



Rapport
planschaderisicoanalyse
Ontwerpbestemmingsplan
"Kwadrant/van
'Tuyll/Brinkhage/Lansinghage"
te Zoetermeer



Rapport in opdracht van de

gemeente Zoetermeer

Inzake: planschaderisicoanalyse

**“Ontwerpbestedingsplan “Kwadrant van Tuyll
/Brinkhage/Lansinghage” te Zoetermeer”**

KENMERK: 013-014



Inhoudsopgave

Conclusie

1. Doel planschaderisicoanalyse
2. Beschrijving van het plangebied en directe omgeving
3. Planologische regimes
4. Wijziging van het planologische regime
5. Vergelijking van planologische regimes
6. Voorzienbaarheid/normaal maatschappelijk risico
7. Begroting van de planschade
8. Conclusie

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg”
2. Bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage”
3. Bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer”
4. Bestemmingsplan “Dorp III”, incl. herziening en wijziging
5. Uitwerkingsplan “Bedrijvencentrum Bleiswijkseweg”
6. Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage”
7. Bestemmingsplan “Lansinghage-Lus”
8. Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage-Zuid”
9. Ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage”
10. Diverse planologische besluiten met vrijstellingen
11. Overzichten van het plangebied (oud en nieuw)
12. Foto's van de locatie



Conclusie

DE JOHAN VAN OLDENBARNEVELT STICHTING:

is van oordeel dat de geplande inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage”) voor het plangebied begrensd door de Australiëweg en de Franklinstraat aan de noordzijde, de gemeentegrens aan de oost- en zuidzijde, en de Oostweg en de Zegwaartseweg aan de westzijde niet zal leiden tot een planologische verslechtering.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan bestaat thans uit meerdere bestemmingsplannen, aangevuld met enkele ruimtelijke ontwikkelingen op basis van (onder meer) vrijstellingsbesluiten. Het toekomstige plangebied heeft betrekking op bedrijventerreinen en een recreatiegebied in het oostelijke gedeelte van de gemeente Zoetermeer met bijbehorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. In het plangebied bevinden zich vier windturbines, een baggerspeciedepot en enkele woningen. Het ontwerpbestemmingsplan is op een enkele uitzondering na geheel conserverend en kent nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen op basis van (onder meer) vrijstellingsbesluiten, zoals de aanwezige windturbines, zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan leidt ten opzichte van de thans vigerende planologische regimes voor een aantal bestemmingen tot een planologische wijziging. Aard en omvang van deze wijzigingen brengen mee dat deze niet tot gevolg hebben dat omwonenden in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Het plangebied wordt bovendien grotendeels begrensd door verkeerswegen en grenst met de oostzijde aan een landbouwgebied, terwijl zich in het plangebied nagenoeg geen woningen bevinden.

Van planschadegevoeligheid van omliggende objecten is de Stichting niet gebleken. Directe planschade is evenmin komen vast te staan.

De Stichting schat dat het ontwerpbestemmingplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage” zal leiden tot een planschade van nihil.



1. Doel planschaderisicoanalyse

Deze planschaderisicoanalyse heeft als doel het inventariseren van het risico op het ontstaan van planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van de voorgenomen vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage” (hierna ook: “bestemmingsplan “Kwadrant c.s.”), dat betrekking heeft op bedrijventerreinen en een recreatiegebied in het oostelijke gedeelte van de gemeente Zoetermeer.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer hebben aan de Johan van Oldenbarnevelt Stichting (hierna: “de Stichting”) opdracht gegeven om te onderzoeken of door bovengenoemde planologische ontwikkeling sprake kan zijn van planschaderisico en deze te kwantificeren.

Ter uitvoering van de opdracht tot het analyseren van het planschaderisico is enkele malen gesproken met een medewerkster van de gemeente Zoetermeer. De voor deze risicoanalyse benodigde bescheiden, waaronder de relevante planologische stukken, zijn door de gemeente Zoetermeer aan de Stichting overhandigd. De betreffende gronden zijn door medewerkers van de Stichting bezocht, waarbij foto's zijn gemaakt van de omgeving. De risicoanalyse is opgesteld, nadat de mogelijke planschadegevoelige zaken vanaf de openbare weg zijn gezien, zonder dat daarbij is gesproken met omwonenden of belanghebbenden.

In het advies zal worden ingegaan op de gevolgen van de voorgestelde bebouwing, de thans geldende planologische regimes en de beoogde planologische wijziging. Aansluitend wordt een vergelijking worden gemaakt van de huidige planologische regimes met de beoogde planologische wijziging teneinde te kunnen vaststellen of er sprake is van een planologische wijziging en, zo ja, of derden als gevolg van deze wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren ten gevolge waarvan zij schade lijden of zullen lijden. Verder wordt, voor zover sprake is van een planologische verslechtering, ingegaan op de voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische wijziging, het normaal maatschappelijk risico en de begroting van de planschade. Het advies wordt afgesloten met een conclusie.

2. Beschrijving van het plangebied en directe omgeving

Bestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage”

De gemeente Zoetermeer is voornemens het bestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage” door de raad te laten vaststellen. Het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich inmiddels in het zienswijzetractaat. Met het ontwerp wordt beoogd om in het plangebied de verouderde bestemmingsplannen en reeds doorlopen planologische procedures te vervangen door een geheel nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend.

Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage en een deel van de bedrijventerreinen Zoeterhage en Hoornhage voor zover deze liggen in het Kwadrant (omgeving van het Prinses Máximaplein) en het



recreatiegebied Van Tuyllpark. Deze gebieden liggen aan de oostzijde van de gemeente Zoetermeer. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Australiëweg en de Franklinstraat aan de noordzijde, de gemeentegrens aan de oost- en zuidzijde, en de Oostweg en de Zegwaartseweg aan de westzijde. Het tuinencomplex van de TV Seghwaert (Kwadrant-West) valt buiten het plangebied.

Het plangebied heeft grofweg betrekking op de bedrijventerreinen ten zuiden van de Bleiswijkseweg en de recreatieve voorzieningen ten noorden van de Bleiswijkseweg.

Indeling en structuur plangebied

Het plangebied kent een zogenaamde polderstructuur. Vanaf de gebiedsontsluitingswegen zijn de terreinen ingedeeld in veelal rechthoekige gebieden waarbij de inrichting is afgestemd op de functionaliteit. Binnen het plangebied bevinden zich drie windturbines op het bedrijventerrein Lansinghage en een windturbine op het terrein van Siemens ten noorden van de A12. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt op het bedrijventerrein Lansinghage een baggerspeciedepot.

Op de bedrijventerreinen bevinden zich vrijstaande bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen. Andere functies in de vorm van zelfstandige kantoren, onderwijs en perifere detailhandel zijn ondervertegenwoordigd.

De woonfunctie is in beperkte mate vertegenwoordigd in het plangebied. Verspreid langs de Zegwaartseweg en de Bleiswijkseweg liggen enkele woningen.

Infrastructuur

De belangrijkste doorgaande wegen in het plangebied zijn de A12, Oostweg, (Verlengde) Australiëweg en de Bleiswijkseweg. De overige wegen zijn wegen voor bestemmingsverkeer. Het openbaarvervoersnetwerk binnen de gemeente Zoetermeer is zeer nadrukkelijk verbonden met het plangebied.

Toekomstig gebruik van de gronden

Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, blijft het toekomstige gebruik van de gronden in het plangebied nagenoeg ongewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet evenwel in enkele nieuwe ontwikkelingen, waaronder twee thans braakliggende bedrijfskavels aan de Edelgasstraat op het bedrijventerrein Lansinghage en een nieuwe weg in het Van Tuyllpark alsmede een zogenaamd parcoduct. De nieuwe weg dient de bestaande wegen in het Van Tuyllpark te verbinden met de nieuwe RandstadRailhalte ter hoogte van het Van Tuyllpark en bestaat uit 2 rijstroken en is aangewezen als 30km/h-zone. Het parcoduct is onderdeel van de langzaamverkeersroute vanuit Oosterheem over de Australiëweg naar het Van Tuyllpark.

3. Planologische regimes

Het planologische regime van de gronden in het plangebied wordt bepaald door de volgende (meest relevante) bestemmingsplannen, in combinatie met eventuele relevante planologische besluiten, zoals vrijstellingsbesluiten ex artikel 19 WRO:

- a) Bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg”;



- b) Bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage”;
- c) Bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer”
- d) Bestemmingsplan “Dorp III”, incl. herziening en wijziging;
- e) Uitwerkingsplan “Bedrijvent centrum Bleiswijkseweg”
- f) Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage”;
- g) Bestemmingsplan “Lansinghage-Lus”;
- h) Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage-Zuid”;
- i) Vrijstellingsbesluiten, projectbesluiten en ontheffingen.

Hierna wordt nader ingegaan op de hiervoor genoemde bestemmingsplannen, eventuele andere relevante planologische besluiten en het beoogde planologische regime.

a) Bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg”

Bij besluit van 20 oktober 1967 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg” vastgesteld, welk plan bij besluit van 7 augustus 1968 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn “Industrieterrein met bebouwing”, “Plantsoen, berm” en “Recreatieve doeleinden”.

Industrieterrein met bebouwing¹

Deze gronden zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven, bouwbedrijven en handelsondernemingen.

Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, alsmede bedrijfsontsluitingswegen en andere werken en werkzaamheden worden aangelegd en uitgevoerd ten dienste van bedrijven. Voor de gebouwen geldt een maximale hoogte van 8 meter.

Plantsoen, berm²

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van plantsoenen, bermstroken, en andere groenvoorzieningen.

Recreatieve doeleinden³

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de passieve recreatie, zoals een wandelpark e.d.

b) Bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage”

Bij besluit van 22 februari 1971 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage” vastgesteld, welk plan bij besluit van 22 december 1971 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn “Industrieterrein met bebouwing”, “Industrieterrein met bebouwing maximaal 8 meter hoog”, “Industrieterrein zonder

¹ Art. 7

² Art. 7

³ Art. 12



bebouwing” en “Plantsoen, berm”.

*Industrieterrein met bebouwing*⁴

Deze gronden zijn bestemd voor industrie- en handelsdoeleinden met daartoe nodige bedrijfsgebouwen, daarbij behorende andere bouwwerken, bedrijfsontsluitingswegen, alsmede open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen.

Voor de gebouwen geldt een maximale goothoogte van 15 meter, waarbij maximaal 1/5 gedeelte van deze gebouwen een goothoogte mag hebben van 25 meter.

*Industrieterrein met bebouwing maximaal 8 meter hoog*⁵

Deze gronden zijn bestemd voor industrie- en handelsdoeleinden met daartoe nodige bedrijfsgebouwen, daarbij behorende andere bouwwerken, bedrijfsontsluitingswegen, alsmede open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen.

Voor de gebouwen geldt een maximale goothoogte van 8 meter.

*Industrieterrein zonder bebouwing*⁶

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en andere werken en werkzaamheden, die geen bouwwerken zijn, alsmede voor de bouw van één portiersloge met een maximaal goothoogte van 3,50 meter.

*Plantsoen, berm*⁷

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van plantsoenen, bermstroken en groenvoorzieningen eventueel in combinatie met wandelpaden.

c) Bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer”

Bij besluit van 20 oktober 1967 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer” vastgesteld, welk plan bij besluit van 27 november 1968 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn “Recreatieve doeleinden” en “water”.

*Recreatieve doeleinden*⁸

Deze gronden 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.

*Water*⁹

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van vijvers, sloten e.d. plantsoenen, bermstroken en groenvoorzieningen eventueel in combinatie met wandelpaden. Bebouwing ten behoeve van de waterbeheersing is toegestaan.

⁴ Art. 5

⁵ Art. 6

⁶ Art. 7

⁷ Art. 12

⁸ Art. 6

⁹ Art. 10

**d) Bestemmingsplan "Dorp III"**

Bij besluit van 29 januari 1979 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan "Dorp III" vastgesteld, welk plan bij besluit van 30 oktober 1979 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn "Bedrijfsdoeleinden I,II" en "Groenvoorzieningen I".

***Bedrijfsdoeleinden I,II*¹⁰**

Deze gronden zijn bestemd voor industrie- en handelsdoeleinden met uitzondering van detailhandel, met daartoe nodige bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en werken zoals bedrijfsontsluitingswegen, opslag-, los- en laadplaatsen, parkeerplaatsen, erf en tuin.

Voor de gebouwen geldt een maximale goothoogte van 15 meter, waarbij maximaal 1/5 gedeelte van deze gebouwen een goothoogte mag hebben van 25 meter.

***Groenvoorzieningen I*¹¹**

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermstroken en andere groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken zoals gebouwtjes ten behoeve van de opslag van tuingereedschappen, andere bouwwerken, zoals zitbanken, klimrekken en speeltoestellen en andere werken, zoals waterpartijen, paden en in- en uitritten.

e) Uitwerkingsplan "Bedrijvencentrum Bleiswijkseweg"

Bij besluit van 11 april 1989 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het uitwerkingsplan "Bedrijvencentrum Bleiswijkseweg" vastgesteld, welk plan bij besluit van 23 mei 1989 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn "Bedrijfsdoeleinden B" en "Groenvoorzieningen".

***Bedrijfsdoeleinden B*¹²**

Deze gronden zijn bestemd voor een hoogwaardig produktiegericht bedrijvencentrum voor elektrotechniek en elektronica, met bijbehorende voorzieningen.

Voor de gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter, waarbij maximaal 1/5 gedeelte van deze gebouwen een maximale bouwhoogte mag hebben van 25 meter.

***Groenvoorzieningen*¹³**

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en andere groenvoorzieningen. Bebouwing is niet mogelijk,

¹⁰ Art. 6

¹¹ Art. 13

¹² Art. 3

¹³ Art. 4



met uitzondering van straatmeubilair.

f) Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage”

Bij besluit van 18 december 1980 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage” vastgesteld, welk plan bij besluit van 11 november 1981 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn “Bedrijfsdoeleinden categorie B, BA, BB, BC” en “Groenvoorzieningen”.

*Bedrijfsdoeleinden categorie B, BA, BB, BC*¹⁴

Deze gronden zijn bestemd voor industrie- en handelsdoeleinden met uitsluiting van detailhandel, en bedrijfsontsluitingswegen.

Voor de gebouwen geldt een maximale hoogte van 3,50 meter (categorie B), 12 meter (categorie BA), 15 meter (categorie BB) en 25 meter (categorie BC).

*Groenvoorzieningen*¹⁵

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken en andere groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, waterpartijen en dergelijke. Op beperkte schaal is bebouwing in de vorm van bouwwerken ten dienste van de bestemming, tot een maximale hoogte van 3,50 meter.

g) Bestemmingsplan “Lansinghage-Lus”

Bij besluit van 28 juni 2004 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan “Lansinghage-Lus” vastgesteld, welk plan bij besluit van 8 oktober 2004 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn “Bedrijfsdoeleinden I en II”, Gemengde doeleinden I en II”, “Groenvoorzieningen” en “Verkeersdoeleinden”.

*Bedrijfsdoeleinden I en II*¹⁶

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden als genoemd in de categorieën 1,2 en 3 van de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van deze staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede toegangswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en andere langzaam verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, nutsvoorzieningen met inbegrip van voorzieningen voor mobiele communicatie en voorzieningen voor afvalinzameling en straatmeubilair, een en ander met bijbehorende bebouwing.

Voor de gebouwen geldt een maximale hoogte variërend van 15 meter tot 25 meter.

*Gemengde doeleinden I en II*¹⁷

Deze gronden zijn bestemd voor een hotel dan wel kantoren, zakelijke

¹⁴ Art. 4

¹⁵ Art. 9

¹⁶ Artikelen 6 en 7

¹⁷ Artikelen 8 en 9



dienstverlening, toegangswegen, parkeergarage en groenvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bebouwing.

Voor de gebouwen geldt een maximale hoogte variërend van 15 meter tot 45 meter.

*Verkeersdoeleinden*¹⁸

Deze gronden zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen met maximaal 4 rijstroken, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water, voorzieningen voor openbaar vervoer, ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van langzaam verkeer en nutsvoorzieningen met inbegrip van voorzieningen voor mobiele communicatie en voorzieningen voor afvalinzameling en straatmeubilair, een en ander met bijbehorende andere bouwwerken.

*Groenvoorzieningen*¹⁹

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, toegangspaden en onderhoudsstroken voor watergangen en in- en uitritten ten behoeve van bebouwing op aangrenzende bestemmingsvlakken. Op een enkele locatie is een reclamemast toegestaan.

h) Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage-Zuid”

Bij besluit van 24 september 1990 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage-Zuid” vastgesteld, welk plan bij besluit van 19 februari 1991 is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De meest relevante bestemmingen zijn “Bedrijfsdoeleinden BA, BB en BC”, Baggerdepôt” en “Groenvoorzieningen”.

*Bedrijfsdoeleinden BA, BB en BC*²⁰

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid vallend onder de SBI-codes genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van SBI-codes en de voor deze bedrijvigheid benodigde voorzieningen, zoals de voor deze bedrijvigheid benodigde kantoorvoorzieningen, bedrijfsontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, erven en andere bijhorende voorzieningen.

Voor de gebouwen geldt een maximale hoogte van 7 meter (categorie BA), 14 meter (categorie BB) en 14 meter (categorie BC).

*Baggerdepôt*²¹

Deze gronden zijn bestemd voor de opslag van baggerspecie en groenvoorzieningen, onder meer met bijbehorende gebouwen tot een maximale hoogte variërend van 3,60 meter.

*Groenvoorzieningen*²²

¹⁸ Art. 10

¹⁹ Art. 13

²⁰ Art. 5

²¹ Art. 11

²² Art. 12



Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken en andere groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, waterpartijen en dergelijke, alsmede parkeren, in- en uitritten en een ontsluitingsweg ten behoeve van het baggerdepot.

Voor de gebouwen behorende bij de bestemming geldt een maximale hoogte van 3,60 meter.

i) Vrijstellingsbesluiten, projectbesluiten en ontheffingen

Het planologische regime wordt niet alleen bepaald door de hiervoor genoemde bestemmingsplannen, maar ook door de sindsdien verleende vrijstellingsbesluiten, projectbesluiten en ontheffingen.

Navraag heeft uitgewezen dat voor het toekomstige plangebied de volgende voor deze analyse relevante planologische besluiten zijn genomen:

- het besluit van 6 februari 1997 ten behoeve van het zwembad Van Tuylpark;
- het besluit van 28 september 1999 ten behoeve van een windturbine met transformatorstation;
- het besluit van 27 oktober 2000 ten behoeve van de schaats- en evenementenhal Silver Dome;
- het besluit van 3 november 2005 ten behoeve van Dutch Water Dreams;
- het besluit van 30 juni 2008 ten behoeve van drie windturbines

**Beoogde planologische situatie*****Ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage”***

De meest relevante bestemmingen in het toekomstige plangebied zijn “Bedrijf”, “Bedrijventerrein”, “Groen”, “Recreatie” en “Sport”, een en ander zoals hieronder (samengevat) weergegeven.

Bedrijf²³

Deze gronden zijn ter plaatse van de aanduiding “baggerspeciedepot” bestemd voor de opslag van verspreidbare bagger met groenvoorzieningen, wegen en paden, alsmede ter plaatse van de aanduiding “windturbine” voor uitsluitend een windturbine, een en ander met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, kunstvoorwerpen, objecten van beeldende kunst, parkeervoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten, water, wegen en paden, met de daarbij behorende bouwwerken.

Bedrijventerrein²⁴

Deze gronden zijn ter plaatse van de hierop betrekking hebbende aanduiding bestemd voor bedrijven in de betreffende categorie als opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornhage en Zoeterhage bij het bestemmingsplan, met daaraan ondergeschikt geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en objecten van beeldende kunst, parkeervoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten, water, wegen en paden, met de daarbij behorende bouwwerken.

Voor de gebouwen geldt een maximale hoogte variërend van 15 meter tot 21 meter.

Groenvoorzieningen²⁵

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, langzaam verkeersroutes, extensieve recreatie, in- en uitritten, met daaraan ondergeschikt geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, beweiding, kunstvoorwerpen, nutsvoorzieningen, objecten van beeldende kunst, onverharde speelvelden, speelvoorzieningen, lichtmasten en vlaggenmasten, wegen en paden, met de daarbij behorende bouwwerken.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilhutten met een maximale hoogte van 3 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 4 meter.

Recreatie²⁶

Deze gronden zijn bestemd voor volkstuinen, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, kunstvoorwerpen, nutsvoorzieningen, objecten van beeldende kunst, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, lichtmasten en vlaggenmasten, water, wegen en paden, met de daarbij behorende bouwwerken.

²³ Art. 3

²⁴ Art. 4

²⁵ Art. 7

²⁶ Art. 10



Op deze gronden mag een gemeenschappelijk gebouw worden gebouwd met een maximale hoogte van 5 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 3 meter.

*Sport*²⁷

Deze gronden zijn ter plaatse van de hierop betrekking hebbende aanduiding bestemd voor sport in de betreffende categorie als opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten Van Tuylpark, met daaraan ondergeschikt geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, groenvoorzieningen, kunstvoorwerpen, nutsvoorzieningen, terrassen, objecten van beeldende kunst, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten, waterpartijen en waterlopen, wegen en paden, met de daarbij behorende bouwwerken.

Op deze gronden mag een gebouw worden gebouwd met de op de betreffende aanduiding aangegeven hoogtematen, zoals een maximale hoogte van 8 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 7 meter.

Hierna zal worden gezien of deze planologische wijziging kan leiden tot een planologische verslechtering en daarmee tot schade bij derden.

4. Wijziging van het planologische regime

Inleiding

Het vastleggen van een norm in een wettelijk voorschrift verleent aan die norm een bepaalde duurzaamheid. Een belanghebbende mag derhalve bij beslissingen ten aanzien van een onroerende zaak het geldende planologische regime als uitgangspunt nemen en aan een bestemmingsplan of een ander planologisch besluit rechtszekerheid ontlelen omtrent de toegestane bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van gronden en opstallen. Een belanghebbende mag er niet op vertrouwen dat het bestaande planologische regime niet in zijn nadeel zal worden gewijzigd. Het is mogelijk om, met inachtneming van bepaalde eisen aan de wijziging van het planologische regime, op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van de betrokken belangen over te gaan tot het vaststellen van andere bestemmingen en voorschriften van gronden. Het is een normale maatschappelijke ontwikkeling dat ruimtelijke inzichten zich (en daaruit voortvloeiende bestemmingsplannen) in de loop der tijd wijzigen. Aan een bestaand planologische regime kan derhalve niet de verwachting ontleend worden dat de planologische situatie in de toekomst ongewijzigd zal blijven.

Het thans geldende planologische regime staat de voorgestelde bebouwing binnen de voor het projectgebied geldende bestemming niet (geheel) toe. Wijziging van het planologische regime is evenwel mogelijk, met dien verstande dat niet op lichtvaardige en abrupte wijze mag worden overgegaan tot wijziging. Een tijdige aankondiging is noodzakelijk, zodat een belanghebbende rekening kan houden met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en op kan komen voor diens rechten en belangen. Indien een belanghebbende met dergelijke nadelige gevolgen van de

²⁷ Art. 11



planologische wijziging geen rekening heeft kunnen houden en dus niet heeft kunnen voorzien, kan een tegemoetkoming in schade aangewezen zijn.

Artikelen 6.1 en 6.4a Wro

Op grond van het thans geldende artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van dit artikel genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De aanvraag dient een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade dient te worden ingediend binnen vijf jaar nadat de betreffende bepaling van het bestemmingsplan of het betreffende besluit onherroepelijk is geworden. Dit heeft tot gevolg dat de aanspraak op een tegemoetkoming in schade verjaart na vijf jaren. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade dan wel twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager, tenzij de vermindering het gevolg is van een wijziging van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond (de zogenaamde directe planschade).

Van de aanvrager wordt door burgemeester en wethouders een recht geheven, welk recht in de meeste gevallen € 300,-- bedraagt. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid dit recht te verlagen tot minimaal € 100,-- of te verhogen tot maximaal € 500,--. Het recht wordt terugbetaald, indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist. Bij een positieve beslissing op een aanvraag worden tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoed, alsmede de wettelijke rente.

Planschadeovereenkomst

Art. 6.4a Wro biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met degene die heeft verzocht om een wijziging van het geldende planologische regime, overeen te komen dat deze de daaruit voortvloeiende planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt, indien deze voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Het artikel biedt een wettelijke basis voor het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen burgemeester en wethouders en de aanvrager, waarmee de mogelijkheid tot het toekennen van een tegemoetkoming in schade kan worden afgewenteld op de aanvrager.

Tegemoetkoming in schade

Het bepaalde in art. 6.1 Wro brengt mee dat sprake is van een recht op een tegemoetkoming in schade indien het planologische regime is gewijzigd en een belanghebbende als gevolg van deze planologische wijziging in een nadeliger positie is komen te verkeren en hij als gevolg hiervan schade lijdt of zal lijden. Daarbij is van belang dat de maximale benuttingsmogelijkheden van het oude regime worden



overschreden door het nieuwe planologische regime.²⁸ De schade moet toerekenbaar zijn aan de schadeveroorzakende maatregel. Er moet een causaal verband bestaan tussen de gestelde inkomensderving of waardedaling van de onroerende zaak en de schadeveroorzakende planologische maatregel. Een belanghebbende kan slechts in aanmerking komen voor een tegemoetkoming indien aan deze voorwaarden is voldaan. Bij een beslissing over de tegemoetkoming in planschade moeten burgemeester en wethouders ook de mogelijkheden betrekken die de aanvrager had om de schade te voorkomen of te beperken.

Belanghebbende

Het begrip belanghebbende wordt in de Wro niet nader omschreven. Op grond van art. 6.1 Wro, gelezen in verbinding met art. 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), kan een ieder die stelt schade te (zullen) lijden als gevolg van een planologische maatregel als genoemd in art. 6.1 Wro worden aangemerkt als belanghebbende.

De volgende categorieën belanghebbenden zijn mogelijk:

- de eigenaren van de gronden waar de beoogde wijziging van de bestemming op ziet;
- de eigenaren van de nabijgelegen woningen;
- de huurders van de nabijgelegen woningen;
- de eigenaren van nabijgelegen bedrijven;
- de huurders van deze bedrijfspanden.

In deze planschaderisicoanalyse is de eerste categorie belanghebbenden niet van toepassing.

Planschade

Planschade is de schade die een belanghebbende lijdt of zal lijden als gevolg van wijziging van het geldende planologische regime, met dien verstande dat planschade wordt toegekend in de vorm van een tegemoetkoming in schade. Dergelijke schade is onder te verdelen in directe schade en indirecte schade. Directe schade is de schade die een belanghebbende lijdt als gevolg van wijziging van het planologische regime, waardoor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van zijn eigen perceel worden beperkt. Deze vorm van schade doet zich in dit geval niet voor.

Indirecte schade is de schade die een belanghebbende lijdt als gevolg van wijziging van het planologische regime van nabijgelegen percelen op het gebruik en waarde van het eigen perceel. Aspecten die van belang kunnen zijn voor de bepaling of sprake is van indirecte planschade zijn onder meer:

- verlies van privacy;
- verlies van uitzicht;
- verlies van doorzicht;
- verlies van lichtinval;
- overlast van licht;
- aard van de bebouwing;
- afstand tussen het object en de zaak van belanghebbende;

²⁸ Evenwel met uitzondering van een bepaling als bedoeld in art. 3.6, eerste lid Wro.



- afname van bezonning door slagschaduw;
- geluidshinder;
- geurhinder;
- toename verkeersintensiteit, waaronder parkeerdruk;
- planologische milieufactoren;
- vermindering van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

Deze aspecten kunnen per categorie en per belanghebbende verschillen. In de onderhavige hoofdstukken zullen de verschillende aspecten, voor zover relevant, nader worden besproken.

5. Vergelijking van planologische regimes

5.1 Inleiding

Uitgangspunten

Het bepaalde in art. 6.1 Wro brengt mee dat een recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat indien het planologische regime is gewijzigd en een belanghebbende als gevolg van deze planologische wijziging in een nadeliger positie is komen te verkeren en hij of zij als gevolg hiervan schade lijdt of zal lijden. Bij de planologische vergelijking wordt uitgegaan van de maximale benuttingsmogelijkheden van het planologische regime, tenzij benutting van deze mogelijkheden met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moet worden geacht. De in een bestemmingsplan begrepen binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden (wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsplicht, ontheffingsbevoegdheid en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen) zijn geen planschadeoorzaak en worden in de planologische vergelijking niet meegenomen.

Werkwijze

In dit hoofdstuk wordt een geobjectiveerde vergelijking gemaakt tussen het vigerende planologische regime en het ontwerpbestemmingsplan "Kwadrant c.s.", waarbij de vraag centraal staat of omwonenden als gevolg van de beoogde planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren en daardoor schade lijden. De ligging van de betreffende woningen ten opzichte van de gronden waarop de wijziging van het planologische regime betrekking heeft, is daarbij van belang.

Tevens dient te worden gezien of omwonenden dan wel eigenaren of huurders van percelen en panden die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd als gevolg van de wijziging van het planologische regime naast planologisch nadeel ook enig planologisch voordeel (zullen) lijden. Dergelijke gevolgen kunnen onder omstandigheden als elkaar compenserende effecten van een en dezelfde planologische maatregel worden aangemerkt. De waardeverminderingen, die uit een planologisch nadeel voortvloeien, kunnen worden verrekend met eventuele waardevermeerderingen, die uit een planologisch voordeel voortvloeien, indien en voor zover aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Kwadrant c.s." beslaat grofweg uit twee delen: de bedrijventerreinen ten zuiden van de Bleiswijkseweg en de recreatieve voorzieningen ten noorden daarvan.



Ten behoeve van de leesbaarheid van deze planschaderisicoanalyse en om praktische redenen is het plangebied in vier gedeelten opgedeeld:

- a) het gebied ten westen van de Oostweg en ten noorden van de Van der Hagenstraat (paragraaf 5.2);
- b) het gebied begrensd door de Oostweg, de Verlengde Australiëweg en de Bleiswijkseweg (paragraaf 5.3);
- c) het gebied begrensd door de Oostweg, de Bleiswijkseweg en de A12 met inbegrip van de A12 (paragraaf 5.4);
- d) het gebied ten oosten van de Oostweg en ten zuiden van de A12 (paragraaf 5.5).

5.2 Gebied ten westen van de Oostweg en ten noorden van de Van der Hagenstraat

Situatie en ligging

Dit gebied, dat ten gevolge van de Australiëweg wordt opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel, is gesitueerd in de noordwestelijke hoek van het plangebied.

Het gebied ten zuiden van de Australiëweg wordt in het westen begrensd door de Zegwaartseweg en in het oosten door de Oostweg. De zuidelijke rand van het gebied wordt gevormd door de Van der Hagenstraat en de noordelijke rand door de Australiëweg.

Het gebied ten noorden van de Australiëweg wordt begrensd door de Edisonstraat in het westen, de Franklinstraat in het noorden, de Oostweg in het oosten en de Australiëweg in het zuiden.

Het tuinencomplex van de TV Seghwaert (Kwadrant-West) valt binnen het plangebied, maar is niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en daarom buiten de planologische vergelijking gelaten.

Dit gedeelte van het plangebied is, met uitzondering van het tuinencomplex, in gebruik als bedrijventerrein, met dien verstande dat incidenteel sprake is van een groenvoorziening met een waterpartij. In de zuidoostelijke hoek van de kruising Zegwaartseweg en Van der Hagenstraat bevinden zich enkele woningen. Direct ten zuiden van de Australiëweg is eveneens een woning gesitueerd, direct gelegen naast een bedrijf. Het gebied bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de uitvalswegen Australiëweg en Oostweg.

Planologische regimes

Het gebied kent thans de volgende planologische regimes:

- a) het bestemmingsplan "Palenstein", dat betrekking heeft op een gedeelte van de vaart ten westen van de Zegwaartseweg;
- b) het bestemmingsplan "Seghwaert 1975", dat eveneens betrekking heeft op een gedeelte van de vaart ten westen van de Zegwaartseweg;
- c) het (in 1976 en 1993 herziene) bestemmingsplan "Industrieterrein Bleiswijkseweg" (8.01), dat betrekking heeft op het gebied ten zuiden van de Australiëweg en ten westen van de Oostweg, met uitzondering van het tuinencomplex van de TV Seghwaert;



- d) het (in 1976 en 1993 herziene) bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage”(8.02), dat betrekking heeft op het gebied ten noorden van de Australiëweg en ten westen van de Oostweg;
- e) het bestemmingsplan “Dwarstocht” (8.17), dat betrekking heeft op een gedeelte van de Franklinstraat.

De gronden met betrekking tot de onder a) en b) genoemde bestemmingsplannen hebben betrekking op een bestemming ten behoeve van de waterhuishouding zonder bebouwingsmogelijkheden.

De gronden met betrekking tot het bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg” hebben de bestemmingen “Recreatieve doeleinden”, “Plantsoen/berm”, “Water” en “Industrieterrein met bebouwing”. Met uitzondering van laatstgenoemde bestemming, hebben deze bestemmingen nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden. De bestemming “Industrieterrein met bebouwing” kent een maximale bouwhoogte van 8 meter. Een gedeelte van de noordelijke en oostelijke rand van het plangebied is bestemd tot water. Op enkele locaties in de zuidelijke rand van het plangebied is een bestemming ten behoeve van bedrijfsdoeleinden mogelijk is gemaakt. De woningen zijn op de verbeelding wel ingetekend, maar niet als zodanig bestemd (ad c).

De gronden met betrekking tot het bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage” zijn aangewezen ten behoeve van een bedrijventerrein. Het plangebied wordt omringd door groenvoorzieningen met een waterpartij. Het bestemmingsplan kent een aantal bestemmingen die specifiek toegespitst zijn op de vestiging van een bedrijventerrein met daaraan ondergeschikte bestemmingen ten behoeve van groen- en verkeersdoeleinden. Bebouwing is op het bedrijventerreinen mogelijk tot maximaal 8 of 15 meter. De overige bestemmingen kennen nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden (ad d). Het bestemmingsplan kent geen woonbestemmingen.

Het bestemmingsplan “Dwarstocht” heeft, voor zover het plangebied overlapt met het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan “Kwadrant c.s.” betrekking op een gedeelte van de Franklinstraat, welke gronden zijn bestemd tot “Verkeersdoeleinden” (ad e).

Toekomstige planologie

Het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant c.s.” is met betrekking tot dit gedeelte van het plangebied nagenoeg geheel conserverend. De thans geldende bestemmingen zijn in het ontwerp overgenomen, evenwel met gewijzigde naamgevingen.

De “groene” bestemmingen zijn onderverdeeld in de bestemmingen “Groen”, “Sport” en “Recreatie”. Deze bestemmingen kennen beperkte bebouwingsmogelijkheden, waarbij bebouwing mogelijk is voor zover dienstbaar aan de bestemming. Met betrekking tot de gevestigde bedrijven kent het ontwerp de bestemmingen “Bedrijf” en “Bedrijventerrein”. De maximale bouwhoogte is 15 meter.



In het ontwerpbestemmingsplan is ten noorden van de Australiëweg langs de Zegwaartseweg een bestemming ten behoeve van maatschappelijke doeleinden opgenomen. De ten oosten van de Zegwaartseweg voorkomende woningen zijn in het ontwerp positief bestemd. Het plangebied bij het bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage” is, met uitzondering van de randen, in het ontwerp geheel bestemd tot “Bedrijventerrein” met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan kent met betrekking tot de meeste bestemmingen in het plangebied een geringe verruiming van de voorheen maximaal mogelijke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De verruimingen kunnen evenwel niet als zodanig significant worden beschouwd dat deze voor omwonenden aanleiding tot een planschadeclaim zouden kunnen geven.

Planschadegevoelige objecten

Dit gedeelte van het plangebied kent een bijzondere ligging, nu het aan alle zijden is begrensd door drukke en brede verkeerswegen. Voor zover al aangenomen kan worden dat de geringe verruiming van de planologische mogelijkheden aanleiding zou kunnen zijn tot een voor omwonenden planologische verslechtering, dan geldt dat in de omgeving van het plangebied geen planschadegevoelige objecten zijn aangetroffen. Indirecte planschade ligt daarom niet in de rede. Directe planschade is evenmin aannemelijk.

De enkele in het gebied aanwezige woningen zijn in het ontwerpbestemmingsplan positief bestemd.

Een verdere analyse van mogelijke planschadeclaims zal dan ook achterwege blijven.

5.3 Gebied begrensd door de Oostweg, de Verlengde Australiëweg en de Bleiswijkseweg

Situatie en ligging

Dit gebied bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Verlengde Australiëweg en in het zuiden door de Bleiswijkseweg. De westelijke rand bestaat uit de Oostweg en de oostelijke rand is gelijk aan de gemeentegrens met de gemeente Lansingerland (kern Bleiswijk).

In het gebied bevinden zich een aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen. In de noordwestelijke hoek van het gebied is een schaats- en evenementenhal (Silverdome) gesitueerd, in het middelste gedeelte een wildwaterkanobaan (Dutch Water Dreams) en een subtropisch binnen- en buitenzwembad (Aquapark 't Keerpunt). Verder kent het gebied een stadspark (Van Tuylpark) en is het de locatie voor een aantal sportverenigingen. In het gebied bevinden zich enkele woningen.

Planologische regimes

Het gebied kent thans de volgende planologische regimes:

- a) het (in 1976 en 1993 herziene) bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg” (8.01), dat betrekking heeft op een gedeelte van de Oostweg;
- b) het bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer” (9.02), dat betrekking heeft op het overgrote deel van het gebied, evenwel met uitzondering van de Verlengde



- Australiëweg en het plangebied van de hierna te noemen bestemmingsplannen;
- c) het bestemmingsplan “Levenslust” (9.10), dat betrekking heeft op een gedeelte van de gronden in de noordwestelijke hoek van het gebied;
 - d) het bestemmingsplan “Van der Hagenstraat 1989” (9.11) betreft een postzegelbestemmingsplan en heeft betrekking op een perceel grond grofweg in het midden van het Van Tuylpark;
 - e) het bestemmingsplan “Oosterheem 2000” (10.02), dat betrekking heeft op het westelijke gedeelte van de Verlengde Australiëweg;
 - f) het bestemmingsplan “1^e partiële herziening Oosterheem 2003” (10.04), dat betrekking heeft op het oostelijke gedeelte van de Verlengde Australiëweg;
 - g) het bestemmingsplan “Oosterheem / HSL-Zuid” (10.01), dat betrekking heeft op een oostelijk gedeelte van de Verlengde Australiëweg;
 - h) het besluit van 6 februari 1997 ten behoeve van het oprichten van het zwembad Van Tuylpark;
 - i) het besluit van 27 oktober 2000 ten behoeve van het oprichten van een schaats- en evenementenhal (Silverdome);
 - j) het besluit van 3 november 2005 ten behoeve van het oprichten van een wildwaterkanobaan (Dutch Water Dreams).

De gronden met betrekking tot het bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg” heeft betrekking op de bestemming “Weg”.²⁹ Deze bestemming kent geen bebouwingsmogelijkheden (ad a).

Het bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer” kent in het gebied twee bestemmingen: “Recreatieve doeleinden” en “Water”. De gronden met betrekking tot de eerstgenoemde bestemming zijn aangewezen voor de aanleg van stadsparken, sport- en speelvelden en dergelijke voorzieningen met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is bestemd voor de aanleg van vijvers, sloten e.d. De bestemming “Water” kent geen bebouwingsmogelijkheden (ad b). Bij besluit van 6 februari 1997 is op de gronden een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan ten behoeve van de aanleg van het zwembad Van Tuylpark (ad h). Bij besluit van 3 november 2005 is eveneens afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een wildwaterkanobaan (ad j).

De gronden die vallen onder het bestemmingsplan “Levenslust” zijn bestemd tot “Volkstuinen (TV)”. Deze bestemming kent geringe bebouwingsmogelijkheden (ad c). Bij besluit van 27 oktober 2000 is op deze gronden evenwel een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan ten behoeve van het oprichten van een schaats- en evenementenhal (ad i).

Het bestemmingsplan “Van der Hagenstraat 1989” heeft in zijn geheel betrekking op een bestemming ten behoeve van gemengde voorzieningen (horecadoeleinden, recreatieve doeleinden en sociaal-culturele doeleinden). De gronden hebben een maximale bouwhoogte van 8 meter (ad d).

²⁹ Art. 9



De onder e), f) en g) genoemde bestemmingsplannen hebben, voor zover zij vallen in het toekomstige plangebied van het bestemmingsplan “Kwadrant c.s.” geheel betrekking op de Verlengde Australiëweg. De als zodanig aangewezen gronden zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden en kennen beperkte bebouwingsmogelijkheden.

Toekomstige planologie

Het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant c.s.” is met betrekking tot dit gedeelte van het plangebied nagenoeg geheel conserverend. De thans geldende bestemmingen zijn in het ontwerp overgenomen, evenwel met gewijzigde naamgevingen.

De “groene” bestemmingen zijn onderverdeeld in de bestemmingen “Groen”, “Sport” en “Recreatie”. Deze bestemmingen kennen beperkte bebouwingsmogelijkheden, waarbij eventuele bebouwing slechts mogelijk is voor zover deze dienstbaar is aan de bestemming. De hiervoor genoemde vrijstellingen zijn in het plan verwerkt. De gronden waarop zich de schaats- en evenementenhal bevindt zijn aangewezen voor de bestemming “Gemengd – 1”. De bestemming heeft een maximale bouwhoogte van 17 meter. De gronden waarop zich het bijbehorende parkeerterrein bevindt, hebben de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” gekregen. Het perceel waarop de wildwaterkanobaan zich bevindt is bestemd tot “Gemengd – 2”, welke bestemmingen verschillende bouwhoogtes kennen. De maximale bouwhoogte is 8 meter.

In het plangebied is in de zuidwestelijke hoek een perceel bestemd tot maatschappelijke doeleinden. Enkele percelen, verspreid over het plangebied, hebben een horecabestemming gekregen. De gronden in de zuidwestelijke en zuidoostelijke hoek zijn aangewezen voor woondoeleinden. De maximale bouwhoogte is 9 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor het gebied geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, evenwel met uitzondering van twee ontwikkelingen:

- a) In het Van Tuylpark is een nieuwe weg voorzien die de bestaande wegen in het Van Tuylpark moet verbinden met de nieuwe RandstadRailhalte ter hoogte van het Van Tuylpark. De weg bestaat uit 2 rijstroken, waarbij de weg wordt aangewezen als 30km/h-zone.
- b) In het gebied is voorzien in de aanleg van het parcoduct dat als onderdeel van de langzaamverkeersroute vanuit Oosterheem over de Australiëweg naar het Van Tuylpark wordt gerealiseerd. De aanduiding “verblijfsgebied 2” is opgenomen voor de langzaamverkeersverbinding over het parcoduct. Hierdoor wordt de wijk Oosterheem verbonden met het Van Tuylpark.

Ad a) Deze ontwikkelingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt door binnen de bestemming “Sport” de aanduiding “specifieke vorm van sport-verblijfsgebied”³⁰ op te nemen, alsmede de aanduiding “Verblijfsgebied 1” ten behoeve van de ontsluiting van de RandstadRailhalte Van Tuylpark. De ontwikkeling bevindt zich aan de oostelijke rand van het gebied.

Ad b) In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding “verblijfsgebied 2” opgenomen voor de langzaamverkeersverbinding over het parcoduct. De ontwikkeling bevindt zich aan de noordelijke rand van het gebied.

³⁰ Waarschijnlijk “Specifieke vorm van sport – cultuur en ontspanning 1”; afleidend uit de aanduiding “ss-col” op de verbeelding.



De wegen in het plangebied, met inbegrip van de Oostweg en de Verlengde Australiëweg, zijn in het ontwerpbestemmingsplan eveneens bestemd tot verkeersdoeleinden.

Het ontwerpbestemmingsplan kent met betrekking tot de meeste bestemmingen in het plangebied een verruiming van de thans maximaal mogelijke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Deze verruimingen zijn evenwel gering van aard en omvang.

Planschadegevoelige objecten

Het plangebied wordt begrensd door de Oostweg, de Verlengde Australiëweg en de gemeentegrens met de gemeente Lansingerland. De locatie van dit gedeelte van het plangebied brengt mee dat in de omgeving van het plangebied geen planschadegevoelige objecten zijn aangetroffen. De in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte verruiming van de planologische mogelijkheden leidt ten opzichte van hetgeen thans maximaal mogelijk is niet tot een planologische verslechtering. Van directe planschade is de Stichting niet gebleken.

De enkele in het gebied aanwezige woningen zijn in het ontwerpbestemmingsplan positief bestemd. Er is geen planschadegevoeligheid van omliggende objecten. De hiervoor ontwikkelingen hebben naar het oordeel van de Stichting evenmin geleid tot planschadegevoeligheid.

Een verdere analyse van mogelijke planschadeclaims kan achterwege blijven.



5.4 Gebied begrensd door de Oostweg, de Bleiswijkseweg en de A12 met inbegrip van de A12

Situatie en ligging

Dit gebied bevindt zich in het middengedeelte van het plangebied ten noorden van de A12. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Bleiswijkseweg en in het zuiden door de A12. De westelijke rand bestaat uit de Oostweg en de oostelijke plangrens wordt gevormd door de gemeentegrens met de gemeente Lansingerland.

Het gebied is geheel in gebruik ten behoeve van een bedrijventerrein. In de zuidoostelijke hoek van het gebied bevindt zich ten oosten van een kleine waterpartij een windturbine met bijbehorend transformatorstation.

Planologische regimes

Het gebied kent thans de volgende planologische regimes:

- a) het bestemmingsplan "Dorp III, partiële herziening 1981" (8.04a), dat betrekking heeft op een gedeelte van de westelijke rand van het gebied, thans in gebruik ten behoeve van de Oostweg;
- b) het wijzigingsplan "Dorp III (1989)" (8.04b), dat betrekking heeft op een langwerpige strook grond in het noordelijke gedeelte van het gebied, thans in gebruik als ontsluitingsweg (Werner von Siemensstraat);
- c) het uitwerkingsplan "Bedrijvencentrum Bleiswijkseweg" (8.11), dat betrekking heeft op het middengedeelte van het gebied;
- d) het bestemmingsplan "Dorp III" (8.04), dat betrekking heeft op de noordelijke en zuidelijke rand van het gebied;
- e) het bestemmingsplan "Rokkeveen - oost" (7.01), dat betrekking heeft op een gedeelte van de westelijke hoek van het gebied;
- f) het besluit van 28 september 1999 ten behoeve van het oprichten van een windturbine met transformatorstation;
- g) het bestemmingsplan "Geluidszone Nutricia" met betrekking tot het vaststellen van een geluidszone.

De gronden met betrekking tot het onder a) genoemde bestemmingsplan zijn grotendeels aanwezig voor verkeersdoeleinden. Deze bestemming kent nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden. Langs de randen is een strook grond bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden" met beperkte bebouwingsmogelijkheden.

Het wijzigingsplan "Dorp III" kent in het plangebied een bestemming ten behoeve van verkeersdoeleinden met nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden (ad b).

De gronden met betrekking tot het Uitwerkingsplan "Bedrijvencentrum Bleiswijkseweg" hebben betrekking op een bestemming ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Op deze gronden is een maximale bouwhoogte van 12 meter mogelijk (ad c). Verder kent het uitwerkingsplan aan de randen een bestemming ten behoeve van groenvoorzieningen en hebben de wegen in het gebied een verkeersbestemming. Beide bestemmingen hebben nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden.

Het bestemmingsplan "Dorp III" heeft eveneens nagenoeg geheel betrekking op een bestemming ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Bebouwing is mogelijk tot een



maximale hoogte van 12 meter (ad d). Bij besluit van 28 september 1999 is op deze gronden evenwel een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan ten behoeve van het oprichten van een windturbine met transformatorstation (ad f).

Het bestemmingsplan “Rokkeveen – oost” heeft geheel betrekking op een bestemming ten behoeve van verkeersdoeleinden met nagenoeg geen bebouwingsmogelijkheden (ad e).

Toekomstige planologie

Het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant c.s.” is met betrekking tot dit gedeelte van het plangebied nagenoeg geheel conserverend. De thans geldende bestemmingen zijn in het ontwerp overgenomen, evenwel met gewijzigde naamgevingen.

Met betrekking tot de vestiging van bedrijven kent het ontwerp de bestemmingen “Bedrijf” en “Bedrijventerrein”. De maximale bouwhoogte is 12 en 25 meter. Ten opzichte van hetgeen thans maximaal mogelijk is, betekent dit geringe verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. Op enkele locaties is een water- en groenbestemming opgenomen, evenwel met beperkte bebouwingsmogelijkheden.

De hiervoor genoemde vrijstelling is in het plan verwerkt. De windturbine op het terrein van Siemens heeft een hoogte van 120 meter en een vermogen van 1,5 MW. Binnen de contour bij windturbines met een dergelijke hoogte en vermogen zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het ontwerp meegenomen.

Dee wegen in het plangebied, met inbegrip van de Oostweg en de A12, zijn in het ontwerpbestemmingsplan eveneens bestemd tot verkeersdoeleinden.

In de directe omgeving van het gebied is geen bebouwing ten behoeve van woondoeleinden aanwezig.

Planschadegevoelige objecten

Het plangebied wordt begrensd door de A12, de Oostweg, de Bleiswijkseweg en de gemeentegrens met de gemeente Lansingerland. De locatie van dit gedeelte van het plangebied brengt mee dat in de omgeving van het plangebied geen planschadegevoelige objecten worden aangetroffen. De in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte verruiming van de planologische mogelijkheden leidt ten opzichte van hetgeen thans maximaal mogelijk is niet tot een planologische verslechtering.

Van directe planschade ten gevolge van de windturbine op het terrein van Siemens is de Stichting niet gebleken.

Een verdere analyse van mogelijke planschadeclaims kan dan ook achterwege blijven.

5.5 Gebied ten oosten van de Oostweg en ten zuiden van de A12

Situatie en ligging



Dit gebied is gesitueerd in het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de A12, waarbij de westelijke plangrens wordt gevormd door de Oostweg. De oostelijke en zuidelijke plangrens is gelijk aan de gemeentegrens met de gemeente Lansingerland. Het gebied ten oosten van het gebied is in gebruik ten behoeve van landbouwdoeleinden. De woonwijk Rokkeveen bevindt zich ten westen van de Oostweg.

Het gebied is in gebruik als bedrijventerrein. Langs de oostelijke plangrens bevinden zich drie windturbines.

Planologische regimes

Het gebied kent thans de volgende planologische regimes:

- a) het bestemmingsplan “Rokkeveen - oost” (7.01), dat betrekking heeft op een gedeelte van de gronden langs de westelijke plangrens, thans in gebruik als de Oostweg;
- b) het bestemmingsplan “Rokkeveen – Burgemeester Hoekstrapark” (7.11), dat betrekking heeft op een gedeelte van de gronden langs de westelijke rand, thans in gebruik als de Oostweg;
- c) het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage” (8.07), dat betrekking heeft op het noordoostelijke gedeelte van het gebied;
- d) het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage, eerste partiële herziening” (8.08), dat betrekking heeft op een perceel langs de zuidelijke plangrens;
- e) het bestemmingsplan “Lansinghage - Lus” (8.19), dat betrekking heeft op het noordwestelijke gedeelte van het gebied;
- f) het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage – Zuid” (8.13), dat betrekking heeft op het zuidelijke gedeelte van het gebied, met uitzondering van de westelijke rand;
- g) het besluit van 30 juni 2008 ten behoeve van het oprichten van drie windturbines in het windpark Lansinghage.

De gronden met betrekking tot de bestemmingsplannen “Rokkeveen – oost” en “Rokkeveen – Burgemeester Hoekstrapark” zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden met beperkte bebouwingsmogelijkheden (ad a en b).

De overige bestemmingsplannen hebben hoofdzakelijk betrekking op bestemmingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Op de gronden met deze bestemmingen is, al naar gelang het bestemmingsplan, bebouwing mogelijk tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. De gronden zijn verder gedeeltelijk aangewezen voor bestemmingen ten behoeve van groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Deze bestemmingen zijn voorzien van beperkte bebouwingsmogelijkheden (ad c t/m f). Bij besluit van 10 juli 2008 hebben burgemeester en wethouders vergunning verleend ten behoeve van het oprichten van drie windturbines in het windpark Lansinghage (ad g).

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan “Lansinghage – Zuid” is een bestemming opgenomen ten behoeve van een baggerdepot. Deze gronden zijn bestemd voor de opslag van baggerspecie met groenvoorzieningen.

Toekomstige planologie



Het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant c.s.” is met betrekking tot dit gedeelte van het plangebied nagenoeg geheel conserverend. De thans geldende bestemmingen zijn in het ontwerp overgenomen, evenwel met gewijzigde naamgevingen.

Met betrekking tot de vestiging van bedrijven kent het ontwerp de bestemmingen “Bedrijf” en “Bedrijventerrein”. De maximale bouwhoogte is 12 en 25 meter. Ten opzichte van hetgeen thans maximaal mogelijk is, betekent dit voor enkele locaties een geringe verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. Op enkele locaties is een water- en groenbestemming opgenomen, evenwel met beperkte bebouwingsmogelijkheden. Het baggerspeciebedrijf in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is in het ontwerp als zodanig bestemd.

De hiervoor genoemde vrijstelling is in het plan verwerkt. In het ontwerp is uitgegaan van bestaande (vergunde) rechten. Op de verbeelding zijn de windturbines met veiligheidscontouren opgenomen. De windturbines hebben een vermogen van 3 MW. Binnen de bijbehorende contouren zijn geen kwetsbare objecten, zoals woningen, aanwezig. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het ontwerp meegenomen.

Dee wegen in het plangebied, met inbegrip van de Oostweg en de A12, zijn in het ontwerpbestemmingsplan eveneens bestemd tot verkeersdoeleinden.

In de directe omgeving van het gebied is geen bebouwing ten behoeve van woondoeleinden aanwezig.

Planschadegevoelige objecten

Het plangebied wordt begrensd door de Oostweg, de A12 en de gemeentegrens met de gemeente Lansingerland. De locatie van dit gedeelte van het plangebied brengt mee dat in de omgeving van het plangebied geen planschadegevoelige objecten zijn aangetroffen. De in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte verruiming van de planologische mogelijkheden leidt ten opzichte van hetgeen thans maximaal mogelijk is niet tot een planologische verslechtering.

Van directe planschade ten gevolge van de windturbines op het bedrijventerrein Lansing is de Stichting niet gebleken.

5.6 Conclusie

De huidige planologische regimes kennen ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Uit de planologische vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant c.s.” is niet gebleken van een planologische verslechtering die kan leiden tot een waardedaling van eigendommen.

6. Voorzienbaarheid/normaal maatschappelijk risico

Voorzienbaarheid van de planologische wijziging

Bij de bepaling van mogelijke planschade dient eveneens te worden nagegaan of sprake is van feiten en omstandigheden die rechtvaardigen dat de schade, die een belanghebbende lijdt of zal lijden, redelijkerwijs voor rekening van deze belanghebbende dient te worden gelaten. Indien de schadeveroorzakende wijziging van het planologische regime voor een belanghebbende was te voorzien leidt dit in



beginsel tot het oordeel dat het risico van deze schade als zodanig is aanvaard en dat de schade in een dergelijk geval redelijkerwijs voor rekening van de belanghebbende komt.

De aard van een planschaderisicoanalyse brengt mee dat thans niet kan worden beoordeeld of de beoogde wijziging van het planologische regime voorzienbaar is. Of de individuele omwonenden bij wijziging van het planologische regime ook na uitvoering van de voorzienbaarheidstoetsing uiteindelijk in aanmerking komen voor vergoeding van planschade hangt van verschillende omstandigheden af en kan pas na onherroepelijk worden van het nieuwe planologische regime worden beoordeeld.

Bij het bovenstaande verdient opmerking dat de uitgevoerde planologische vergelijking niet tot de conclusie heeft geleid dat gesproken kan worden van een planologische verslechtering. Nu van planschade niet is gebleken, kan een verder onderzoek naar de voorzienbaarheid van de planologische ontwikkeling achterwege blijven.

Normaal maatschappelijk risico

In het geval van eventuele schade dient tevens onderzocht te worden of de gestelde schade behoort tot het normale maatschappelijke risico en krachtens artikel 6.2, eerste lid, van de Wro geheel voor rekening van de aanvrager van planschade behoort te blijven.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee aanvragers rekening hadden kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats en het moment waarop de ontwikkeling zich zou kunnen voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van een eventuele aanvrager en de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Bij het bovenstaande verdient opmerking dat de uitgevoerde planologische vergelijking niet tot de conclusie heeft geleid dat gesproken kan worden van een planologische verslechtering. Nu van planschade niet is gebleken, zal een verder onderzoek naar het normaal maatschappelijk risico de voorzienbaarheid van de planologische ontwikkeling achterwege blijven.

7. Conclusie

De Stichting is van oordeel dat de geplande inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan "Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage") voor het plangebied begrensd door de Australiëweg en de Franklinstraat aan de noordzijde, de



gemeentegrens aan de oost- en zuidzijde, en de Oostweg en de Zegwaartseweg aan de westzijde niet zal leiden tot een planologische verslechtering.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan bestaat thans uit meerdere bestemmingsplannen, aangevuld met enkele ruimtelijke ontwikkelingen op basis van (onder meer) vrijstellingsbesluiten. Het toekomstige plangebied heeft betrekking op bedrijventerreinen en een recreatiegebied in het oostelijke gedeelte van de gemeente Zoetermeer met bijbehorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. In het plangebied bevinden zich vier windturbines, een baggerspeciedepot en enkele woningen. Het ontwerpbestemmingsplan is op een enkele uitzondering na geheel conserverend en kent nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen op basis van (onder meer) vrijstellingsbesluiten, zoals de aanwezige windturbines, zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan leidt ten opzichte van de thans vigerende planologische regimes voor een aantal bestemmingen tot een planologische wijziging. Aard en omvang van deze wijzigingen brengen mee dat deze niet tot gevolg hebben dat omwonenden in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Het plangebied wordt bovendien grotendeels begrensd door verkeerswegen en grenst met de oostzijde aan een landbouwgebied, terwijl zich in het plangebied nagenoeg geen woningen bevinden.

Van planschadegevoeligheid van omliggende objecten is de Stichting niet gebleken. Directe planschade is evenmin komen vast te staan.

De Stichting schat dat het ontwerpbestemmingplan "Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage" zal leiden tot een planschade van nihil.

Johan van Oldenbarnevelt Stichting,
2013

Dordrecht, 24 april

Mr. E.G.J.M. Meijer

Directeur JVO
Postbus 30
3300 AA Dordrecht



- Bijlage 1 Bestemmingsplan “Industrieterrein Bleiswijkseweg”**
- Bijlage 2 Bestemmingsplan “Industrieterrein Zoeterhage”**
- Bijlage 3 Bestemmingsplan “Groot-Zoetermeer”**
- Bijlage 4 Bestemmingsplan “Dorp III”, incl. herziening en wijziging**
- Bijlage 5 Uitwerkingsplan “Bedrijvencentrum Bleiswijkseweg”**
- Bijlage 6 Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage”**
- Bijlage 7 Bestemmingsplan “Lansinghage-Lus”**
- Bijlage 8 Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Lansinghage-Zuid”**
- Bijlage 9 Ontwerpbestemmingsplan “Kwadrant/van Tuyll/Brinkhage/Lansinghage”**
- Bijlage 10 Diverse planologische besluiten met vrijstellingen**
- Bijlage 11 Overzicht van het plangebied (oud en nieuw)**
- Bijlage 12 Foto’s van de locatie**