2 besproken, kunnen de gronden ten noorden van bestemmingsplan 'Voorweg IV', voorzover gelegen in de thans vigerende bestemmingsplannen 'Groot Zoetermeer' en 'Partieel Plan in Hoofdzaak 1962' in vergaande mate worden bebouwd.

Nu er geen bebouwingspercentage is gegeven, kunnen deze gronden in beginsel volledig worden bebouwd met gebouwen met een bouwhoogte van 15 meter (vgl. art. 2.5.24 bouwverordening gemeente Zoetermeer). Het zicht op deze gronden kon, vanaf de Voorweg bezien, derhalve reeds in vergaande mate worden beperkt.

Deze gronden (alsmede de gronden daarachter, voorzover binnen bestemmingsplan 'Uitbreiding Recreatiegebied Noordwest' gelegen) konden worden gebruikt ten behoeve van doeleinden van actieve recreatie. Het gebruik van de gronden als sportterrein kon op piekdagen een zeer beperkte geluidhinder veroorzaken op de (schadegevoelige) percelen aan de Voorweg.

De gronden die tussen de nieuwe (gewijzigde) locatie van de tuinvereniging en de schadegevoelige objecten aan de Voorweg zijn gelegen, vallen thans binnen de werking van bestemmingsplan 'Voorweg IV'. Deze gronden kunnen enerzijds worden gebruikt voor woondoeleinden en anderzijds voor agrarische doeleinden. Nu er op de plankaart geen bouwvlakken zijn ingetekend, kunnen deze gronden slechts in beperkte mate worden bebouwd.

Door het gebruik van deze gronden kan voor omwonenden aan de Voorweg een geur- en geluidhinder (agrarische bedrijfsvoering) en een beperkte inbreuk op de privacy (werknemers agrarisch bedrijf en bewoners) ontstaan.

In de nieuwe planologische situatie zullen de gronden ten noorden van de Achterweg worden bebouwd en gebruikt conform de bestemming 'Recreatie-Volkstuinen'. Zulks betekent dat hier 156 volkstuintjes kunnen worden gerealiseerd. Op elke volkstuin kan op een oppervlak van 25m² een gebouw of een kas worden geplaatst met een bouwhoogte van 3 meter.

Verder kunnen op een oppervlak van 325m² gemeenschappelijke gebouwen worden gerealiseerd met een goot- en nokhoogte van resp. 3 meter en 5 meter.

Kenniscentrum concludeert dat de nieuwe bouw mogelijkheden, op de onderhavige locatie ten noorden van de Achterweg, voor omwonenden aan de Voorweg geen planologische nadelen met zich meebrengt. Enerzijds is er immers sprake van een ruime afstand (circa 100 meter uit het hart van de Voorweg), anderzijds vallen de bouw mogelijkheden weg tegen de bebouwing die reeds kon worden gerealiseerd binnen de bestemmingsplannen 'Groot Zoetermeer' en 'Partieel Plan in Hoofdzaak 1962'. Van een verdergaand uitzichtverlies is voor omwonenden dan ook geen sprake. Gelet hierop levert de vestiging van de volkstuinvereniging op deze locatie ook geen verminderde situeringswaarde op voor de schadegevoelige objecten aan de Voorweg.

Zoals in hoofdstuk 8.2 besproken kan het gebruik van gronden ten behoeve van een volkstuinvereniging onder omstandigheden een bepaalde hinder veroorzaken in de vorm van een geurhinder en een inperking van de privacy. Doordat de volkstuinvereniging echter op een afstand van circa 100 meter uit de Voorweg wordt gesitueerd, worden deze hinderaspecten voor omwonenden aan de Voorweg weggenomen.

Op een dergelijke afstand kan van een inperking van de privacy voor bewoners van de Voorweg niet meer worden gesproken. Ook van een verdergaande geurhinder op de schadegevoelige percelen aan de Voorweg kan, gelet op de ruime afstand en gelet op de geurhinder die reeds kon ontstaan door de agrarische bedrijfsvoering op de gronden gelegen binnen bestemmingsplan 'Voorweg IV', niet worden gesproken.

Conclusie: met inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Buytenpark', voorzover betrekking hebbende op de gewijzigde locatie van de volkstuinvereniging (ten noorden van de Achterweg), ontstaat geen planologisch nadelige situatie voor omwonenden, welk nadeel op grond van art. 6.1 e.v. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou behoren te komen.

9. BEOORDELING VOORZIENBAARHEID

Nu geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie met waardeverminderende gevolgen voor de omliggende percelen, welke op grond van art. 6.1 e.v. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking behoort te komen, komt de vraag van de voorzienbaarheid van de planologische wijziging niet aan de orde.

10. CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande concludeert Kenniscentrum als volgt:

- 1) Inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buytenpark' brengt voor omwonenden geen planologische nadelen met zich mee, voorzover het nieuwe planregime betrekking heeft op de aanleg van sportvelden nabij de Meerpolder.
- 2) Voorzover met inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buytenpark' wordt beoogd een volkstuinvereniging nabij de Voorweg te vestigen, concludeert Kenniscentrum als volgt:
 - a) Uitgaande van de situatie dat de tuinvereniging wordt gerealiseerd op de locatie als beschreven in hoofdstuk 8.2, ontstaan er voor omwonenden planologische nadelen in de vorm van een verdergaand uitzichtverlies, een inperking van de privacy, een vermindering van de situeringswaarde en een beperkte geurhinder. De waardevermindering van de schadegevoelige percelen die hierdoor ontstaat, behoort op grond van art. 6.1 e.v. Wro in beginsel voor tegemoetkoming in aanmerking te komen.
 - b) Uitgaande van de situatie dat de tuinvereniging wordt gerealiseerd op de locatie als beschreven in hoofdstuk 8.3, ontstaan er voor omwonenden geen planologische nadelen, welke op grond van art. 6.1 e.v. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking behoren te komen.

Purmerend, 30 maart 2010,

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur,

mr. C. Suurd

mr. J. Hartog