

RISICOANALYSE PLANSCHADE (aangevulde versie)

met betrekking tot het
conceptbestemmingsplan
“De Leyens en Noordhove”.

CONCLUSIE

Ten aanzien van het conceptbestemmingsplan “De Leyens en Noordhove” achten wij het planschaderisicoprofiel overwegend laag, hetgeen ook impliceert dat het moeten uitkeren van planschadetegemoetkomingen niet geheel is uit te sluiten.

De belangrijkste uitzondering hierop is het westelijke deel van de voorzieningenstrook in het gebiedsdeel Noordhove, waar een centrum- en maatschappelijke doeleinden bestemming geldt. Voor deze gronden is het planschaderisicoprofiel hoog.

Opdracht:	3233030
Datum:	oktober 2012
Adviseur:	mr. I.M.A.M. de Looij
Referentie:	2011-06

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprekken.....	3
1.4	Ontvangen stukken	5
1.5	Conceptadvies	5
2	PLANGEBIED.....	12
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	14
3.1	Wet ruimtelijke ordening	14
3.2	Rechtspraak.....	15
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	16
5	NIEUWE PLANOLOGIE	19
6	VERGOEDBAARHEID	21
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid.....	21
7	BEOORDELING VIER ONDERZOEKSVRAGEN	23
7.1	Onderzoeksvraag 1 (Voorzieningenstrook)	24
7.2	Onderzoeksvraag 2 (Bouwhoogte)	36
7.3	Onderzoeksvraag 3 (Bouwoppervlakte).....	40
8	BEOORDELING VAN RELEVANTE BESTEMMINGSVLAKKEN OP HOOFDLIJNEN	44
8.1	Bestemming “Bedrijf – B” binnen gebiedsdeel De Leyens	45
8.2	Bestemming “Centrum – C” binnen gebiedsdeel De Leyens	47
8.3	Bestemming “Gemengd 1 – GD – 1”, binnen gebiedsdeel De Leyens.....	49
8.4	Bestemming “Kantoor – K” binnen gebiedsdeel De Leyens.....	52
9	CONCLUSIE.....	63

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 8 juni 2012 heeft de gemeente Zoetermeer de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het conceptbestemmingsplan “De Leyens en Noordhove”.

1.2 Gesprekken

Op 17 april jl. hebben de heer mr. J.G.E. Geleijns RT en mevrouw mr. I.M.A.M. de Looij met mevrouw L.M.H. Springeling en de heren A. Pol en H.J.D. Nienhuis onder meer gesproken over het conceptbestemmingsplan “De Leyens en Noordhove”. Na dit gesprek is digitaal de nodige planologische informatie toegezonden.

Op 25 mei 2012 heeft mevrouw mr. I.M.A.M. de Looij met mevrouw L.M.H. Springeling en de heer drs. W. Kraaijeveld nader gesproken over onder meer het conceptbestemmingsplan “De Leyens en Noordhove”. Tijdens en na dit gesprek is wederom aanvullende planologische informatie verstrekt. Voorts zijn de onderzoeksvragen nader gedefinieerd.

Per e-mail van 22 juni 2012 is aangegeven dat een derde gesprek in beginsel niet noodzakelijk is.

1.3 Onderzoeksvragen

Het conceptbestemmingsplan heeft betrekking op twee bestaande woongebieden, waar de planologische situatie op hoofdlijnen overeen zal komen met de bestaande feitelijke en planologische situatie. Voor het onderzoek zijn de volgende concrete onderwerpen naar voren gebracht.

1. In het plangebied “Noordhove” bevindt zich thans een langgerekte (voorzieningen)strook waarbinnen een relatief hoge bouwhoogte geldt (17 meter), die in het nieuwe plan zal worden beperkt. Binnen deze zone bevinden zich onder meer een horecalocatie aan de oostzijde van het plangebied en een centrumzone.

Met betrekking tot de horecalocatie wordt verzocht te adviseren welke bouwhoogte het meest verstandig is in het nieuwe plan op te nemen. Dit onderwerp noemen wij verderop in dit advies “Onderzoeksvraag 1. (Voorzieningenstrook)”

2. Ten aanzien van de woonbebouwing bestaat het voornemen om de huidige planologische bouwhoogte aan te passen aan de feitelijke situatie in delen van het plangebied. De stedenbouwkundige inventarisatie heeft bij sommige gebiedsdelen geleid tot beperking of verruiming van de bouwhoogtes (de betreffende delen zijn in verschillende kleuren aangeduid op het verstrekte kaartmateriaal).

Verzocht wordt in te gaan op de vraag óf de beoogde beperkingen en verruiming tot planschade kunnen leiden. Daarnaast wordt verzocht aan te geven in welke mate sprake is van planschade per categorie aan de hand van de verstrekte kaarten, aangezien in sommige gevallen sprake is van een relatief geringe beperking en in andere gevallen van een wat grotere.

Dit onderwerp noemen wij verderop in dit advies “Onderzoeksvraag 2. (Bouwhoogte)”

3. In de twee vigerende bestemmingsplannen voor het deelgebied “Noordhove” is sprake van een globale eindregeling omdat de woonwijk nog niet gebouwd was ten tijde van het opstellen van deze plannen. De juridische regeling voor woningen gaat uit van een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel, uitgesplitst in drie categorieën. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en/of erfbebouwing.

In de nieuwe regeling worden de hoofdgebouwen expliciet vastgelegd door het opnemen van een bouwvlak, waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. In de meeste gevallen is het bouwvlak strak om het hoofdgebouw getrokken en met name bij vrijstaande woningen is een logisch gevormd bouwvlak opgenomen.

De consequentie van de nieuwe regeling (beperking of verruiming van de bouw mogelijkheden) kan – met name afhankelijk van het aanwezige hoofdgebouw en de oppervlakte van het bouwperceel - per kavel verschillen.

Verzocht wordt per te onderscheiden categorie aan te geven in hoeverre de voorgestelde regeling tot planschade leidt.

Dit onderwerp noemen wij verderop in dit advies "Onderzoeksvraag 3. (Bouwoppervlakte)"

4. In het plandeel "De Leyens" bevindt zich een parkzone, waarbinnen zend- en ontvangstinstallaties zullen worden uitgesloten door middel van de aanduiding (-zo). Verzocht wordt ook deze planologische verandering te beoordelen.

Dit onderwerp noemen wij verderop in dit advies "Onderzoeksvraag 4. (Zend- en ontvangstinstallaties)"

1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen/gebruikt:

- Gegevens van de thans vigerende planologie;
- Gegevens van het conceptbestemmingsplan "De Leyens en Noordhove";
- Kadastrale informatie (bron: kadaster online).

1.5 Conceptadvies

Op 17 juli 2012 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden.

Per e-mails van 31 juli, 2 en 7 augustus 2012 heeft mevrouw L.M.H. Springeling inhoudelijke vragen en opmerkingen toegezonden naar aanleiding van het conceptadvies.

Hierop hebben wij op dezelfde dagen of binnen enkele werkdagen, onze reactie gegeven. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen hebben wij alleen aanleiding gezien een passage in paragraaf 7.1 (Onderzoeksvraag 1 (Voorzieningsstrook) aan te passen, onder "Gronden met in het nieuwe plan een centrumbestemming". Nader kadastraal onderzoek heeft namelijk uitgewezen dat meer gronden eigendom zijn van de gemeente dan wij aanvankelijk hadden geconstateerd. Hierdoor is er minder risico op direct planologisch nadeel dan wij in het conceptadvies hebben geconstateerd.

Per e-mail van 31 augustus 2012 heeft ook de heer drs. W. Kraaijeveld een reactie op het conceptadvies gegeven en is verzocht een aantal punten in een gesprek nader toe te lichten. Op 12 september 2012 hebben wij vervolgens een gesprek naar aanleiding van het conceptadvies gehad met mevrouw mr. C.W. Baukema-Bos en de heer J. de Haas. Hierin zijn in essentie de volgende punten naar voren gebracht en besproken:

1. Is voor tegemoetkoming in aanmerking komend nadeel per saldo altijd volledig uit te sluiten indien de (papieren) bouwhoogte met meer dan 3 meter wordt teruggebracht, en/of er een bouwvlakmethodiek wordt toegepast?

Indien een relatief gering schadebedrag in verhouding tot de waarde van een woning niet met 100% zekerheid kan worden uitgesloten, resulteert dit dan in absolute zin tot een hoog planschaderisico, indien uitgegaan wordt van duizenden woningen?

2. Is het raadzaam de voorgenomen planologische veranderingen tijdig openbaar te maken om in de toekomst passieve risicoaanvaarding te kunnen tegenwerpen?

Naar aanleiding van het voorgaande merken wij het volgende op.

N.a.v. punt 1.

Uitgaande van volledig afgeronde woonwijken, en woningen met een gemiddelde inhoud die een relatief hoge waarde vertegenwoordigen, verwachten wij dat het directe planologische nadeel in principe volledig met het indirecte planologische voordeel op omliggende percelen zal kunnen worden gesaldeerd.

Aangezien dit een globale beoordeling op bestemmingsniveau betreft, is er echter geen 100% zekerheid te geven dat er geen enkel bedrag aan planschadetegemoetkoming zal hoeven te worden uitgekeerd. Te meer daar er enkele objecten in de woongebieden aanwezig kunnen zijn, die afwijken van de gehanteerde uitgangspunten, zoals wellicht enkele onbebouwde percelen en/of percelen met relatief kleine panden. In dergelijke gevallen kan per saldo wel sprake zijn van een planschaderisico. Diverse relatief kleine bedragen tezamen, zouden uiteindelijk kunnen resulteren in een - in absolute zin - hoog uit te keren planschadebedrag.

Indien men absolute zekerheid wenst dat er zich per saldo geen enkel voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor een object zal voordoen, is het verstandig de beperkingen van de bouwmogelijkheden per saldo zo gering mogelijk te houden (bijvoorbeeld bij de bouwhoogtebeperking nog ruimte laten voor een verruiming met één laag, en/of bijvoorbeeld ook een verruiming opnemen op de begane grond). Bovendien is hetgeen wij hierna naar aanleiding van punt 2 opmerken relevant.

N.a.v. punt 2.

Indien passieve risicoaanvaarding te zijner tijd bij inkomende claims zal kunnen worden tegengeworpen, is het risico op het moeten toekennen van een tegemoetkoming in planschade nihil. In het navolgende lichten wij het onderwerp passieve risicoaanvaarding nader toe.

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

De criteria worden hierna beschreven; tevens wordt bezien of ter zake aan de criteria wordt c.q. is voldaan.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”.

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wèl voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan). In de uitspraak ABRS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

Ad 2: “voldoende lange benuttingsperiode”

Wat betreft het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” is de jurisprudentie nog in beweging c.q. nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgegane aanwendingsmogelijkheden: hoe “eenvoudiger” het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de “benuttingsperiode” mag zijn.

In de uitspraak ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen werd een termijn van bijna 10 maanden voor het ontplooiën van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende geacht. Een termijn van 3,5 maanden voor het indienen van een bouwaanvraag voor een tuinbouwbedrijf is daarentegen weer niet voldoende, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk. Nadere jurisprudentie zal het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” verder inhoud moeten geven.

Zeer belangrijk is, dat na het bekend worden van de eerste “kenbare en voldoende concrete aanwijzing” gedurende de gestelde minimale benuttingsperiode geen sprake is geweest van voorbereidingsbescherming op grond van bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit of (daar waar het bouwen betreft) een ontwerpbestemmingsplan. Indien en voor zolang sprake is van “voorbereidingsbescherming”, kan de belanghebbende niet worden verweten dat hij geen initiatief heeft ondernomen aangezien de voorbereidingsbescherming er nu juist voor bedoeld is, de ontwikkeling uiteindelijk tegen te gaan, zie ABRS 11 februari 2009 inzake Eijsden, ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en, zoals gememoreerd, recentelijk ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk.

Ad 3: “voldoende concrete poging”

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijkens de jurisprudentie (zie ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal, ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen en ABRS 27 juli 2011 inzake Oostzaan) in de sfeer van het bouwen alleen worden beschouwd: een aanvraag om bouwvergunning, thans: omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het indienen van een schetsplan en het laten beoordelen daarvan (in meerdere instanties zelfs!) door de gemeentelijke welstandscommissie is niet voldoende. In de uitspraak ABRS 17 juni 2009 inzake Someren werd het aanleggen van een gasleiding en het doen van bodemonderzoek als onvoldoende initiatief voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf aangemerkt.

In dit verband kan tevens worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan evenmin als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt. Hierdoor rijst overigens de vraag, of aan het criterium “voldoende concrete poging” nog zelfstandige betekenis toekomt. Immers, indien een “voldoende concrete poging” (zijnde een omgevingsvergunningaanvraag) is gedaan, leidt dit tot het resultaat dat omgevingsvergunning verleend wordt en de schade achteraf bezien niet ontstaat (aspecten van overgangsrecht daargelaten).

Blijkens de aangehaalde uitspraak “Oostzaan” is niet van belang, of de aanvrager zich daadwerkelijk bewust is van het risico dat bij hem aanwezig was. Dit betekent, dat een eventuele onbekendheid van de aanvrager met zijn bouw- of gebruiksmogelijkheden in de risicosfeer van de aanvrager ligt.

Van belang is voorts, dat “tegenzittende economische omstandigheden” evenmin afdoen aan de “passieve risicoaanvaarding”, zie ABRS 9 september 2009 inzake Voorst. Voor zover sprake is van planschade als gevolg van het wijzigen of wegbestemmen van bouw- of gebruiksmogelijkheden, kan deze – als aan de gestelde criteria wordt voldaan – wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van de aanvragers worden gelaten, ongeacht of de betrokkene in economische zin al dan niet in staat is geweest, de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

Naar aanleiding van hetgeen wij hiervoor besproken hebben, hebben wij bij de conclusie twee aanbevelingen opgenomen.

Per e-mail van 25 september 2012 hebben wij het aangevulde advies toegezonden, en per e-mail van 2 oktober 2012 heeft opdrachtgever (met het verzoek nog enkele redactionele aanpassingen aan te brengen, welke wij in de tekst hebben verwerkt), verzocht het ondertekende rapport toe te zenden.

2 PLANGEBIED

In verband met de aard en reikwijdte van de beoordeling hebben wij via digitale informatie (o.a. google maps) de feitelijke inrichting van bepaalde delen van het plangebied waargenomen. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van binnen het plangebied gelegen onroerende zaken.

Het plangebied bestaat in essentie uit de twee woongebieden:

- De Leyens;
- Noordhove.



Figuur 1 De Leyens

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. Twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

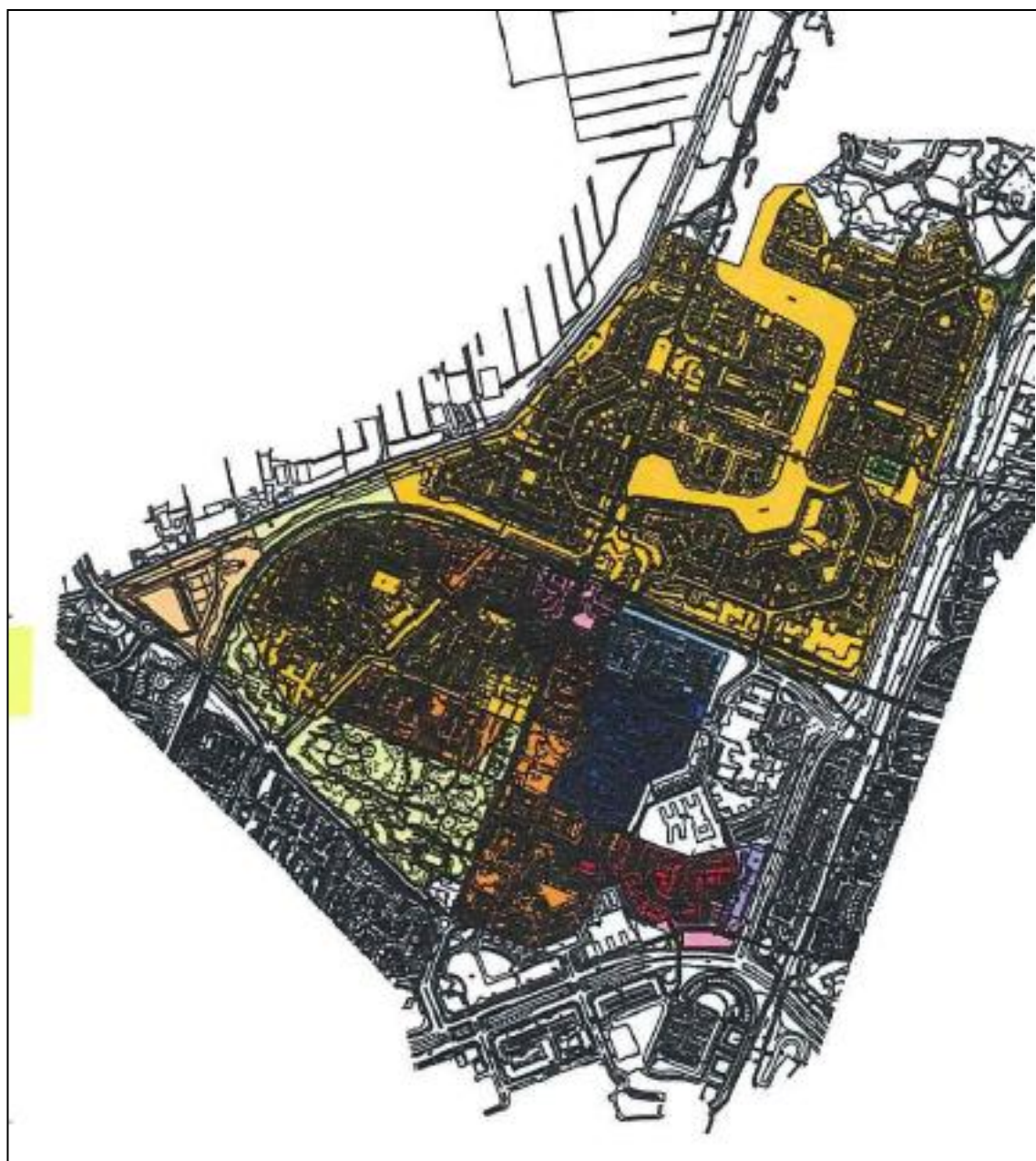
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

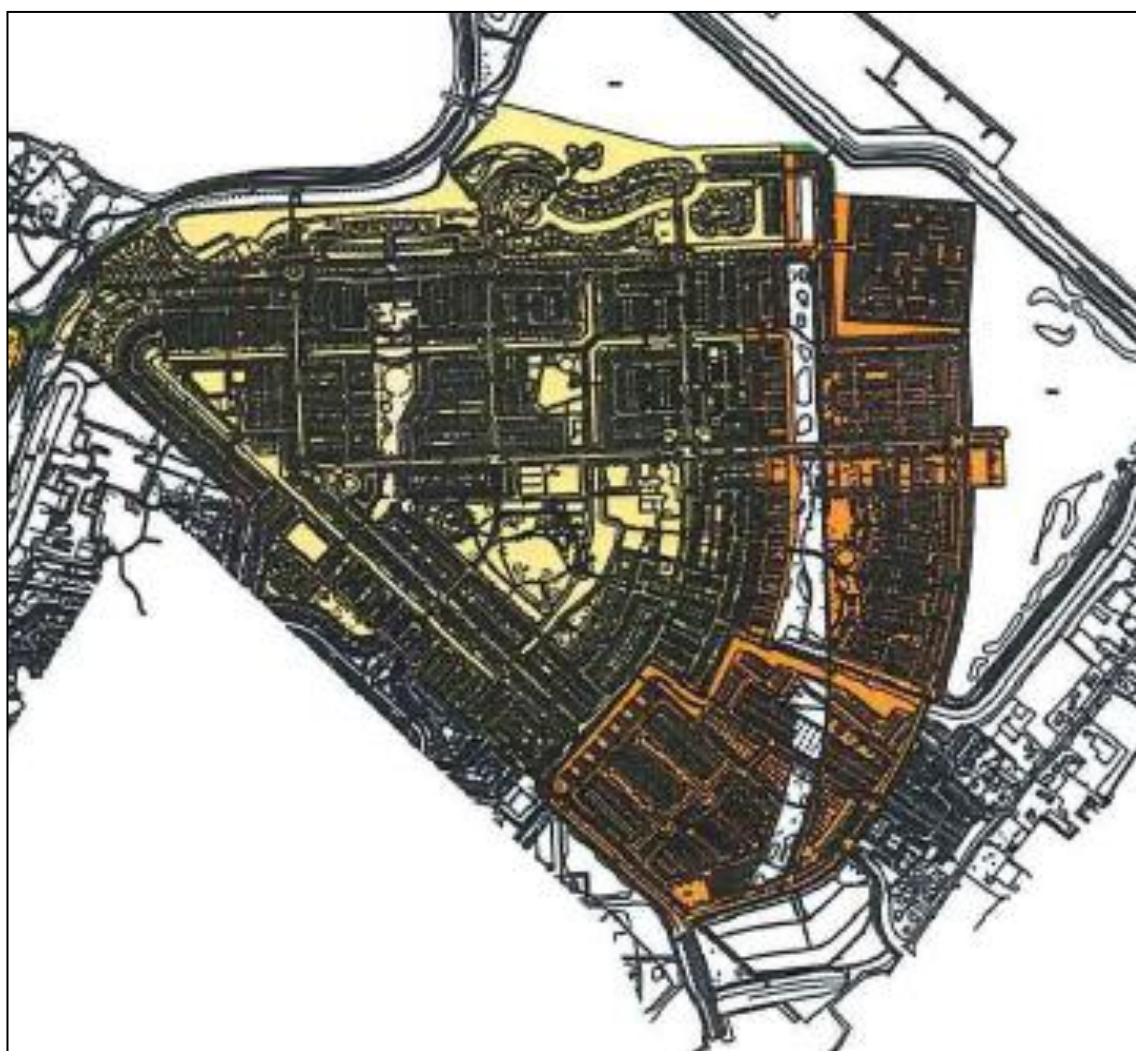
- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 30 maart 2011, nr. 201007556/1/H2, Rotterdam);
- overgangsrechtelijke situaties dienen in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, nr. 200607004/1, Het Bildt);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, nr. 200200065/1, Heerde);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, 200801775/1);
- de voorzienbaarheid dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort);
- de voorzienbaarheid dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. 25 januari 2006, nr. 200502010/1, Hengelo; ABRS 16 december 2009).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

De gegevens van de vigerende plannen hebben wij digitaal ontvangen. Hieronder geven wij het overzicht weer van de thans vigerende planologische regimes.



Figuur 3 Overzicht De Leyens



Figuur 4 Overzicht Noordhove

	9.20 BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED
	6.10 BESTEMMINGSPLAN BESTAAND NOORDHOVE
	6.09 BESTEMMINGSPLAN AFRONDING NOORDHOVE
	5.01 BESTEMMINGSPLAN SEGHWART 1975
	4.50 UITWERKINGSPLAN DE LEYENS NOORD (WERFLAAN)
	4.49 BESTEMMINGSPLAN DE LEYENS NOORD
	4.48 BESTEMMINGSPLAN SALOMESCHOUW
	4.43 BESTEMMINGSPLAN AIDASCHOUW OOST
	4.42 BESTEMMINGSPLAN MEERPOLDER-ZUID
	4.28 BESTEMMINGSPLAN SARTREZIJDE
	4.27 <i>Vervalen</i>
	4.23 UITWERKINGSPLAN Cu,Cw BUYTENWEGH DE LEYENS 4.23a 423b 1e en 2e wijz.
	4.20 UITWERKINGSPLAN Cn BUYTENWEGH DE LEYENS
	4.19 UITWERKINGSPLAN Ct,Dt,Da,Dj BUYTENWEGH DE LEYENS 4.19a 1e wijziging
	4.15 UITWERKINGSPLAN Ci,Cm,Cx BUYTENWEGH DE LEYENS 4.15a 1e wijziging
	4.13 UITW.PLAN Cc,Cd,Ce,Cf,Cg,Ch,Ck BUYT. DE LEYENS 4.13a 1e wijziging
	4.01 BESTEMMINGSPLAN BUYTENWEGH DE LEYENS
	1.00 BESTEMMINGSPLAN STADSCENTRUM

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De planologie wordt gewijzigd door middel van een nieuw bestemmingsplan, dat thans in de conceptfase verkeert.



Figuur 5 Fragment plankaart De Leyens



Figuur 6 Fragment plankaart Noordhove

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Wij hebben hieromtrent geen informatie ontvangen zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Wij hebben hieromtrent geen informatie ontvangen zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Wij hebben hieromtrent geen informatie ontvangen zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent 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 op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro (directe planschade). Indien sprake is van voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel als gevolg van een ontwikkeling in de omgeving van een object, passen wij derhalve een 2%-aftrek toe vanwege het normaal maatschappelijk risico.

7 BEOORDELING VIER ONDERZOEKSVRAGEN

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade.

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Het in artikel 6.2 van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is niet van toepassing bij directe planschade.

Indirecte planschade

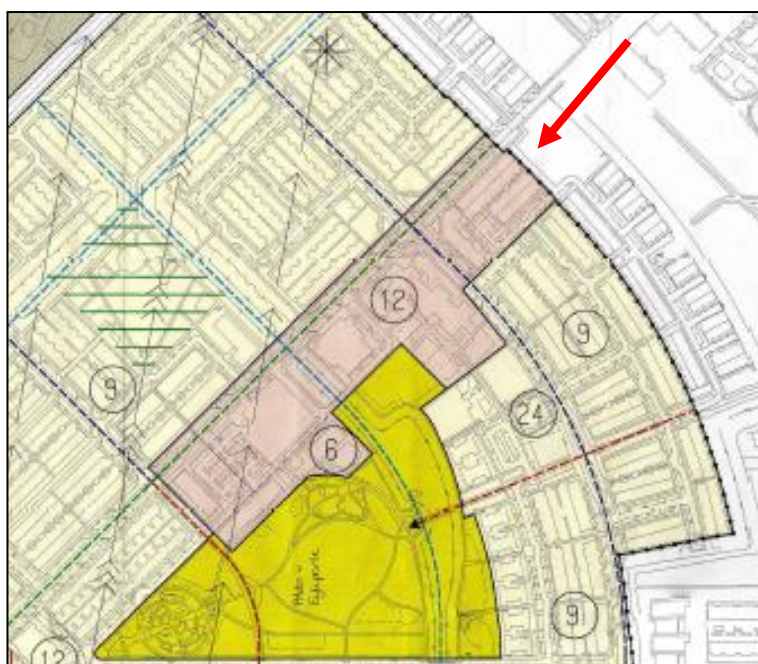
Deze schade doet zich voor indien, in de omgeving van het te beoordelen object, ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten.

7.1 Onderzoeksvraag 1 (Voorzieningenstrook)

Deze strook ligt in de wijk Noordhove en ter plaatse vigeren thans de regimes van de bestemmingsplannen "Bestaand Noordhove" en "Afronding Noordhove".

Het westelijke deel van de voorzieningenstrook ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Bestaand Noordhove".



Figuur 7 Fragment plankaart bestemmingsplan "Bestaand Noordhove". Deze kaart is niet noordgericht. Pijl wijst richting de voorzieningenstrook.

Ter plaatse geldt de bestemming "Voorzieningen", met onder meer de aanduiding "maximum hoogte in meters, 6 en 12 meter", waarmee de bouwhoogte wordt bedoeld.

Bij deze bestemming horen de volgende doeleinden:

Artikel 6 Voorzieningen

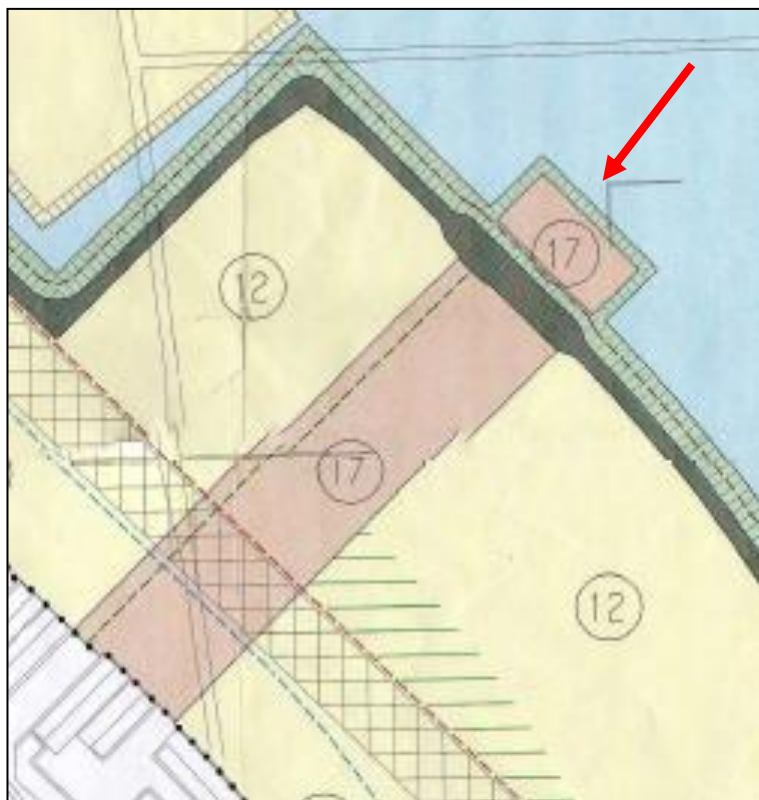
1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel
- b. horeca
- c. kantoren, al dan niet met baliefunctie
- d. ambachtelijke en overige licht hinderlijke bedrijven
- e. maatschappelijke doeleinden
- f. gebouwde en ongebouwde sportvoorzieningen
- g. woondoeleinden
- h. verkeersdoeleinden daar onder begrepen een stille gebiedsontsluitingsweg met mengfunctie, met maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer
- i. haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer
- j. toegangswegen en parkeervoorzieningen
- k. groen- en speelvoorzieningen en water,

met bijbehorende bouwwerken.

Het oostelijke deel van de voorzieningenstrook ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Afronding Noordhove".



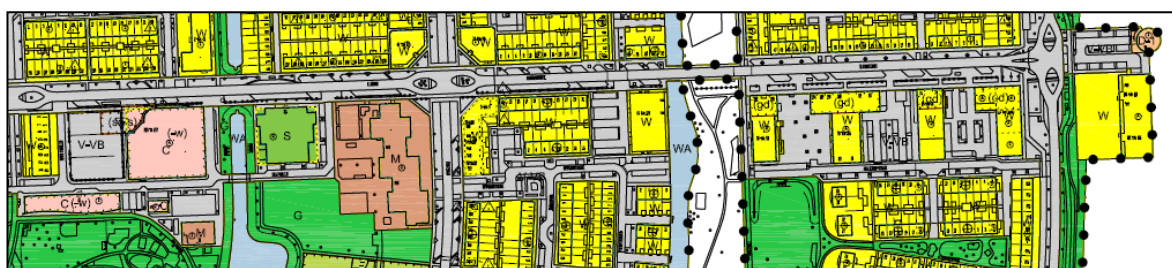
Figuur 8 Fragment plankaart bestemmingsplan "Afronding Noordhove". Deze kaart is niet noordgericht. Pijl wijst richting de voorzieningenstrook.

Ter plaatse geldt de bestemming "Voorzieningen" met de aanduiding "maximum hoogte in meters 17", waarmee eveneens de maximale bouwhoogte wordt bedoeld.

Bij deze bestemming horen de volgende doeleinden:

Artikel 6	<u>Voorzieningen</u>
1.	<u>Doeleinden</u>
	De op de plankaart voor "voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a.	detailhandel
b.	horeca
c.	kantoren, al dan niet met baliefunctie
d.	ambachtelijke en overige lichthinderlijke bedrijven
e.	maatschappelijke doeleinden
f.	gebouwde en ongebouwde sportvoorzieningen
g.	woondoeleinden
h.	een stille gebiedsontsluitingsweg met mengfunctie, met maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer
i.	een reservering voor een openbaar vervoerlijn
j.	haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer
k.	(erf)toegangswegen en parkeervoorzieningen
l.	groen- en speelvoorzieningen en water
m.	een gebiedsontsluitingsweg richting Oosterheem,
	met bijbehorende bouwwerken.

In het nieuwe conceptbestemmingsplan krijgen de gronden, globaal gezien, meer "op maat" gesneden bestemmingen.



Figuur 9 Fragment plankaart conceptbestemmingsplan

Beoordeling:Bestaande woningen:

Daar waar de bestaande woonbebouwing, conform de feitelijke situatie, een woonbestemming krijgt, zullen deze percelen doorgaans hun hoogste waarde ontleen aan de aanwezige woonbebouwing.

Voor zover er sprake is van een planologische beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op een eigen perceel kan zich in beginsel weliswaar een direct planologisch nadeel voordoen, doch doorgaans kan dit directe nadeel, geheel of grotendeels, worden gesaldeerd met het indirecte voordeel vanwege de omstandigheid dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op de direct naastgelegen percelen ook afnemen, hetgeen gunstig kan zijn voor bijvoorbeeld het aanzien van het object, het uitzicht, de privacy, de mate van schaduwwerking, hinder en dergelijke.

In het oostelijke deel van de voorzieningsstrook (maximale bouwhoogte 17 meter) zien wij ten aanzien van de nieuwe woonbestemmingen overigens dat de bouwhoogten overwegend met enkele meters worden verruimd, zodat op deze plaatsen geen direct nadeel is te verwachten (eerder een direct voordeel).

Voor zover de feitelijk aanwezige woonbebouwing reeds hoger is dan de planologisch toegestane 17 meter, gaan wij er vanuit dat hiervoor reeds een planologische grondslag aanwezig is (bijvoorbeeld destijds een vrijstelling ex artikel 15 of 19 WRO), zodat zich voor omliggende objecten geen of geen relevant indirect planologisch nadeel zal voordoen.

Op één plaats op de plankaart staat een maximale bouwhoogte van 45 meter aangeduid. Van de zijde van de gemeente is aangegeven dat voor deze plaats geen nieuwbouwplannen bestaan, en dat derhalve uitgegaan kan worden van een verschrijving en dat bedoeld wordt "4,5 meter".

Conclusie:

Wij achten het risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro in deze gevallen laag.

Gronden in eigendom van de gemeente:

Voor zover de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op gronden die eigendom zijn van de gemeente Zoetermeer afnemen, merken wij op dat als gevolg hiervan de betreffende gronden wel in waarde kunnen dalen, doch dat voor dergelijk direct nadeel geen aanspraak op een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro bestaat. Te meer daar het initiatief voor een dergelijke planologische verandering veelal van de gemeente komt.

Met betrekking tot het voorgaande kan met name worden gedacht aan gronden met een verkeers-, groen- en waterbestemming die meestal niet in particuliere eigendom zijn.

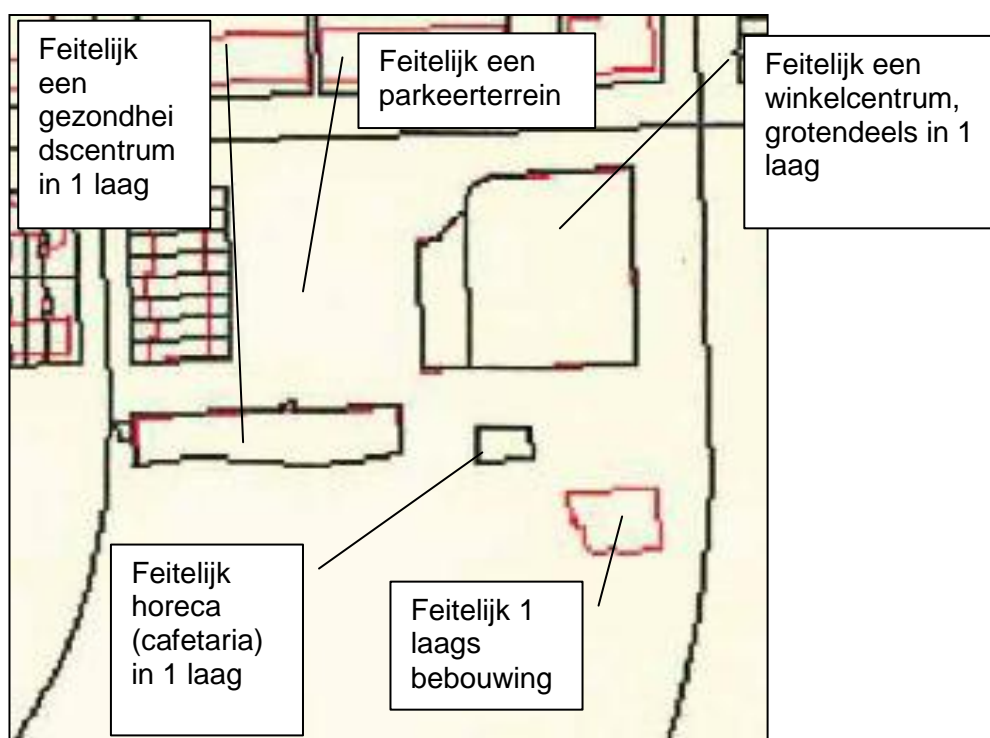
In de onderhavige situatie zijn ook de gronden met een sportbestemming en de daarnaast gelegen maatschappelijke doeleindenbestemming binnen de voorzieningenstrook, eigendom van de gemeente.

Conclusie:

Wij achten het risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro met betrekking tot voormelde gronden, nihil.

Gronden met in het nieuwe plan een centrumbestemming:

In het westelijke deel van de voorzieningenstrook bevinden zich gronden die bestemd waren voor de eerder genoemde "Voorzieningen", (inclusief woningen), met een bouwhoogte van 12 meter ter plaatse van het winkelcentrum en het parkeerterrein, en 6 meter ter plaatse van het gezondheidscentrum, de horecagelegenheid en het andere gebouw in 1 laag.



De gronden van het parkeerterrein en de 1-laags bebouwing zijn eigendom van de gemeente, zodat wij deze verder buiten beschouwing laten.

In het nieuwe plan krijgt het bestaande winkelcentrum een centrumbestemming waarbij woningen uitgesloten zijn. De bouwhoogte van 12 meter blijft gehandhaafd, maar het realiseren van appartementen boven de winkels wordt uitgesloten.

Hierdoor is er een risico op direct planologisch nadeel.

Hetzelfde geldt voor het gezondheidscentrum en de horecagelegenheid waar een bouwhoogte gold en zal gelden van 6 meter, en waar wonen op de verdieping eveneens wordt uitgesloten. **Hierdoor is er een risico op direct planologisch nadeel.**

Conclusie:

Wij achten het risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro als gevolg van de voorgenomen planologische verandering op voormelde gronden, hoog.

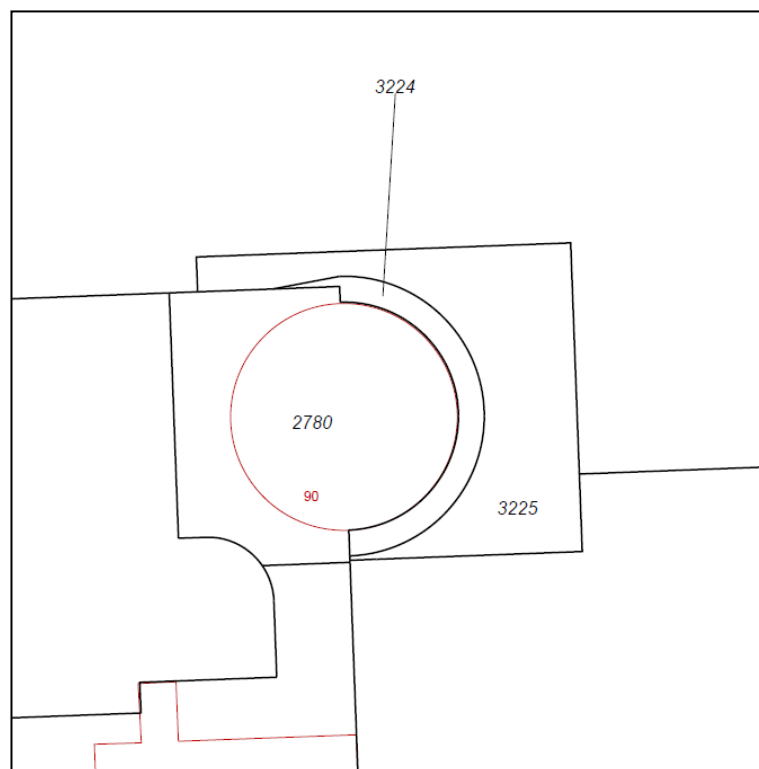
De horecalocatie aan de oostzijde van de voorzieningenstrook:

De horecalocatie is in particuliere eigendom en is bebouwd met bebouwing in één bouwlaag (zie hieronder).



Figuur 10 Horecalocatie

Het perceel met het horecapand is kadastraal bekend als gemeente Zegwaard, sectie A, nr. 2780, ter grootte van 392 m².



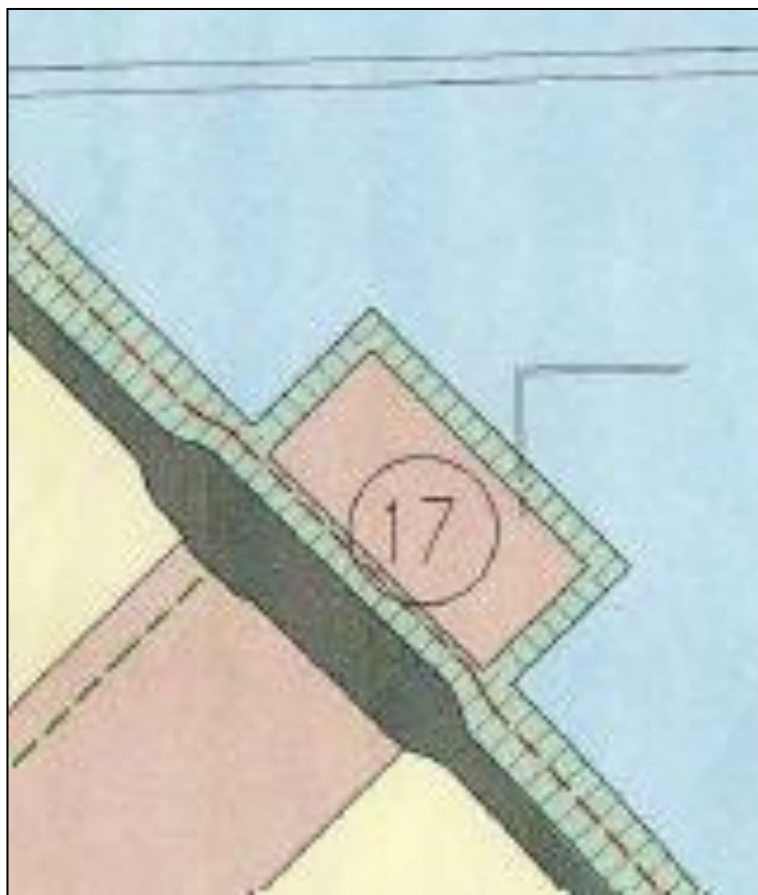
Figuur 11 Deze kadastrale tekening is noordgericht

De eigenaren hebben blijkens de leveringsakte van 10 februari 2009 de volgende rechten:

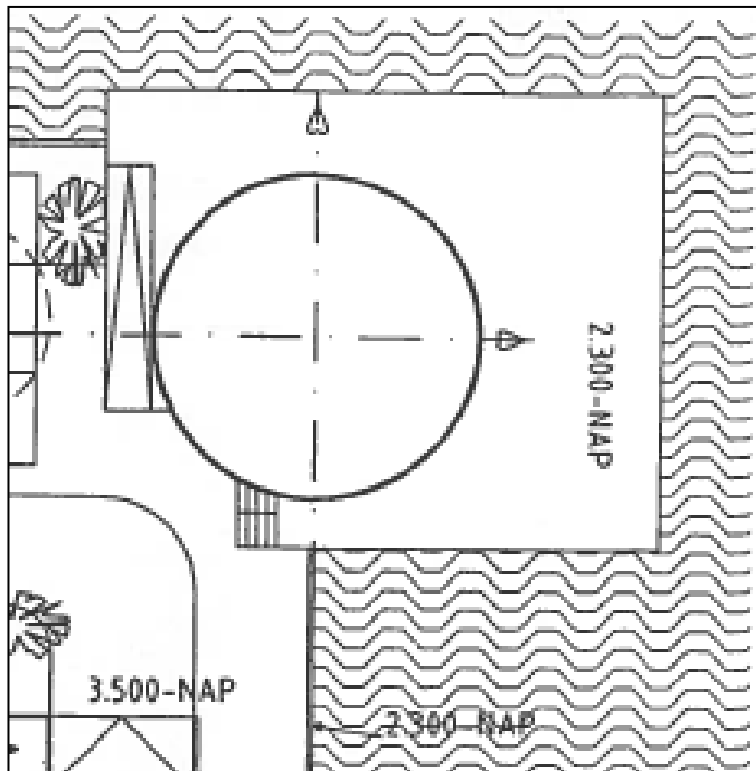
- a. het restaurant (bekend onder de naam "De Eendenkooi"), gelegen aan-- of nabij de Schansbaan (nabij de Benthuizerplas) te Zoetermeer, ----- kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie A, nummer 2780, groot--- drie are en tweeënnegentig centiare (03 a en 92 ca);-----
- b. het zelfstandig zakelijk recht van opstal op het perceel kadastraal ----- bekend gemeente Zegwaard, sectie A, nummer 3224, groot vierenzestig - centiare (64 ca), welk opstalrecht inhoudt het recht tot het aanleggen, --- onderhouden, instandhouden en in eigendom hebben van vlonders ----- boven water ten behoeve van het sub a. genoemde restaurant, zoals dit -- recht van opstal werd gevestigd bij akte de dato tien januari twee ----- duizend drie voor de destijds te Zoetermeer gevestigde notaris mr J.----- Hulsebosch verleden, welk perceel in eigendom toebehoort aan de ----- gemeente Zoetermeer; en-----
- c. het éénentwintig/negenendertigste (21/39^{ste}) onverdeeld aandeel in een -- perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie A, ----- nummer 2779, voor het geheel groot veertien are en twintig centiare ---- (14 a en 20 ca), gelegen naast het sub a. genoemde registergoed en ----- bestemd tot mandelig parkeerterrein; -----

Figuur 12 Passage uit leveringsakte 10 februari 2009

Bij nameting op de plankaart van het bestemmingsplan "Afronding Noordhove" (raad: 26 januari 1998, GS: 12 mei 1998) waarbinnen de onderhavige locatie is gelegen, hebben wij geconstateerd dat een gering gedeelte van de restaurantbebouwing thans binnen het bestemmingsvlak met de bestemming "Voorzieningen" met de aanduiding "maximum (bouw)hoogte 17 meter" is gelegen, en dat het overige deel van de locatie de bestemmingen "Stadsgroen", "Waterkering" en "Water" heeft.



Op 3 december 1999 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van het restaurant, met de overweging dat het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Dit besluit is onherroepelijk geworden, zodat de eigenaren van het perceel een rechtsgeldige bouwtitel hebben, waaraan het restaurant c.a. zijn bestaansrecht ontleend.



Figuur 13 Fragment tekening behorende bij besluit d.d. 3 december 1999

Qua planologische uitbreidingsmogelijkheden is de situatie echter anders. Een gering deel kan in planologisch opzicht worden uitgebreid (opgehoogd en ook voor andere doeleinden worden aangewend), en het overige deel heeft in planologisch opzicht geen positieve bestemming, zodat de bestaande bebouwing alleen op basis van de bouwvergunning kan worden gehandhaafd.

In het nieuwe plan krijgt de locatie de bestemming "Gemengd – 2", met de aanduiding "maximale bouwhoogte 4 meter". De gronden zijn aangewezen ten behoeve van diverse doeleinden, waaronder horeca (categorieën 1 en 2).

Ten aanzien van het geringe deel met de voorzieningenbestemming nemen de bebouwingsmogelijkheden derhalve af, hetgeen in beginsel nadelig is, en ten aanzien van het overige deel is sprake van een planologisch gunstiger verandering in de vorm van het positief bestemmen van de huidige situatie op de betreffende gronden.

Mede gelet op de vorm en omvang van het bestaande pand zou met het benutten van een bouwhoogte van 17 meter (circa 5 lagen) voor een wezenlijk deel van het pand, reeds niet de hoogste waarde zijn bereikt.

Het hebben kunnen ophogen van een relevant deel van het pand met bijvoorbeeld één extra bouwlaag had – indien de constructie van het bestaande pand dit toelaat – wel een meerwaarde kunnen hebben, doch het betreft hier slechts een gering deel, waarvoor dat mogelijk was.

Bovendien heeft het overige deel van het restaurant thans zonder positieve bestemming een minder hoge waarde, dan wanneer sprake is van een volledig positieve bestemming. Het directe nadeel kan derhalve met het directe voordeel worden gesaldeerd.

Als een indirect gunstige verandering geldt voorts dat de gronden ten zuidwesten van het pand in het nieuwe plan buiten het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming komen te liggen, terwijl daar voorheen de bestemming “Voorzieningen” met de mogelijkheid van 17 meter hoge bebouwing gold. Dit is iets gunstiger voor de horecalocatie voor wat betreft de mate van schaduwwerking bijvoorbeeld.

Conclusie:

Per saldo merken wij het risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro, aan de eigenaren van de horecalocatie, aan als laag.

Qua bouwhoogte voor de horecalocatie is het planschadetechnisch derhalve mogelijk een bouwhoogte van 4 meter in het nieuwe plan op te nemen. Indien men de eigenaren van het restaurant nog relevante uitbreidingsmogelijkheden wenst te verstrekken, is een bouwhoogte van 7 à 8 meter (de mogelijkheid van een verdieping) hiervoor geschikt.

7.2 Onderzoeksvraag 2 (Bouwhoogte)

Op het verstrekte kaartmateriaal zijn de woonwijken qua bouwhoogten verdeeld in drie categorieën:

1. bouwhoogten ongewijzigd;
2. bouwhoogten verkleind;
3. bouwhoogten verruimd.

Ad. 1. (bouwhoogten ongewijzigd)

Van het gebiedsdeel De Leyens blijft minder dan de helft qua bouwhoogte ongewijzigd en van het gebiedsdeel Noordhove blijft tenminste de helft qua bouwhoogte ongewijzigd. Vanzelfsprekend is dat, daar waar de bouwhoogten ongewijzigd blijven, geen sprake zal zijn van een planologische verandering.

Ad. 2. (bouwhoogten verkleind)

Ten aanzien van het gebiedsdeel De Leyens is één bestaand woonblok aangewezen als zone waar de bouwhoogte verkleind wordt. Hier neemt de bouwhoogte af van 15 naar 12 meter.

Ten aanzien van het gebiedsdeel Noordhove is naar schatting de helft van het gebied gemarkeerd als zone waar de bouwhoogte verkleind wordt.

In het navolgende gaan wij uit van de situatie waarin voor bestaande bebouwing in planologisch opzicht een verlaging van de bouwhoogte gaat gelden (met andere woorden: dat de “papieren ophoogmogelijkheid” zal worden teruggebracht tot de feitelijk aanwezige hoogte).

Verlaging bouwhoogte met < 3 meter:

Bij een verlaging van de bouwhoogte met minder dan 3 meter achten wij de kans op het aanwezig zijn van relevant planologisch nadeel gering. Dit baseren wij op de omstandigheid, dat naar de huidige normen op het gebied van het bouwen, één bouwlaag een minimale hoogte heeft van 3 meter.

Verlaging bouwhoogte met > 3 meter:

In de gevallen dat objecten onder het oude regime een hoogte mogen hebben die de oprichting van een additionele bouwlaag mogelijk maken, terwijl dit op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk is, ontstaat in beginsel een direct planologisch nadeel.

Indien en voor zover het waardeverhogende effect van een extra bouwlaag hoger is dan de daarmee gepaard gaande kosten (waardestijging minus bouwkosten), dan is sprake van een zekere meerwaarde van het object.

In de praktijk is het ophogen van een gebouw als hiervoor bedoeld, in het algemeen een kostbare aangelegenheid, hetgeen veelal betekent dat in louter taxatietechnisch opzicht genoemde meerwaarde niet aanwezig is, aangezien de bouwkosten doorgaans uitstijgen boven de waardestijging c.q. de toegevoegde waarde van het object.

Bij sloop van de gehele bestaande opstal en herbouw in het aantal toegestane bouwlagen heeft in het algemeen te gelden, dat kapitaalvernietiging wordt gepleegd die in veel gevallen de waardestijging van de onbebouwde kavel ver te boven gaat.

Het al dan niet per saldo aanwezig zijn van een meerwaarde en de hoogte daarvan is mede afhankelijk van een aantal bijkomende overwegingen, die een eigenaar al dan niet doen besluiten om dan wel meer ruimte te creëren door het realiseren van een extra verdieping, dan wel meer leefruimte te krijgen door het kopen van een ander huis (bijvoorbeeld verhuiskosten, sociale overwegingen et cetera). Er kunnen voor een eigenaar dus ook andere dan louter financiële overwegingen een rol spelen bij de beslissing tot het al dan niet ophogen van de woning, zodat de mogelijkheid tot het ophogen van de woning wellicht toch een zekere meerwaarde aan de woning geeft. Het teniet gaan van bestaande bouw mogelijkheden, en daarmee van de genoemde meerwaarde, kan daarom in principe het ontstaan van nadeel met zich meebrengen, in hoe geringe mate dan ook.

In dit kader is van belang dat daar waar een planologische mutatie naast directe nadelen ook indirecte voordelen met zich meebrengt, deze voor- en nadelen met elkaar mogen worden gesaldeerd. Binnen de onderhavige delen waar de bouwhoogten worden verkleind, ziet een individuele eigenaar niet alleen de eigen bouw- en/of gebruiksmogelijkheden ingeperkt worden, doch worden ook de ophoogmogelijkheden op omliggende percelen, verkleind.

Het directe nadeel van het zelf niet meer hoger mogen bouwen kan doorgaans gesaldeerd worden met het indirecte voordeel dat “de buurman” dat ook niet meer mag, waardoor de betrokkene gevrijwaard blijft van de nadelige gevolgen daarvan (een voorbeeld uit de jurisprudentie is ABRS 7 april 2004 inzake Alphen aan den Rijn, in welke uitspraak aan het wegvallen van bouwmogelijkheden conform de bouwverordening voor bestaande omliggende objecten (zijnde karakteristieke vooroorlogse woningen) grote betekenis werd toegekend).

Bij het merendeel van de gronden met de aanduiding “bouwhoogten verkleind” gaat het om bestaande woonbebouwing, waarop het voorgaande van toepassing is. Het risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro merken wij hiervoor aan als laag.

Met betrekking tot de voorzieningstrook in het gebiedsdeel Noordhove, verwijzen wij naar hetgeen hiervoor bij onderzoeksvraag 1 is besproken.

Ad. 3. (bouwhoogten verruimd)

Daar waar sprake is van een verruiming van de bouwhoogten (meer dan de helft van de gronden van het gebiedsdeel De Leyens, en twee vlekken in gebiedsdeel Noordhove), zal zich geen direct planologisch nadeel voordoen (eerder een zeker direct planologisch voordeel).

Een ophoging van de bouwhoogten zal in potentie wel tot indirect planologisch nadeel voor omwonenden kunnen leiden. Indien de betreffende omwonenden zelf ook kunnen ophogen zal zich per saldo doorgaans geen relevant nadeel voordoen.

Daar waar omliggende woningen zelf qua bouwhoogte gelijk blijven en tevens hogere bebouwing in de nabije omgeving hebben te verwachten, zal zich in beginsel wel een indirect nadeel kunnen voordoen. Bij een ophoging met één bouwlaag in de nabije omgeving blijft dit nadeel doorgaans beperkt tot maximaal 2% van de waarde van de woning, zijnde het normaal maatschappelijke risico, dat voor eigen rekening blijft.

Eerst bij een ophoogmogelijkheid van twee bouwlagen (6 meter) in de nabije omgeving kan sprake zijn van relevant indirect planologisch nadeel, dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Het voorgaande in overweging nemende achten wij het risico op relevant planologisch nadeel als gevolg van een verruiming van de bouwhoogten in de onderhavige gebiedsdelen, laag.

7.3 Onderzoeksvraag 3 (Bouwoppervlakte)

Bij deze onderzoeksvraag gaat het om de vergelijking tussen de huidige woonbestemmingen (globale eindregelingen) voor de wijk Noordhove, en de voorgenomen woonbestemmingen met een onderverdeling in vlakken voor hoofdbebouwing en erfbebouwing.

De horizontale uitbreidingsmogelijkheden op de individuele woonpercelen worden in de huidige regelingen met name gereguleerd door middel van bebouwingspercentages, en aan te houden minimale afstanden tot de perceelsgrenzen. Mede gelet op de omstandigheid dat het in casu gaat om reeds afgeronde woonwijken, achten wij de kans op het ontstaan van wezenlijke beperkingen in de bouwmogelijkheden op het horizontale vlak gering.

Daar waar wel sprake mocht zijn van een relevante afname van waardetoevoegende bouwmogelijkheden in het horizontale vlak, staat daar tegenover dat ook op de belendende percelen eveneens de mogelijkheden tot het uitbreiden van de aldaar aanwezige bebouwing worden ingeperkt. Het mogelijke directe nadeel zal derhalve veelal kunnen worden gecompenseerd door het indirecte voordeel.

Gelet op het voorgaande achten wij het risico op relevant planologisch nadeel als gevolg van de te hanteren bouwvlakmethodiek, laag.

7.4 Onderzoeksvraag 4 (Zend- en ontvangstinstallaties)

Aan de zuidwestzijde van het plandeel “De Leyens” bevinden zich een parkzone, een bedrijfsterrein en een recreatie-/volkstuintenzone, met in het nieuwe conceptbestemmingsplan de aanduiding “zend-/ontvangstinstallatie uitgesloten – (-zo)”. In de toelichting van het plan is hierover het volgende opgenomen:

In het bestemmingsplangebied is het mogelijk om bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels voor het oprichten van zendmasten en antennes ten behoeve van mobiele telefonie dan wel andere telecommunicatie. Dit is van belang om de vrijheid van communicatie te waarborgen. Voor het Binnenpark geldt dat de oprichting van dergelijke zendmasten en antennes zijn uitgesloten. Er zijn voldoende alternatieven mogelijk, zodat dit park gevrijwaard kan blijven van dergelijke voorzieningen. Deze zijn in het bestemmingsplan uitgezonderd door een specifieke aanduiding.

De parkzone (Het Binnenpark) is eigendom van de gemeente Zoetermeer, zodat als gevolg van de planologische wijziging voor het park geen planschadeclaims zijn te verwachten. Ook het bedrijfsperceel en de gronden van de recreatie/volkstuintenzone zijn eigendom van de gemeente, doch hierop rust een recht van opstal ten behoeve van de N.V. Nederlandse Aardolie Maatschappij.

De parkzone ligt thans nog in het plangebied van het bestemmingsplan “Buytenwegh De Leyens” met in essentie de bestemming Groenvoorzieningen”, waarvoor het volgende geldt:

Artikel 16. Groenvoorzieningen (G).

- a. Gronden behorende tot groenvoorzieningen zijn bestemd voor wijk- en buurtgroen, alsmede voor verkeersvoorzieningen voor voetgangers en fietsers, hoofdzakelijk niet gebouwde recreatieve en educatieve voorzieningen op wijkniveau en waterpartijen;
- b. geen andere gebouwen mogen worden opgericht dan die t.b.v. sport, spel en andere vormen van ontspanning, met een maximale goothoogte van 4 m; de totale grondoppervlakte van deze gebouwen mag in geen geval meer bedragen dan 500 m², terwijl elk gebouw afzonderlijk geen grotere grondoppervlakte mag beslaan dan 100 m²;
- c. Geen andere bouwwerken, welke geen gebouwen zijn, mogen worden opgericht dan die, welke nodig zijn voor het inrichten van de grond ten behoeve van de bestemming als banken, zandbakken, sport- en speeltoestellen, bruggen e.d..

Het oprichten van zend- en ontvangstinstallaties waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, zijn in planologisch opzicht derhalve niet rechtstreeks mogelijk.

De andere gronden liggen in het plangebied van het bestemmingsplan "Meerpolder-Zuid". Ter plaatse gelden in essentie nog de bestemmingen "Baggerdepot/Gemengde Voorzieningen (Bg/Gv)" en "Nutstuinen/Groenvoorzieningen (Tv/G)". Ook in de voorschriften van deze bestemmingen worden zend- en ontvangstinstallaties niet als rechtstreekse bouwmogelijkheid genoemd.

Als gevolg van de nieuwe aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie uitgesloten – (-zo)" constateren wij derhalve geen rechtstreekse beperking van de mogelijkheden voor het oprichten van omgevingsvergunningplichtige zend- en ontvangstinstallaties.

Het in het nieuwe plan uitsluiten van een binnenplanse afwijkmogelijkheid is evenmin planschadegevoelig aangezien, binnenplanse afwijkmogelijkheden geen onderdeel uitmaken van de maximale invulling van een planologisch regime.

Ter informatie merken wij nog op dat er een onderscheid valt te maken in het soort zendmasten.

De C 2000 masten van de overheid zijn vergunningvrij, en worden derhalve niet beperkt door een planologische regeling. Een C2000 opstelpunt wordt gezien als bouwen van beperkte betekenis, zodat geen bouwvergunning verplicht is. Hoewel planschade formeel niet aan de orde is, heeft de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties het beleid nadeelcompensatie C2000 opstelpunten vastgesteld.

Gsm-antennes van relatief beperkte omvang worden ook wel aan andere hoge constructies, zoals gebouwen, hoogspanningsmasten of kerktorens, bevestigd, zodat er geen aparte mast nodig is. Het niet kunnen plaatsen van een mast of een kleine mast op een gebouw kan bij de beoordeling van directe planschade in beginsel relevant zijn. In planologisch opzicht nemen de aanwendingsmogelijkheden dan af.

Bij de realisatie van een mast is men echter afhankelijk van het initiatief van derden. De vraag is dus of men bij een waardering van de planologische mutatie dit aspect wel kan meenemen als een waardebepalend element. Het gaat om de marktwaarde en niet om de theoretische prijs voor de eigenaar.

Potentiële kopers zullen de onroerende zaak primair kopen vanwege de hoofdbestemming. Het wel of niet kunnen plaatsen van een mast zal secundair zijn, een deel van de markt zal dat nooit van plan zijn, en beseft dat het ook de waarde van de resterende onroerende zaak kan aantasten.

Tot slot is er in de bebouwde kom bijna altijd wel een alternatieve locatie mogelijk. Hierdoor ontstaat concurrentie tussen de alternatieve mogelijkheden en neemt ook de waarde van een opstelplaats af.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande achten wij het risico op relevant planologisch nadeel als gevolg van de nieuwe aanduiding “zend-/ontvangstinstallatie uitgesloten – (-zo)”, laag.

8 BEOORDELING VAN RELEVANTE BESTEMMINGSVLAKKEN OP HOOFDLIJNEN

Onder de bestemmingen in het nieuwe conceptbestemmingsplan onderscheiden wij een zestal bestemmingen, waarbinnen doorgaans gronden liggen die in particuliere eigendom zijn. Het betreffen de bestemmingen:

- “Bedrijf – B”;
- “Centrum - C”;
- “Gemengd – GD1”
- “Kantoor - K”;
- “Maatschappelijk - M”;
- “Wonen - W”.

Gronden die in eigendom zijn van de gemeente Zoetermeer kunnen weliswaar nadelig beïnvloed worden door een bestemmingsplanwijziging, doch van de gemeente is geen aanspraak op een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro te verwachten; niet in de laatste plaats vanwege het feit dat de gemeente zelf het initiatief neemt en/of medewerking verleent aan de bestemmingsplanwijziging.

Bij een vergelijking van de maximale mogelijkheden onder het oude en het nieuwe planologische regime zijn de volgende punten als het meest relevant aan te merken:

- Maximale bouw-/nokhoogte;
- grootte van de bebouwbare oppervlakte;
- situering van de bebouwing;
- gebruiksmogelijkheden.

In het navolgende geven wij onze belangrijkste bevindingen weer van het verrichte onderzoek per bestemmingsgebied. De gronden die in het kader van de eerdere vier onderzoeksvragen reeds zijn behandeld blijven hierbij buiten beschouwing. Gronden die eigendom blijken te zijn van de gemeente laten wij eveneens achterwege.

Met betrekking tot een enkel gebiedsdeel is gebleken dat de oude planologie niet tot de verstrekte gegevens behoorde. Ten aanzien hiervan hebben wij aan de hand van de wel beschikbare gegevens een inschatting gemaakt of de oude bestemmingen zoveel mogelijk in het nieuwe plan gehandhaafd zijn gebleven of niet.

Allereerst behandelen wij het gebiedsdeel De Leyens en daarna het gebiedsdeel Noordhove.

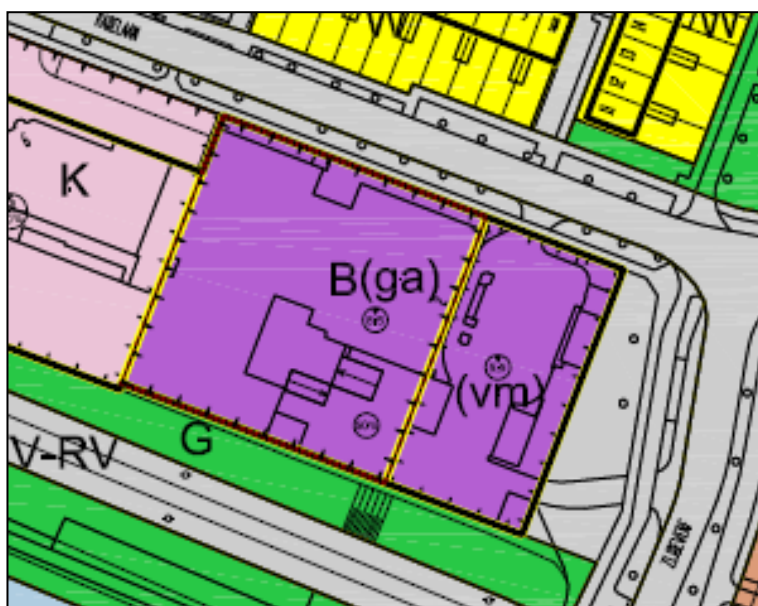
8.1 Bestemming “Bedrijf – B” binnen gebiedsdeel De Leyens

Binnen het onderhavige gebiedsdeel bevinden zich vier vlakken met de bestemming “Bedrijf”. Twee daarvan betreffen vlakken van relevante omvang. Eén van die twee vlakken (het vlak gelegen in de westelijke hoek van het plangebied) is bij onderzoeksvraag 4 reeds aan de orde gekomen.

Twee vlakken zijn relatief gering en hebben de aanduiding “nutsvoorziening – (nv)” in het nieuwe plan (eigendom van N.V. Stedin Netten Delfland).

Aan de hand van de bekeken stukken concluderen wij dat het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, laag is.

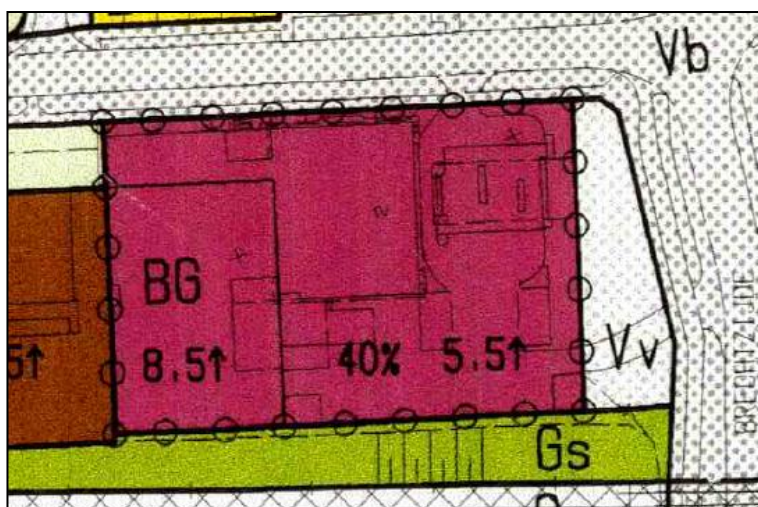
Ter illustratie zoomen wij in op één van de vier vlakken.



Figuur 14 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Dit terrein heeft de bestemming "Bedrijf – B", met de aanduidingen "garage – (ga)" en "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG – (vm)". Ter plaatse gelden maximale bouwhoogten van 8,5 en 5,5 meter. Voorts geldt een bebouwingspercentage van 50%.

Onder het oude regime (bestemmingsplan "De Leyens Noord") gold de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, garagebedrijf – BG", met de aanduidingen "maximum bouwhoogte in meters, 8,5 meter en 5,5 meter". Er gold een bebouwingspercentage van 40%.



Figuur 15 Fragment plankaart bestemmingsplan "De Leyens Noord"

De planologische wijziging leidt in hoofdzaak tot de volgende directe effecten:

- het vlak met de maximale bouwhoogte van 8,5 meter wordt groter (gunstiger);
- het bebouwingspercentage neemt toe (gunstiger);
- Er komt een verdeling qua situering voor de garage en het verkooppunt voor motorbrandstoffen (in beginsel nadeliger);

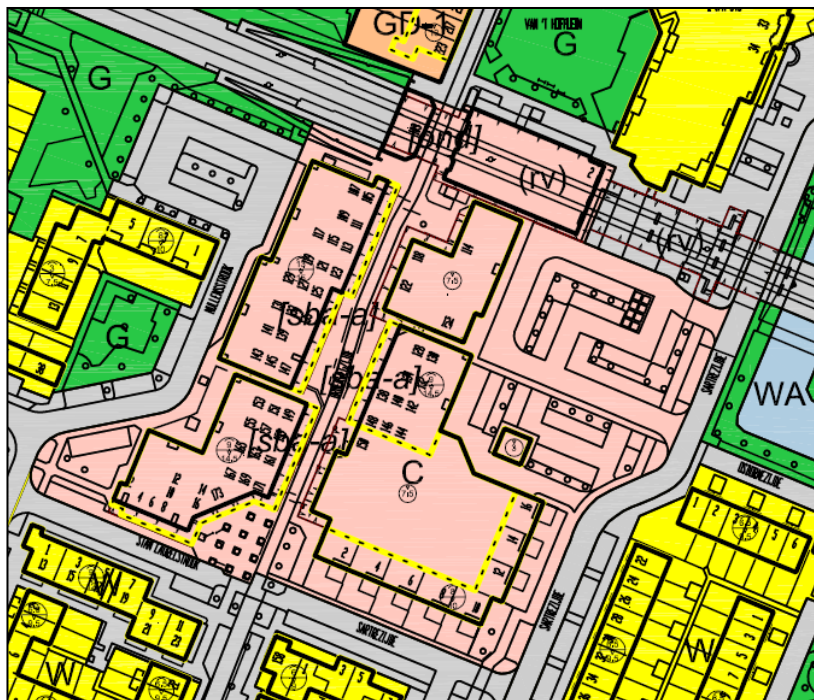
De toegestane gebruiksmogelijkheden blijven in essentie gelijk (LPG was bijvoorbeeld al niet mogelijk en is in de nieuwe situatie evenmin toegestaan).

Per saldo verwachten wij geen relevant direct planologisch nadeel voor deze locatie.

Mede gelet op de omgeving verwachten wij evenmin relevant indirect planologisch nadeel als gevolg van de planologische verandering voor deze locatie.

8.2 Bestemming “Centrum – C” binnen gebiedsdeel De Leyens

Binnen gebiedsdeel De Leyens is sprake van één groot vlak met deze bestemming. De gronden hebben verschillende eigenaren.



Figuur 16 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

De gronden krijgen in het nieuwe plan de bestemming “Centrum”, met aanduidingen van bouwvlakken, en hoogtemaatvoeringen.

Het oude regime betrof het uitwerkingsplan “Ct, Dt, Da, Dj, Buytenwegh De Leyens”, inclusief 1^e wijziging. De gronden hadden hierin verschillende meer op maat toegesneden bestemmingen, met verschillende bouwhoogten. De contouren van de bouwvlakken komen in essentie overeen met die in het nieuwe plan.



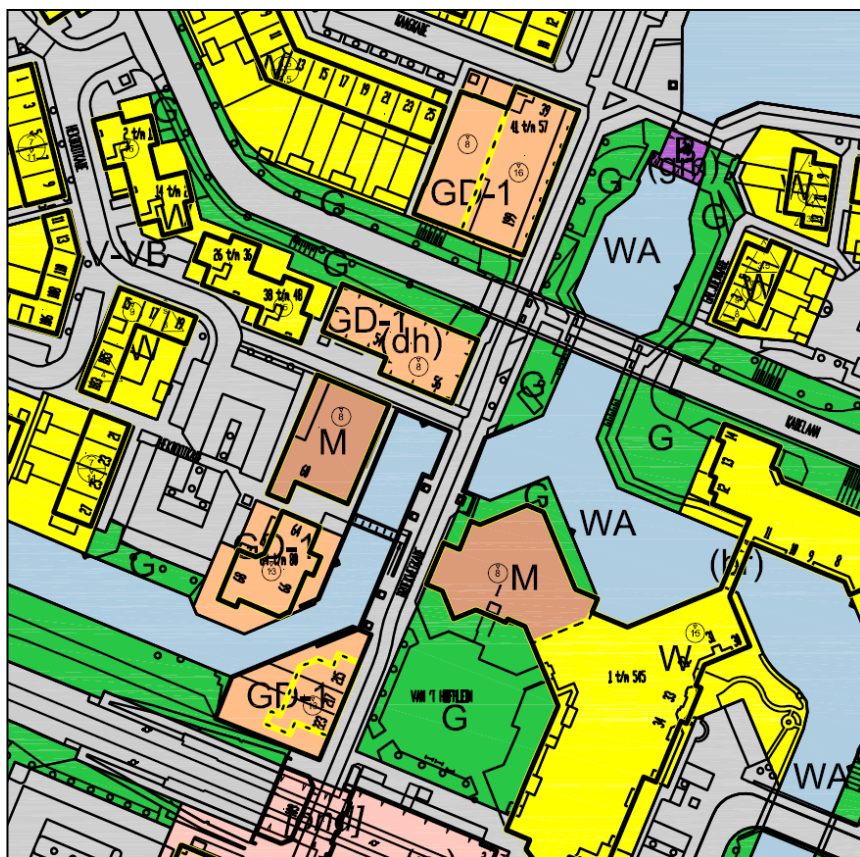
Figuur 17 Fragment plankaart bestemmingsplan "Ct, Dt, Da en Dj, Buytenwegh de Leyens, incl. 1e wijziging

Naar aanleiding van het globale onderzoek naar de oude en nieuwe bestemmingen concluderen wij dat zoveel mogelijk getracht is de oude planologische mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan te conserveren.

Wij concluderen dat het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, laag is.

8.3 Bestemming “Gemengd 1 – GD – 1”, binnen gebiedsdeel De Leyens

In het nieuwe plan zijn er vijf bestemmingsvlakken met deze bestemming. Op onderstaand fragment van de nieuwe plankaart staan er vier van de vijf.



Figuur 18 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Uit de verstrekte gegevens leiden wij af dat zoveel mogelijk getracht is de oude planologische mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan te conserveren (van het meest noordelijke GD-1 vlak hebben wij overigens geen fragment van de oude plankaart).

Wij concluderen dat het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, laag is.

Ter illustratie zoomen wij in op één van de vijf locaties.



Figuur 19 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Onder het nieuwe regime is sprake van een strakke bebouwingsgrens rond de bestaande bebouwing, een maximale bouwhoogte van 13 meter en gemengde gebruiksmogelijkheden.



Figuur 20 Fragment plankaart uitwerkingsplan "Ct, Dt, Da, Dj, Buytenwegh De Leyens", inclusief 1^e wijziging

Onder het oude regime was sprake van een bestemming voor gemengde voorzieningen en woondoeleinden.

De maximale bouwhoogte hebben wij niet eenduidig uit de ontvangen plankaart en voorschriften kunnen afleiden, doch de betreffende gronden liggen op de overzichtskaart met bouwhoogten, in het gebied waar de bouwhoogten verruimd zijn, zodat zich op dit punt geen direct nadeel voordoet, mogelijk eerder een direct voordeel.

Verder blijkt uit de oude en nieuwe plankaart dat de bouwgrenzen ruimer waren dan in het nieuwe plan, hetgeen in beginsel een nadelig effect kan hebben.

Uit kadastrale informatie leiden wij af dat de nieuwe bouwgrens rond het bestaande appartementengebouw ligt, en dat het om koopappartementen met individuele eigenaren gaat.



Figuur 21 Kadastrale kaart is noordgericht

Gelet op al het voorgaande merken wij het risico op relevant direct planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, aan als laag. Hetzelfde geldt per saldo voor het risico op indirect planologisch nadeel.

8.4 Bestemming “Kantoor – K” binnen gebiedsdeel De Leyens

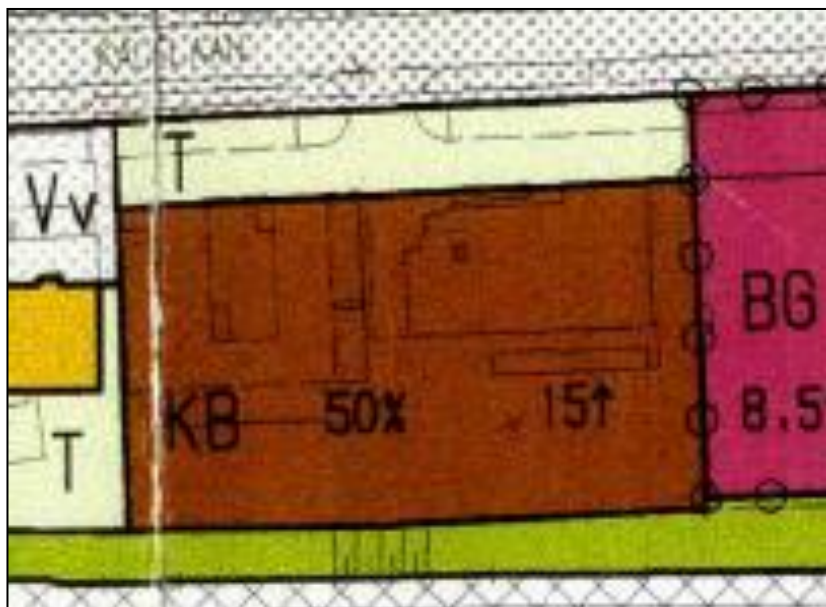
In het nieuwe plan is er één vlak met deze bestemming.



Figuur 22 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Bij de bestemming “Kantoor” gelden hier de aanduidingen “Maatschappelijk – (m)”, “maximale bouwhoogte 18 meter” en “maximum bebouwingspercentage 50%”.

Het oude regime betreft het bestemmingsplan “De Leyens Noord”, waarin de locatie grotendeels de bestemming “Kantoren en bedrijven – KB” heeft, met de aanduidingen “Maximum bouwhoogte 15 meter” en “maximum bebouwingspercentage 50%”. Een smalle strook aan de noordzijde heeft de bestemming “Tuin – T”.



Figuur 23 Fragment plankaart bestemmingsplan "De Leyens Noord"

De maximale bouwhoogte neemt derhalve met 3 meter toe, hetgeen op zichzelf gunstig is. De bouwgrenzen blijven in essentie gelijk, net als het maximale bebouwingspercentage.

De gebruiksmogelijkheden worden eerder verruimd dan beperkt, aangezien maatschappelijke doeleinden voorheen niet expliciet mogelijk waren, en in het nieuwe plan bepaalde maatschappelijke doeleinden, naast kantoren en bepaalde bedrijvigheid, mogelijk worden. Bepaalde dienstverlening is in het nieuwe plan ook mogelijk geworden, waar tegenover staat dat licht hinderlijke bedrijven niet meer mogelijk zijn. De wijziging van tuin naar onbebouwde kantoorbestemming is eerder gunstig dan nadelig.

Qua directe effecten is per saldo eerder sprake van een voordeel dan een nadeel.

Qua indirecte effecten zou de 3 meter hogere bouwhoogte en de verruiming van de gebruiksmogelijkheden in beginsel een nadeel kunnen opleveren voor de woningen in de nabije omgeving, doch wij verwachten niet dat dit eventuele nadeel het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van een woning zal overstijgen.

Wij merken het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, aan als laag.

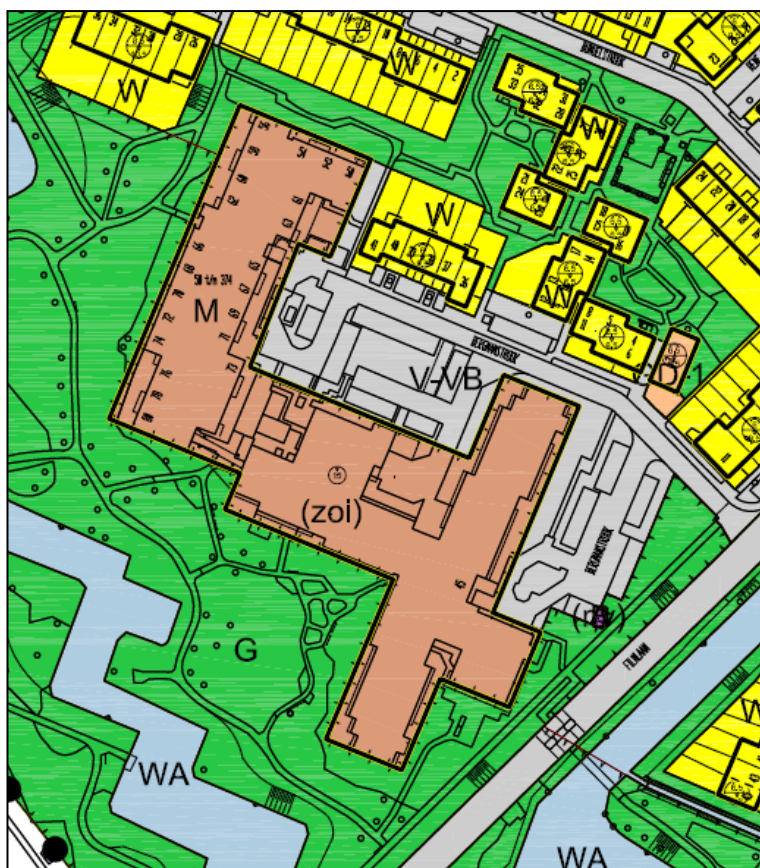
8.5 Bestemming “Maatschappelijk - M” binnen gebiedsdeel De Leyens

Er zijn op de nieuwe plankaart circa 14 vlakken met deze bestemming. Enkele locaties blijken eigendom van de gemeente Zoetermeer te zijn, zodat deze buiten beschouwing blijven.

Van twee relatief kleine vlakken met de M-bestemming hebben wij geen oude plankaart. Van de overige vlakken hebben wij de oude en nieuwe bestemmingen en aanduidingen globaal met elkaar vergeleken.

Op basis hiervan concluderen wij dat het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, laag is.

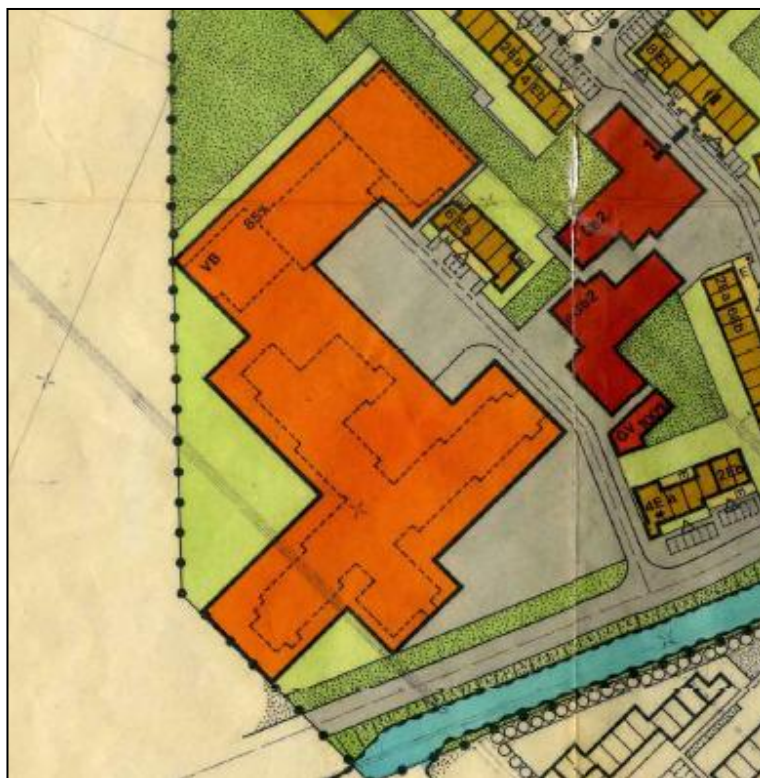
In het navolgende zoomen wij in op één van de “M”-locaties.



Figuur 24 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Binnen deze locatie is vanwege de aanduiding “(zoi) - zorginstelling” uitsluitend een woonzorgcomplex mogelijk. Binnen de bouwgrenzen is bebouwing met een maximale bouwhoogte van 15 meter mogelijk. Ter plaatse geldt een bebouwingspercentage van 100%.

Het oude regime betreft het uitwerkingsplan "Cl, Cm, Cx Buytenwegh De Leyens", met daarin de bestemming "Verzorgingshuis voor bejaarden – VB".



Figuur 25 Fragment plankaart Uitwerkingsplan "Cl, Cm, Cx Buytenwegh De Leyens"

De maximale bouwhoogte bedroeg eveneens 15 meter. De bouwgrenzen lagen weliswaar ruimer rond de bestaande bebouwing, maar hier tegenover staat dat de gronden voor 85% mochten worden bebouwd.

Per saldo blijven de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in essentie gelijk, en is er geen relevant planologisch direct en/of indirect nadeel te verwachten.

8.6 Bestemming “Wonen - W” binnen gebiedsdeel De Leyens

Een belangrijk deel van het onderhavige gebied krijgt een woonbestemming (op onderstaand fragment van de plankaart zijn dit de gele vlakken).



Figuur 26 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Uit de verstrekte kaart met daarop een onderverdeling in wat er in het nieuwe plan gebeurt met de bouwhoogten (verkleind, ongewijzigd, verruimd), blijkt dat de bouwhoogten overal – op één locatie na - worden verruimd of ongewijzigd blijven.

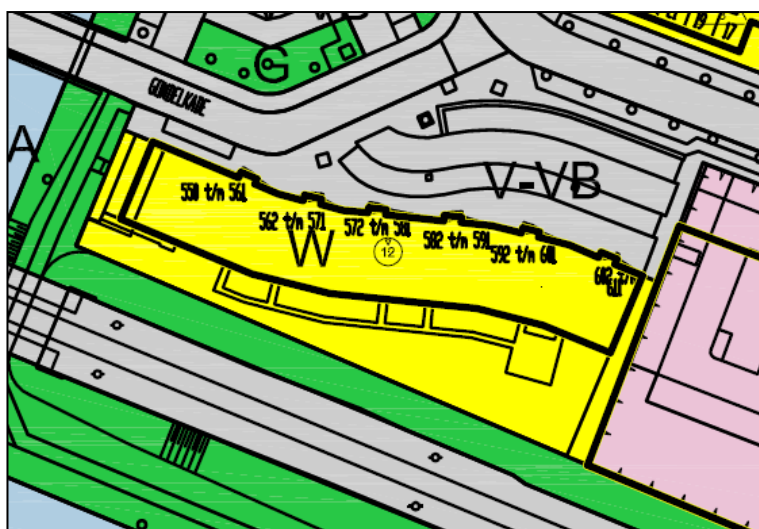
Bij een verruiming zal geen sprake zijn van direct planologisch nadeel, eerder van een direct planologisch voordeel.

Voor de nabije omgeving zal bij een verruiming van de maximale bouwhoogte met één bouwlaag doorgaans geen sprake zijn van nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Onze globale indruk is dat de maximale bouwhoogten - ook omdat het hier om een overwegend conserverend plan gaat - met niet meer dan één bouwlaag zal toenemen.

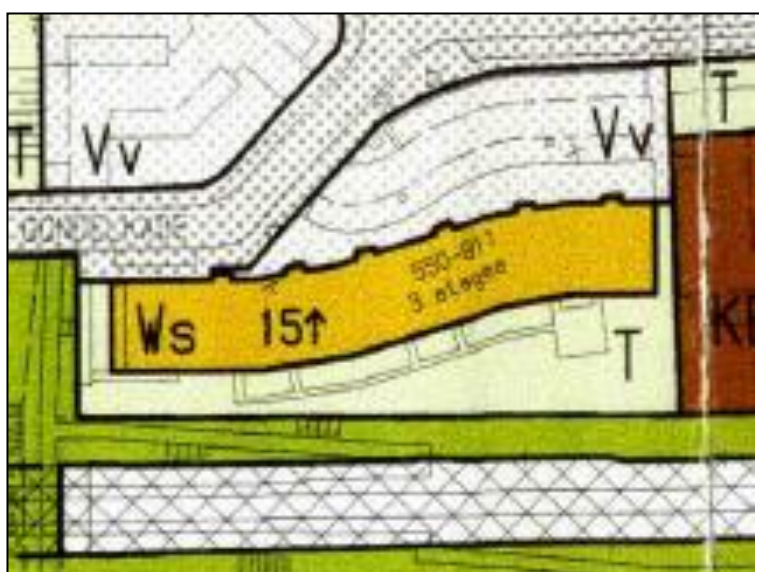
Voor wat de wijziging in bouwhoogte en het aanbrengen van strakkere bouwgrenzen betreft, verwijzen wij tevens naar de eerdere behandelde onderzoeksvragen 1, 2 en 3.

In het navolgende zoomen wij nog in op het relatief kleine plandeel waar de maximale bouwhoogte wordt verkleind.



Figuur 27 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

De nieuwe maximale bouwhoogte wordt 12 meter en voorheen was dit 15 meter in het bestemmingsplan "De Leyens Noord".



Figuur 28 Fragment plankaart bestemmingsplan "De Leyens Noord"

De onderhavige locatie met daarop een appartementengebouw, bestaande uit vier lagen (bouwhoogte circa 12 meter), is eigendom van Stichting Vidomes.

Aangezien het hier gaat om een bestaand appartementengebouw, waarvan het de vraag is of een vijfde laag bouwtechnisch eenvoudig kan worden aangebracht, en waarbij in dat geval ook rekening dient te worden gehouden met de minder aantrekkelijke ligging van de appartementen op de huidige vierde laag, merken wij het risico op het dienen uit te keren van voor tegemoetkoming in aanmerking komend direct planologisch nadeel, aan als laag.

Aangezien de planologisch maximale bouwhoogte afneemt zal voor de omgeving eerder sprake zijn van indirect planologisch voordeel.

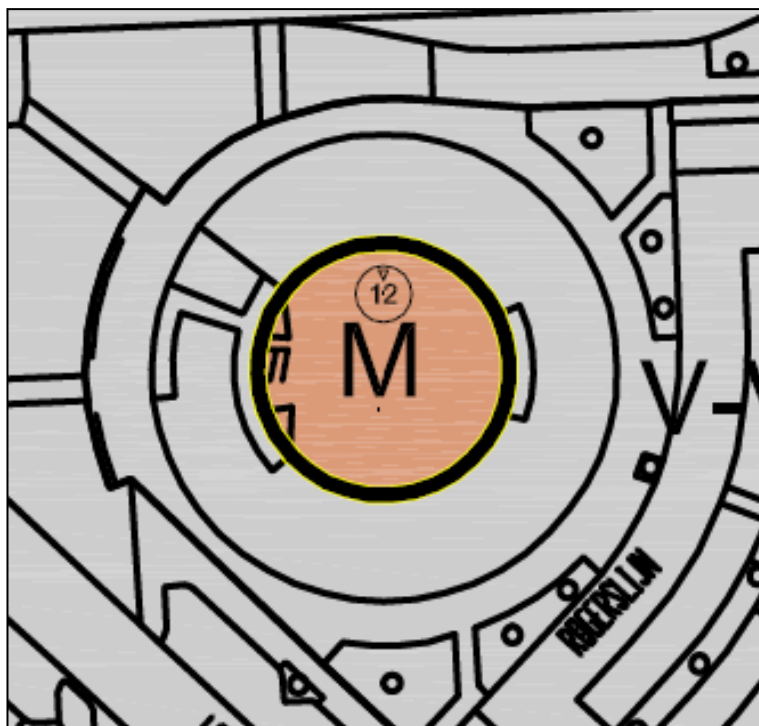
8.7 Bestemmingen “Bedrijf – B”, “Centrum - C”, “Gemengd – GD1”, “Kantoor - K”, “Maatschappelijk - M” en “Wonen - W” binnen gebiedsdeel Noordhove

De zes bestemmingen binnen gebiedsdeel Noordhove bespreken wij in één paragraaf, aangezien binnen dit gebiedsdeel - buiten de reeds bij onderzoeksvraag 1 aan de orde gekomen voorzieningenstrook – er geen vlakken zijn met de bestemmingen “Bedrijf – B”, “Centrum – C”, “Gemengd – GD1” en “Kantoor – K”.

Er zijn twee vlakken met de bestemming “Maatschappelijk – M”, waarvan één locatie eigendom is van de gemeente Zoetermeer die derhalve buiten beschouwing kan blijven, en voor het overige resteert de bestemming “Wonen –W”.

“Maatschappelijk –M”

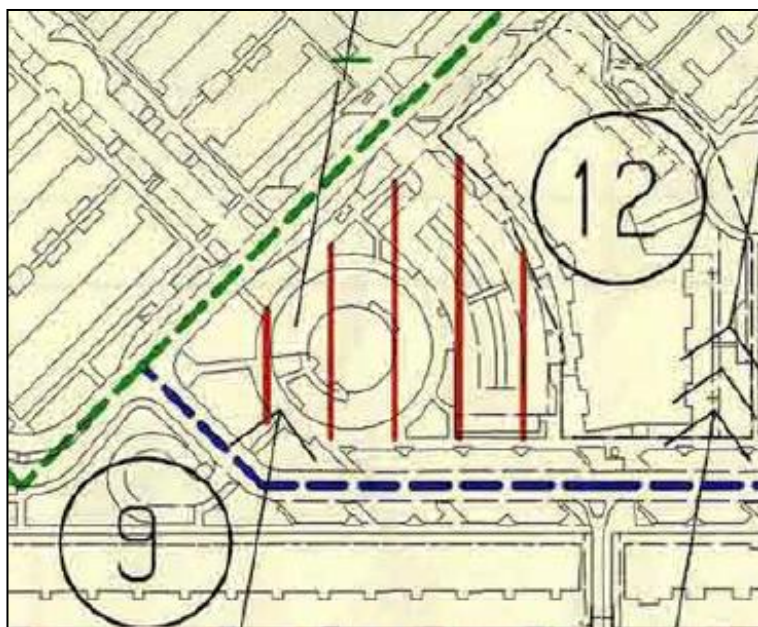
Binnen het gebiedsdeel ligt een relatief klein vlak (389 m²) dat eigendom is van de “Rooms Katholieke Parochie van de Heilige Nicolaas”.



Figuur 29 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

De locatie mag worden aangewend ten behoeve van maatschappelijke doeleinden met bebouwing met een bouwhoogte van 12 meter. Het vlak mag voor 100% worden bebouwd.

Het oude regime betreft het bestemmingsplan "Bestaand Noordhove", met daarin de bestemming "Woongebied 1", met de aanduiding "Maatschappelijke doeleinden toegestaan", en "maximum hoogte in meters 12".



Figuur 30 Fragment plankaart bestemmingsplan "Bestaand Noordhove"

Op grond van het voorgaande concluderen wij dat de gebruiksmogelijkheden onder het oude regime ruimer waren (voorheen waren de gebruiksmogelijkheden van "Woongebied 1" én maatschappelijke doeleinden toegestaan), en dat de maximale bouwhoogte gelijk blijft.

Feitelijk is ter plaatse sprake van een rond gebouw in gebruik voor godsdienstige doeleinden, bestaande uit één bouwlaag.

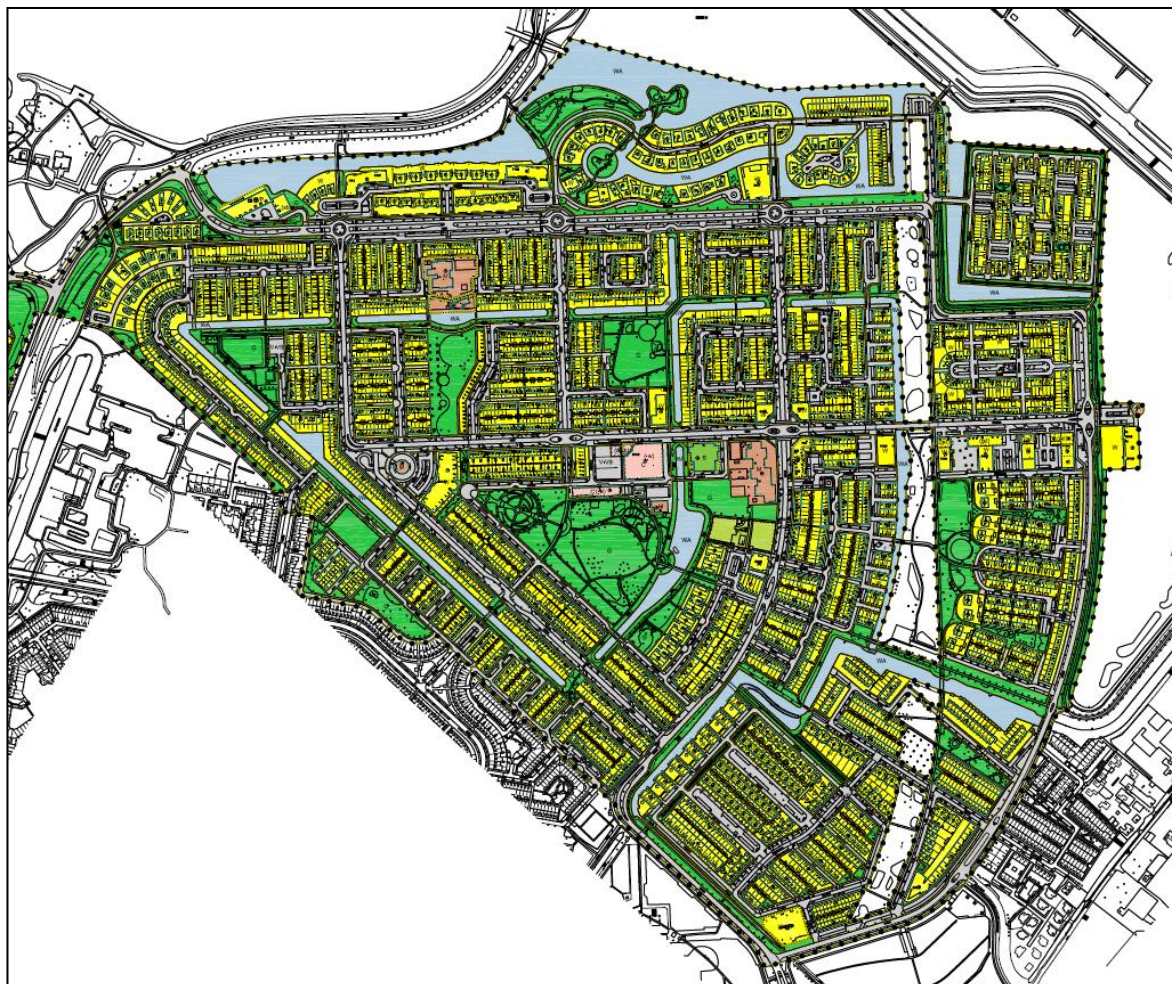
Als direct nadeel merken wij aan dat de gronden van de kerklocatie onder het nieuwe regime niet langer ten behoeve van bijvoorbeeld een appartementengebouw kunnen worden aangewend (bij 12 meter zijn doorgaans 4 lagen mogelijk).

Als indirect voordeel heeft te gelden dat de gronden rondom de kerklocatie niet meer kunnen worden bebouwd met 12 meter hoge bebouwing. Deze gronden hebben in het nieuwe plan namelijk een verkeersbestemming.

Naar onze mening kan het directe nadeel met het indirecte voordeel worden gesaldeerd, zodat geen relevant nadeel resteert.

“Wonen – W”

Een belangrijk deel van het onderhavige gebied krijgt een woonbestemming (op onderstaand fragment van de plankaart zijn dit de gele vlakken).



Figuur 31 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Uit de verstrekte kaart met daarop een onderverdeling in wat er in het nieuwe plan gebeurt met de bouwhoogten (verkleind, ongewijzigd, verruimd), blijkt dat binnen relevante delen van het onderhavige gebiedsdeel de bouwhoogten verkleind of verruimd worden.

Bij een verruiming zal geen sprake zijn van direct planologisch nadeel, eerder van een direct planologisch voordeel.

Voor de nabije omgeving zal bij een verruiming van de maximale bouwhoogte met één bouwlaag doorgaans geen sprake zijn van indirect nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen. Onze globale indruk is dat de maximale bouwhoogten - ook omdat het hier om een overwegend conserverend plan gaat - met niet meer dan één bouwlaag zal toenemen.

Voor wat de verkleining van de bouwhoogten betreft is onze indruk dat de planologische bouwhoogten op veel plaatsen met niet meer dan één bouwlaag (3 meter) worden verkleind. Op enkele plaatsen is de verkleining groter (bijvoorbeeld van 12 naar 7,5 meter of van 18 naar 9 meter), doch daar waar sprake is van reeds verwezenlijkte woningbouw, en tevens sprake is van een verlaging van de planologische bouwhoogte op de naburige percelen, zal per saldo niet snel sprake zijn van relevant planologisch nadeel.

Wij merken het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel, dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, derhalve aan als laag.

Voor wat de wijziging in bouwhoogte en het aanbrengen van strakkere bouwgrenzen betreft, verwijzen wij voorts naar de eerdere behandelde onderzoeksvragen 1, 2 en 3.

9 CONCLUSIE

Ten aanzien van het conceptbestemmingsplan “De Leyens en Noordhove” achten wij het planschaderisicoprofiel overwegend laag, hetgeen ook impliceert dat het moeten uitkeren van planschadetegemoetkomingen niet geheel is uit te sluiten.

De belangrijkste uitzondering hierop is het westelijke deel van de voorzieningenstrook in het gebiedsdeel Noordhove, waar een centrum- en maatschappelijke doeleinden bestemming geldt. Voor deze gronden is het planschaderisicoprofiel hoog.

Indien men absolute zekerheid wenst dat er zich in de gebieden met een overwegend laag planschaderisicoprofiel per saldo geen enkel voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor een object zal voordoen, is het verstandig de beperkingen van de bouwmogelijkheden per saldo zo gering mogelijk te houden (bijvoorbeeld bij de bouwhoogtebeperking nog ruimte laten voor een verruiming met één laag, en/of bijvoorbeeld ook een verruiming opnemen op de begane grond).

Bovendien is het verstandig de in paragraaf 1.5 omschreven maatregelen te treffen om te zijner tijd na een tweede herziening van het plan, passieve risicoaanvaarding aan een aanvrager te kunnen tegenwerpen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur