

RISICOANALYSE PLANSCHADE (aangevulde versie)

met betrekking tot het concept-
bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”.

CONCLUSIE

Ten aanzien van het conceptbestemmingsplan “Meerzicht Westerpark” 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 de locatie aan de Heuvelweg 2 en 4, waarvan Zalm Bowling Centre Westerpark B.V. een recht van erfpacht heeft. Voor deze locatie is het planschade-risicoprofiel hoog, aangezien de horecamogelijkheden worden teruggebracht tot categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten.

Opdracht:	3233050
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
1.3	Onderzoeksvragen.....	3
1.4	Ontvangen stukken	4
1.5	Conceptadvies	5
2	PLANGEBIED.....	11
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	13
3.1	Wet ruimtelijke ordening	13
3.2	Rechtspraak.....	14
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	15
5	NIEUWE PLANOLOGIE	17
6	VERGOEDBAARHEID	19
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid.....	19
7	BEOORDELING VIER ONDERZOEKSVRAGEN	21
7.1	Onderzoeksvraag 1 (Bouwhoogte).....	22
7.2	Onderzoeksvraag 2 (Bouwoppervlakte).....	25
7.3	Onderzoeksvraag 3 (Recreatieve bestemming).....	26
8	BEOORDELING VAN RELEVANTE BESTEMMINGSVLAKKEN OP HOOFDLIJNEN	32
8.1	Bestemming “Bedrijf – B”.....	33
8.2	Bestemming “Centrum – C”	35
8.3	Bestemming “Detailhandel – DH”	37
8.4	Bestemming “Gemengd – GD”	39
8.5	Bestemming “Maatschappelijk - M”	42
8.6	Bestemming “Wonen - W”	45
9	CONCLUSIE.....	52

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 “Meerzicht Westerpark”.

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 “Meerzicht Westerpark”. 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 conceptbestemmingsplannen “Meerzicht Westerpark”. 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 het bestaande woongebied Meerzicht en het ten westen daarvan gelegen Westerpark met daarin een bowling- en horecacentrum (incl. golfbaan). Het nieuwe bestemmingsplan is in essentie conserverend van aard. Voor het onderzoek zijn de volgende concrete onderwerpen naar voren gebracht.

1. 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. 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, 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 1. (Bouwhoogte)”.

2. De nieuwe hoofdgebouwen worden 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 bouwmogelijkheden) kan – met name afhankelijk van het aanwezige hoofdgebouw en de oppervlakte van het bouwperceel - per kavel verschillen. Verzocht wordt aan te geven in hoeverre de voorgestelde regeling tot planschade leidt.

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

3. De recreatieve bestemming in het Westerpark zal tot de bestaande grenzen van het bowling- en horecacentrum worden beperkt (de bestemming zal meer “op maat” worden gemaakt).

Dit onderwerp noemen wij verderop in dit advies “Onderzoeksvraag 3. (Recreatieve bestemming)”.

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 “Meerzicht Westerpark”;
- kadastrale informatie (bron: kadaster online).

1.5 Conceptadvies

Op 24 juli 2012 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. Per e-mail van 3 augustus 2012 is van de zijde van opdrachtgever medegedeeld dat er geen aanleiding wordt gezien voor het maken van opmerkingen. Naar aanleiding hiervan hebben wij het definitieve advies toegezonden.

Nadien, per e-mail van 31 augustus 2012, heeft de heer drs. W. Kraaijeveld nog 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 bouwen/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

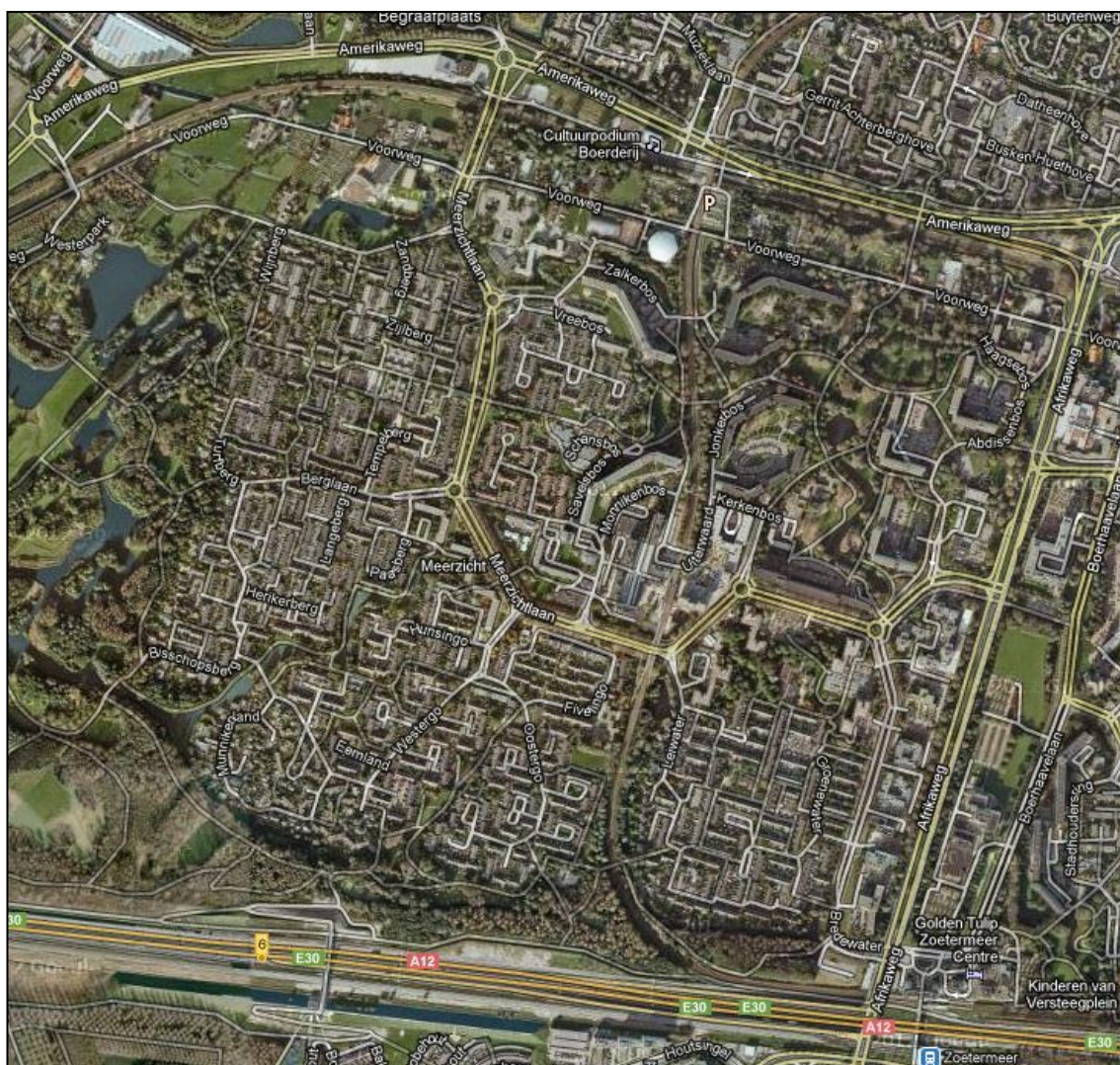
Naar aanleiding van hetgeen wij hiervoor besproken hebben, hebben wij bij de conclusie twee aanbevelingen opgenomen.

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. googlemaps) 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 woongebied Meerzicht en het ten westen daarvan gelegen Westerpark.



Figuur 1 Meerzicht



Figuur 2 Westerpark

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

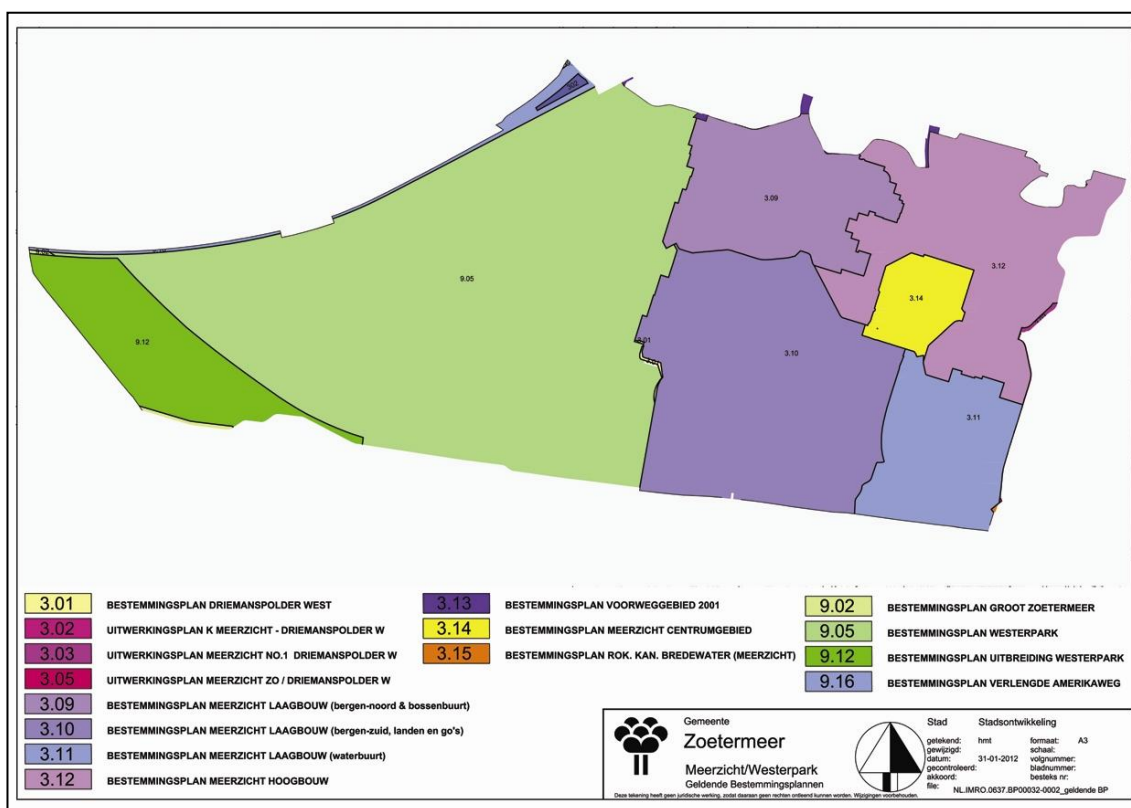
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

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 van de thans vigerende planologische regimes.



Figuur 3 Overzicht geldende bestemmingsplannen

Wij hebben voorts een overzicht ontvangen van de verleende vrijstellingen (binnen- of buitenplannen) in de woonwijk Meerzicht. Deze hebben betrekking op de volgende adressen:

- Berglaan 43
- Berglaan 47
- Carolinenberg 51
- Carolinenberg 41
- Herikerberg 58
- Herikerberg 54
- Herikerberg 64
- Herikerberg 84
- Herikerberg 60
- Langeberg 28
- Tichelberg 24
- Turfberg 26

- Turfberg 7
- Turfberg 54
- Valenberg 40
- Valenberg 67
- Valenberg 54
- Valenberg 28

- Fonteinbos 2-121
- Haagse Bos
- Kerkenbos 4
- Kerkenbos 12-14
- Kerkenbos 24
- Kerkenbos 30
- Kerkenbos 12-14
- Monnikenbos 1
- Schansbos 1+2 3en 3+4
- Speulderbos 15
- Scheveningsebos 97

- Bossenwaard 9-11
-
- Meerzichtlaan (oostzijde) nabij kruising rr

- Ameland 7
- Fivelingo 225
- Gaasterland 2
- Munnikenland 39
- Munnikenland 29
- Munnikenland 29
- Munnikenland 15
- Munnikenland 13
- Oostgergo nabij nr. 22

- Meerzichtlaan (waterbrug);
- Kromwater 50

- Meerzichtlaan
- rotonde Meerzichtlaan/Kerkenbos
- rotonde Meerzichtlaan/Kerkenbos
- rotonde Meerzichtlaan/Zalkerbos

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse planschade 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 4 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan, woongebied Meerzicht



Figuur 5 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan, Westerpark

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 (Bouwhoogte)

Ten aanzien van de bouwhoogte kan een onderverdeling worden gemaakt in drie categorieën:

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

In het navolgende gaan wij in op deze drie scenario's.

Ad. 1. (bouwhoogten blijven ongewijzigd).

Vanzelfsprekend is dat, daar waar de bouwhoogten ongewijzigd blijven, geen sprake zal zijn van een planologische verandering. In dergelijke gevallen is er derhalve geen risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro.

Ad. 2. (bouwhoogten worden verkleind).

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 bouwmogelijkheden, 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 plandelen waar de bouwhoogten worden verkleind, ziet een individuele eigenaar doorgaans 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 veelal 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 een bestaande woonwijk, zoals hier aan de orde is, is het risico op het dienen uit te keren van een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro als gevolg van een verkleining van de bouwhoogte, derhalve laag.

Ad. 3. (bouwhoogten worden verruimd).

Daar waar sprake is van een verruiming van de bouwhoogte zal zich geen direct planologisch nadeel voordoen (eerder een zeker direct planologisch voordeel).

Een ophoging van de bouwhoogte 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 in de nabije omgeving kan sprake zijn van relevant indirect planologisch nadeel, dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Het voorgaande in overweging nemende, alsmede de omstandigheid dat het hier om een overwegend conserverend bestemmingsplan gaat, achten wij het risico op relevant planologisch nadeel als gevolg van een verruiming van de bouwhoogte, laag.

7.2 Onderzoeksvraag 2 (Bouwoppervlakte)

Bij deze onderzoeksvraag gaat het om de vergelijking tussen een planologisch regime (veelal globale eindregelingen) zonder specifieke bouwgrenzen voor de hoofd- en bijgebouwen, en het voorgenomen regime met een bouwvlakmethodiek.

In het eerst genoemde regime is veelal sprake van regulering door middel van bebouwingspercentages, en/of aan te houden minimale afstanden tot de perceelsgrenzen. Op deze wijze zijn de bebouwbare gronden reeds beperkt tot een bepaalde oppervlakte en een bepaald gedeelte van het perceel.

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 bouw mogelijkheden als gevolg van de bouwvlakmethodiek gering.

Daar waar wel sprake mocht zijn van een relevante afname van waardetoevoegende bouw mogelijkheden in het horizontale vlak, staat daar doorgaans 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.

7.3 Onderzoeksvraag 3 (Recreatieve bestemming)

Het recreatieve centrum is gevestigd aan de Heuvelweg 2 en 4, op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Zoetermeer, sectie F, nrs. 1264 ter grootte van 2.620 m² en 1770, ter grootte van 195 m². De totale omvang bedraagt derhalve 2.815 m².

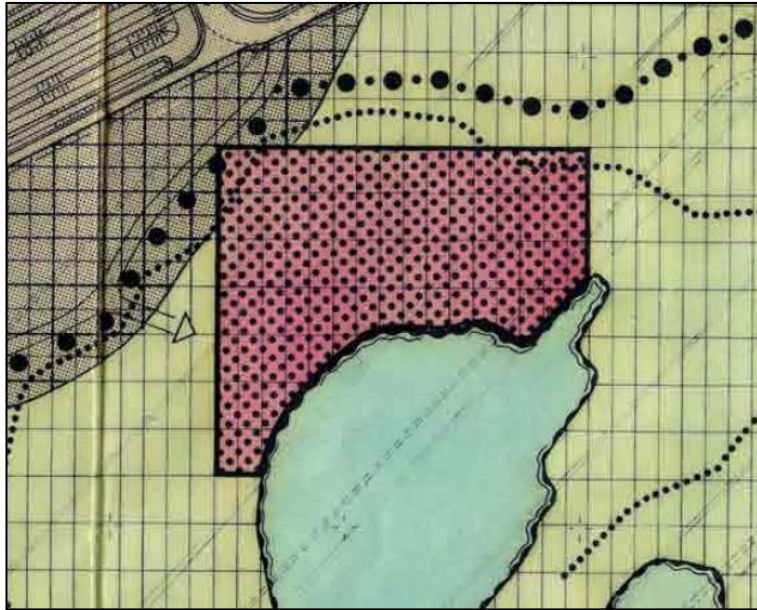


Figuur 6 Kadastrale tekening is noordgericht

De gronden zijn eigendom van de gemeente Zoetermeer en belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Zalm Bowling Centre Westerpark B.V. De omliggende gronden zijn volledig eigendom van de gemeente Zoetermeer.

In de onderhavige beoordeling zijn uitsluitend de gronden waarop een recht van erfpacht ligt ten behoeve van Zalm Bowling Centre Westerpark B.V. relevant, aangezien de gemeente zelf niet in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro.

Voor de gronden geldt thans het bestemmingsplan "Westerpark", met de bestemming "Horecadoeleinden".



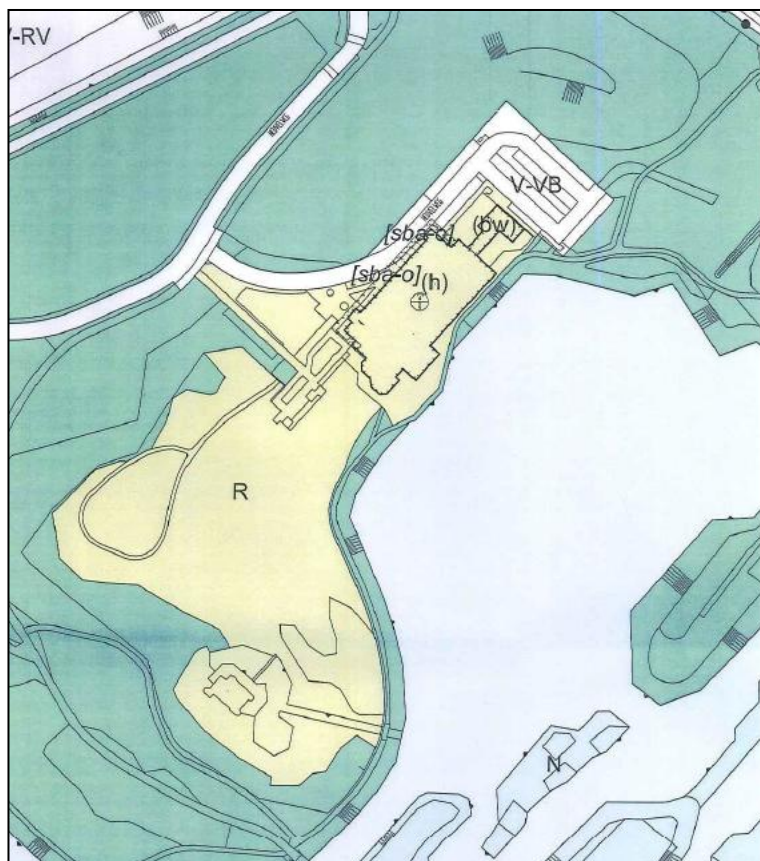
Figuur 7 Fragment plankaart bestemmingsplan "Westerpark"

De horecabestemming houdt het volgende in.

Artikel 6. Horeca doeleinden

1. De op de kaart voor horeca doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf met de daarbij behorende bebouwing voor bijvoorbeeld een bowling, een midgetgolf of een botenverhuurbedrijf, terrassen, erf en tuin, toegangswegen, fiets- en wandelpaden en parkeerplaatsen en overigens voor dagrecreatie in de openlucht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een horecabedrijf met ten hoogste één dienstwoning en met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bijgebouwen en andere bouwwerken, een en ander met dien verstande, dat:
 - I. de oppervlakte van de gebouwen in totaal niet meer dan 2000 m² mag bedragen;
 - II. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3.50 meter mag bedragen; voor 20% van de totale oppervlakte van de gebouwen mag de goothoogte niet meer dan 7.00 meter bedragen;
 - III. de dienstwoning uitsluitend in de bedrijfsgebouwen mag worden ondergebracht of daaraan vastgebouwd;
 - IV. de inhoud van de dienstwoning niet meer mag bedragen dan 700 m³;
 - b. andere bouwwerken, zoals zitgelegenheden, zandbakken, sport- en speeltoestellen, bruggen en fietsenstallingen.

In het nieuwe conceptbestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming “Recreatie – R”, met de aanduidingen “horeca – (h)”, “Maximale goot- en bouwhoogte – 4 en 9 meter”, “bedrijfswoning – (bw)”, “specifieke bouwaanduiding – overkapping – [sba] –o”.



Figuur 8 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Op basis van de nieuwe bestemming mogen de gronden worden aangewend voor dagrecreatieve voorzieningen, zoals een bowlingbaan, een botenverhuurbedrijf, een midget golfbaan, een speeltuin tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de horeca-aanduiding is horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten.

Ter plaatse van de betreffende aanduiding is één bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan.

Ondergeschikt aan het voorgaande zijn voorts mogelijk: groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, objecten van beeldende kunst, parkeervoorzieningen, terrassen, vlaggen- en lichtmasten, water, wegen, paden en daarbij behorende bouwwerken.

Binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 9 meter.

Buiten het bouwvlak zijn gebouwen met een maximale oppervlakte van 40 m² mogelijk (er is in totaal maximaal 2.000 m² toegestaan binnen en buiten het bouwvlak).

Een bedrijfswoning heeft een maximale inhoud van 700 m³. Bijgebouwen bij de bedrijfswoning hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 60 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Indien de ten tijde van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan aanwezige bebouwing ruimer is, geldt de betreffende maatvoering als maximale maat.

Ter plaatse van de “overkappingsaanduidingen” is een overkapping mogelijk met een minimale doorrijhoogte van 4 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximale bouwhoogte die – afhankelijk van het type bouwwerk – varieert van 1 tot 10 meter.\

Gevolgen

Als belangrijkste planologische beperkingen noemen wij:

- voorheen gold in planologisch opzicht geen maximale categorie voor de horecadoeleinden en in de nieuwe situatie geldt maximaal categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
- de situering van de bebouwing binnen het terrein was niet nader bepaald;
- 20% van de oppervlakte van de gebouwen mocht een goothoogte hebben van 7 meter in plaats van 4 meter;
- er gold voor de gebouwen geen maximale bouwhoogte, zodat de kapconstructie in planologisch opzicht hoger kon zijn dan de nieuwe maximale bouwhoogte van 9 meter.

Als geringe planologische verruiming is aan te merken:

- de nieuwe maximale goothoogte van 4 meter is iets hoger dan de voorheen toegestane 3,5 meter, voor 80% van de oppervlakte van de gebouwen.

Deze geringe verruiming kan voormelde beperkingen niet volledig compenseren.

Het antwoord op de vraag of als gevolg van de planologische beperkingen ook daadwerkelijk sprake zal zijn van nadeel voor degene met een recht van erfpacht, is onder meer afhankelijk van de feitelijke inrichting van het terrein.

De locatie is feitelijk grotendeels bebouwd met bebouwing bestaande uit een goothoogte van 3,8 meter en een kapconstructie.



Figuur 9 Bron: Heuvelweg 4 googlemaps

Blijkens internetinformatie is in de bedrijfsbebouwing Bowling & Recreatiecentrum Westerpark gevestigd, met 20 bowlingbanen, een “à la carte”- restaurant, een pannenkoekenrestaurant, een grillroom, een BBQ-ruimte, een terras aan het water, roeiboten, waterfietsen, een buitenspeeltuin (cap. ± 1.000 gasten), een midgetgolfbaan, elektrische quads, en partyzalen.

Aan de noordoostzijde van het terrein staat een bedrijfswoning bestaande uit één laag met een kapconstructie.



Figuur 10 Bedrijfswoning Heuvelweg 2

Aangezien het terrein reeds grotendeels bebouwd is met bebouwing bestaande uit één bouwlaag en een kapconstructie, en met het benutten van de maximale hoogtemaatvoering (vervangen van het dak e.d.) de nodige kosten zijn gemoeid, achten wij het risico op relevant planologisch nadeel door de beperkingen qua bouwmogelijkheden aan als laag.

De situatie is anders ten aanzien van het beperken van de gebruiksmogelijkheden tot activiteiten die tot bepaalde categorieën behoren. In het oude plan waren er namelijk geen voorgeschreven categorieën. Bovendien ligt de locatie niet in de nabije omgeving van hindergevoelige objecten, zoals burgerwoningen, zodat er ook in milieutechnisch opzicht relatief weinig beperkingen waren voor zwaardere (horeca-)activiteiten.

Blijkens de informatie op internet vinden er thans ook feitelijk activiteiten plaats, welke niet behoren tot maximaal categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Een partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feest- en dansevenementen) behoort immers tot categorie 3. Er is als gevolg van het voorgaande derhalve sprake van een risico op het ontstaan van direct planologisch nadeel voor degenen met een recht van erfpacht van de locatie.

Conclusie

Op grond van het voorgaande achten wij het risico op direct planologisch nadeel als gevolg van een beperking van de bebouwingsmogelijkheden, laag.

Het risico op direct planologisch nadeel als gevolg van een beperking van de gebruiksmogelijkheden, achten wij daarentegen hoog.

8 BEOORDELING VAN RELEVANTE BESTEMMINGSVLAKKEN OP HOOFDLIJNEN

Van 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”;
- “Detailhandel – DH”;
- “Gemengd – GD”;
- “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.

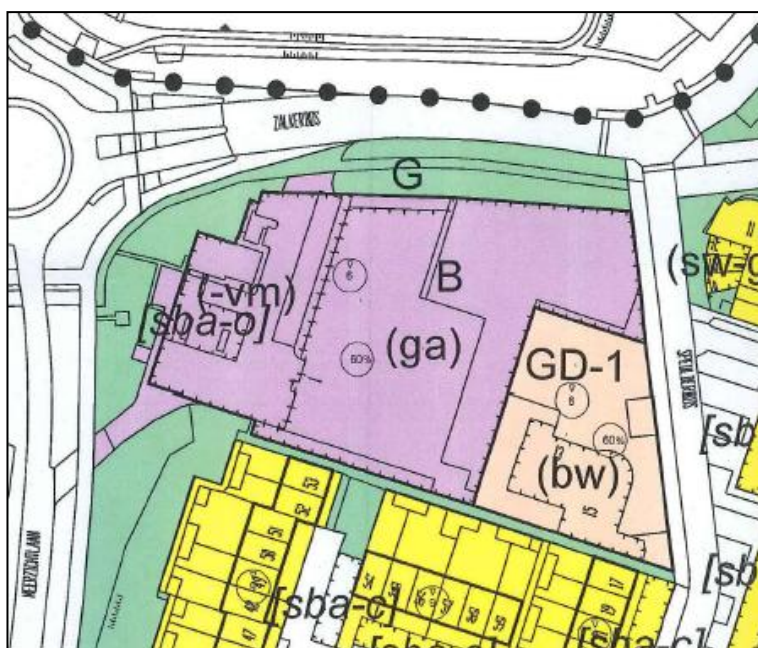
In het navolgende geven wij onze belangrijkste bevindingen weer van het verrichte onderzoek per bestemmingsgebied. De gronden die in het kader van de eerdere onderzoeksvragen reeds zijn behandeld blijven hierbij buiten beschouwing. Gronden die eigendom blijken te zijn van de gemeente laten wij eveneens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

8.1 Bestemming “Bedrijf – B”

Binnen woongebied Meerzicht bevinden zich drie vlakken van relevante omvang, en vijf relatief geringe vlakken (circa 100 m²) met deze bestemming. De vijf kleine vlakken zijn waarschijnlijk alle in gebruik voor nutsdoeleinden (dit concluderen wij aan de hand van enkele steekproeven). Met name gelet op de omvang en doeleinden van deze plekken, merken wij het risico op (direct en/of indirect) planologisch nadeel aan als laag.

Wij hebben de oude en nieuwe bestemmingen van de drie vlakken van relevante omvang globaal met elkaar vergeleken, en concluderen dat het risico op (direct en/of indirect) planologisch nadeel als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijzigingen voor deze locaties, eveneens laag is.

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



Figuur 11 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

In het nieuwe plan krijgt de locatie een bedrijfsbestemming waarbij tevens bepaalde “op-maat-doeleinden” mogelijk zijn.

De bouwhoogte is maximaal 6 meter en het bebouwingspercentage bedraagt 60.

Voorheen had de locatie een bestemming “Bedrijfsdoeleinden, garagebedrijf – Bg”, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een bebouwingspercentage van 60.



Figuur 12 Fragment plankaart bestemmingsplan "Meerzicht laagbouw, bergenbuurt, noord en bossenbuurt laagbouw

Als nadeel constateren wij dat er geen vrije indeling meer is op het terrein waar de concrete bebouwing is toegestaan.

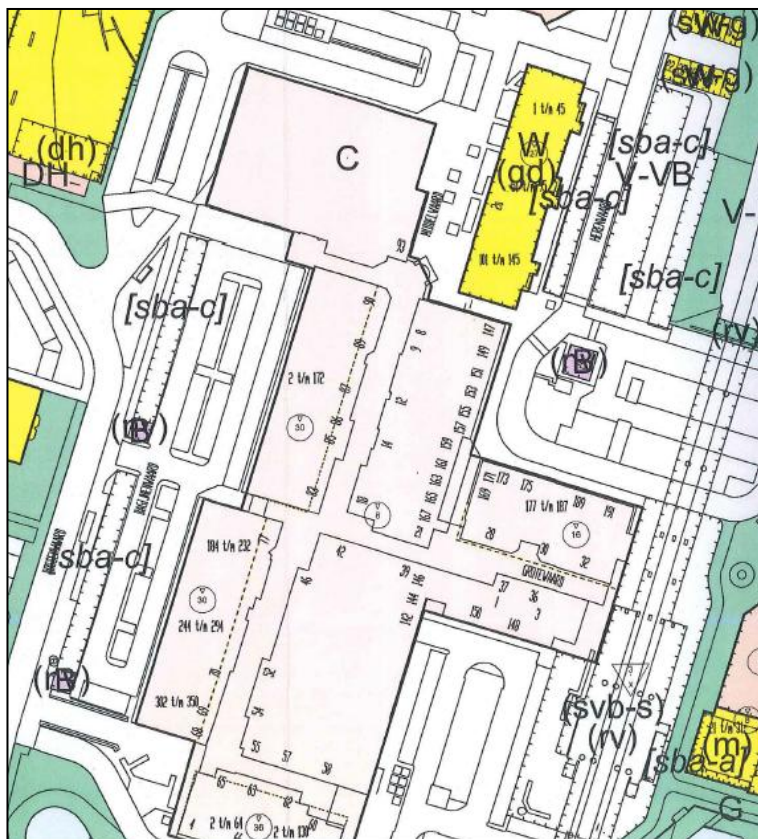
Als voordeel merken wij aan dat de garagebedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming, waarbinnen ook andere doeleinden dan een garage met een motorbrandstoffenverkooppunt (zonder LPG) mogelijk zijn.

Per saldo achten wij het risico op direct planologisch nadeel dat op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zal dienen te komen, aan als laag.

Gelet op de omstandigheden dat de bebouwingsomvang niet verandert, en dat de bedrijvigheid beperkt is tot milieucategorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, merken wij het risico op indirect planologisch nadeel voor objecten in de nabije omgeving, eveneens aan als laag.

8.2 Bestemming “Centrum – C”

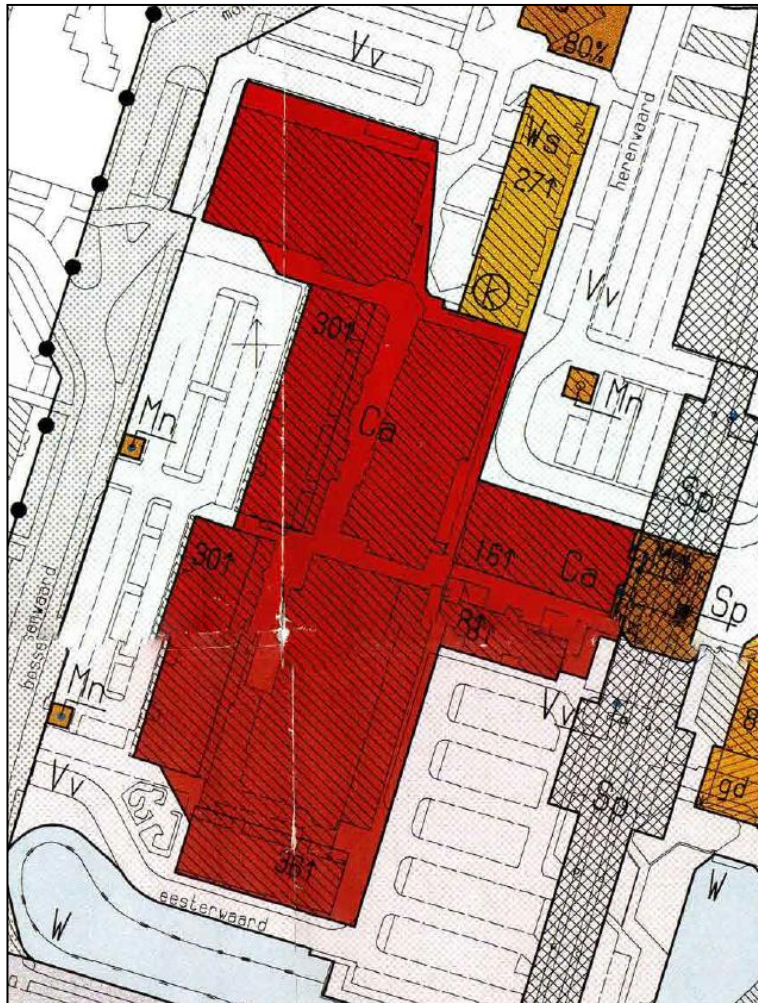
Binnen het onderhavige plangebied is er één vlak met deze bestemming.



Figuur 13 Fragment nieuw conceptbestemmingsplan

Naast de bestemming “Centrum – C” gelden de aanduidingen van maximale bouwhoogten van 8, 16, 30 en 36 meter.

Het oude regime betreft het bestemmingsplan “Meerzicht Centrumgebied”, met daarin de bestemming “Centrumdoeleinden – Ca”, en aanduidingen van maximale bouwhoogten van 8, 16, 30 en 36 meter.



Figuur 14 Fragment plankaart bestemmingsplan "Meerzicht Centrumgebied"

De bestemmingsgrenzen komen op hoofdlijnen overeen. De maximale bouwhoogten ook, zij het dat de maximale bouwhoogte van 8 meter in het nieuwe plan niet op dezelfde plaats staat als in het oude plan. Aangezien de hoogtescheidingsgrenzen op de oude plankaart niet goed zichtbaar zijn, gaan wij er vanuit dat in het nieuwe conceptbestemmingsplan beoogd wordt de oude maximale bouwhoogten te handhaven.

Gelet op het voorgaande merken wij het risico op (direct of indirect) planologisch nadeel aan als laag.

8.3 Bestemming “Detailhandel – DH”

In het nieuwe plangebied zijn er twee relatief kleine vlakken met deze bestemming.



Figuur 15 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Voor de locatie Monnikenbos 1 (noordelijk vlak) is in het verleden een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO verleend, ten behoeve van de verbouwing van een stallingsgarage en een winkel.

Hoewel wij geen hoogteaanduiding op de plankaart zien, gaan wij er vanuit dat de eerdere artikel 19 lid 3 WRO vrijstelling planologisch in het nieuwe plan wordt ingepast, door middel van de nieuwe detailhandelsbestemming.

Het zuidelijk vlak had in het oude bestemmingsplan "Meerzicht hoogbouw" een detailhandelsbestemming en krijgt die in het nieuwe plan wederom. De oude maximale bouwhoogte bedroeg 4,5 meter. Op de nieuwe plankaart is de nieuwe maximale bouwhoogte niet leesbaar. Aangezien het een overwegend conserverend plan betreft gaan wij ervan uit dat deze maximale bouwhoogte ongeveer gelijk blijft in het nieuwe plan.

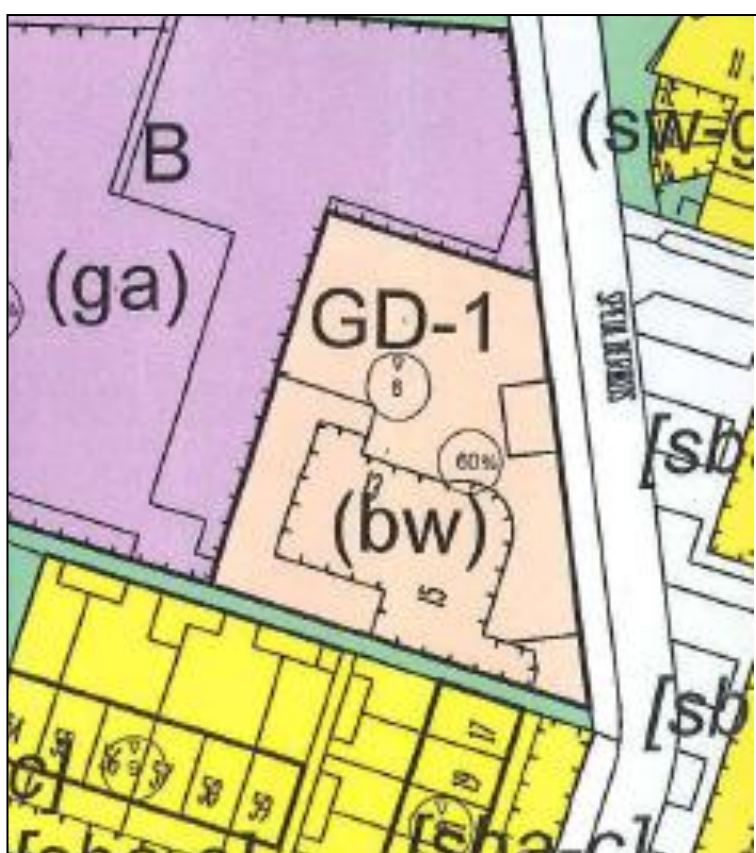
Gelet op het voorgaande merken wij het risico op (direct of indirect) planologisch nadeel aan als laag.

8.4 Bestemming “Gemengd – GD”

Er zijn binnen het plangebied drie vlakken met deze bestemming (onderverdeeld in GD-1, GD-2 en GD-3).

Wij hebben de oude en nieuwe bestemmingen van de drie vlakken globaal vergeleken en concluderen dat het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel laag is.

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



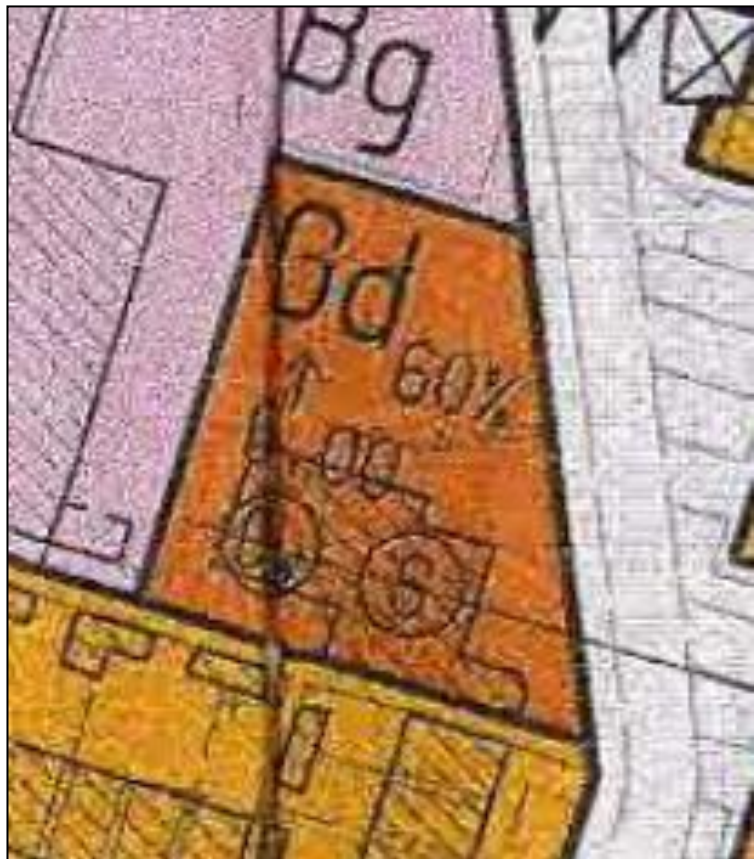
Deze locatie is plaatselijk bekend als Speulderbos 13 en 15, en is aangewezen voor gemengde doeleinden, met een bedrijfswoning, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60.

Het oude regime betreft het bestemmingsplan “Meerzicht, laagbouw, bergen noord & bossenbuurt”, en voor Speulderbos 15 is in het verleden een grotere hoogte voor het dak toegestaan (o.b.v. artikel 3.23 Wro). Ons is niet bekend om welke nieuw bouwhoogte het ging. Via googlemaps (streetview) hebben wij geconstateerd dat ter plaatse feitelijk

bebouwing in twee bouwlagen zonder kap aanwezig is (zie de figuur hieronder), zodat wij er vanuit gaan dat het om een relatief geringe verhoging ging.



Figuur 16 Speulderbos 13 en 15



Figuur 17 Fragment plankaart bestemmingsplan "Meerzicht, laagbouw, bergen noord & bossenbuurt"

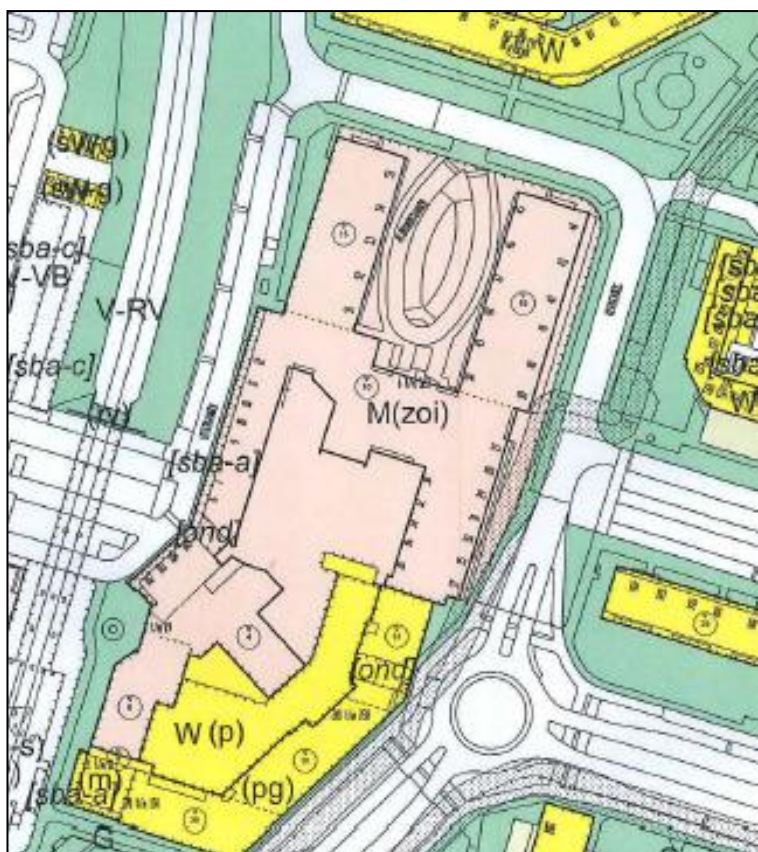
Op basis van de oude bestemming mochten gemengde doeleinden plaatsvinden, met over een oppervlakte van 60% bebouwing met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Er waren 6 garageboxen en een dienstwoning mogelijk.

Wij constateren dat de oude planologische mogelijkheden in het nieuwe plan in essentie gelijk blijven, zodat geen (direct en/of indirect) planologisch nadeel is te verwachten.

8.5 Bestemming “Maatschappelijk - M”

Het plangebied bevat een groot aantal vlakken met deze bestemming. Aangezien een aantal vlakken met een maatschappelijke doeleindenbestemming eigendom blijkt te zijn van de gemeente (zoals de locatie aan het Kerkenbos 20 t/m 30, de locatie voor onderwijsdoeleinden aan het Schansbos 1 t/m 7 en het perceel aan het Kerkenbos 14), en het hier om een overwegend conserverend nieuw bestemmingsplan gaat, hebben wij steekproefsgewijs van enkele vlakken de oude en nieuwe bestemmingen met elkaar vergeleken. Wij concluderen dat het risico op relevant (direct en/of indirect) planologisch nadeel laag is.

Ter illustratie zoomen wij in op het grootste vlak met de maatschappelijke doeleindenbestemming.

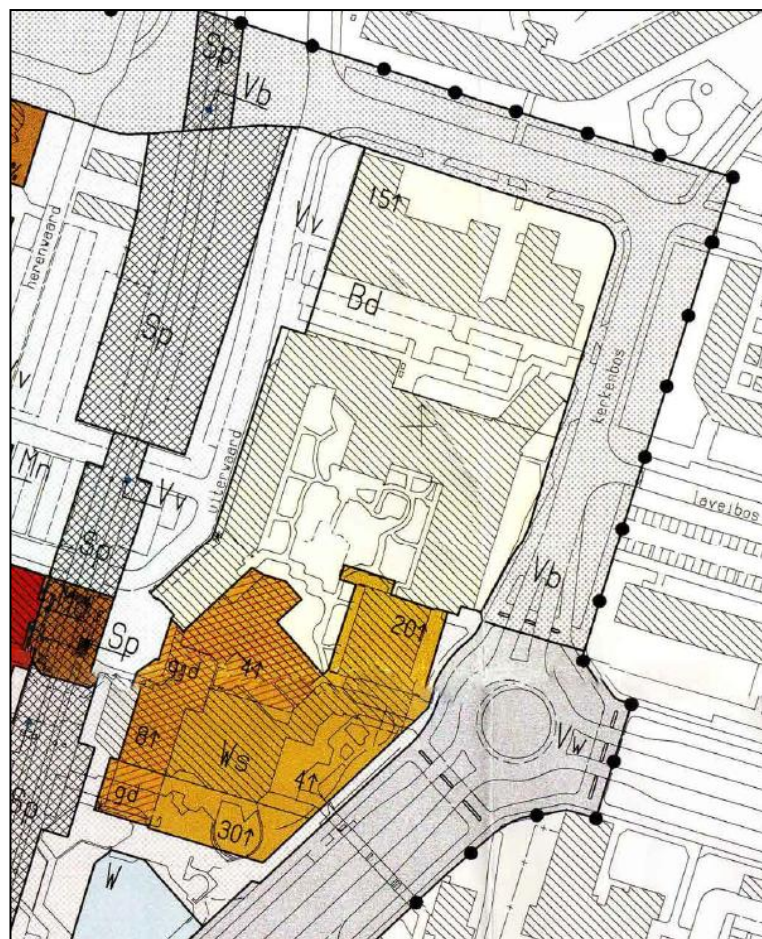


Figuur 18 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

De gronden binnen dit vlak hebben verschillende eigenaren.

Naast de maatschappelijke doeleindenbestemming geldt voorts de aanduiding voor een zorginstelling – "(zoi)". De aanduidingen "[sba-a]" en "[ond]" zien wij overigens niet terug op de legenda. De maximale bouwhoogten bedragen 4, 8, 15 en 18 meter. 100% van het bouwvlak mag worden bebouwd.

Het oude regime betreft het bestemmingsplan "Meerzicht Centrumgebied" met daarin de bestemmingen "Bijzondere woondoeleinden – Bd", met een maximale bouwhoogte van 15 meter, en "Woondoeleinden, gestapeld – Ws" met de aanduidingen "gd" (t.b.v. maatschappelijke en kantoordoeleinden), en maximale bouwhoogten van 4 en 8 meter. Binnen de Bd-bestemming mag 60% worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen. Het Ws-vlak mag voor 100% bebouwd worden.



Figuur 19 Fragment plankaart bestemmingsplan "Meerzicht Centrumgebied"

Als belangrijkste planologische effecten merken wij aan:

- de bouwgrenzen worden strakker rond de bestaande bebouwing gelegd (op zichzelf ongunstiger);
- binnen het oude Bd-vlak wordt het bebouwingspercentage verruimd van 60 naar 100 (op zichzelf gunstiger);
- ter plaatse van de bestaande bebouwing blijft de maximale bouwhoogte gelijk, met uitzondering van een gedeelte in het midden van het vlak waar de bouwhoogte toeneemt van 15 naar 18 meter.

De verruiming is iets gunstiger voor de eigenaar van deze gronden, en voor de nabije omgeving zal door de geringe verhoging van de bouwhoogte geen relevant indirect nadeel ontstaan dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Per saldo merken wij het risico op (direct en/of indirect) planologisch nadeel aan als laag.

8.6 Bestemming “Wonen - W”

Een belangrijk deel van het onderhavige gebied krijgt een woonbestemming.



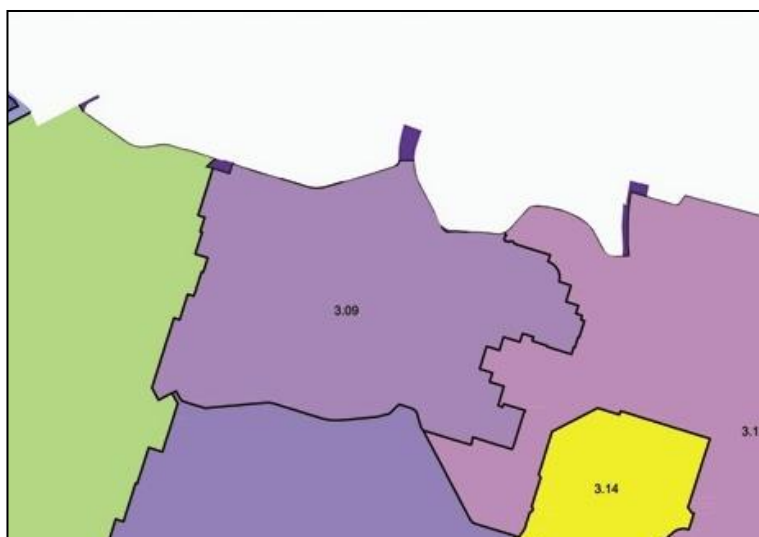
Figuur 20 Fragment plankaart nieuw conceptbestemmingsplan

Thans gelden voor dit gebiedsdeel vijf bestemmingsplannen. Van die vijf regimes hebben wij de woonbestemming globaal vergeleken met de woonbestemming in het nieuwe conceptbestemmingsplan.

Voor wat betreft wijzigingen qua bouwhoogte en het aanbrengen van strakkere bouwgrenzen verwijzen wij voorts naar hetgeen wij hebben overwogen bij onderzoeksvragen 1 en 2.

Bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw bergen noord & bossenbuurt” vs concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”

Het oude regime heeft betrekking op het noordwestelijke deel van de woonwijk van het nieuwe plangebied.



Figuur 21 Fragment overzicht geldende bestemmingsplannen

Een belangrijk deel van het oude regime had de bestemming “Woondoeleinden – W”. In beginsel waren de gronden aangewezen voor woningen, waarbij – bij niet gestapelde woningen – de percelen niet meer dan 60% mochten worden bebouwd. De hoogte van de hoofdbouwmassa mocht in beginsel niet hoger zijn dan de bestaande bouwhoogte. Er golden voorgevelrooilijnen en aan te houden afstanden tot perceelsgrenzen voor de hoofd- en bijgebouwen.

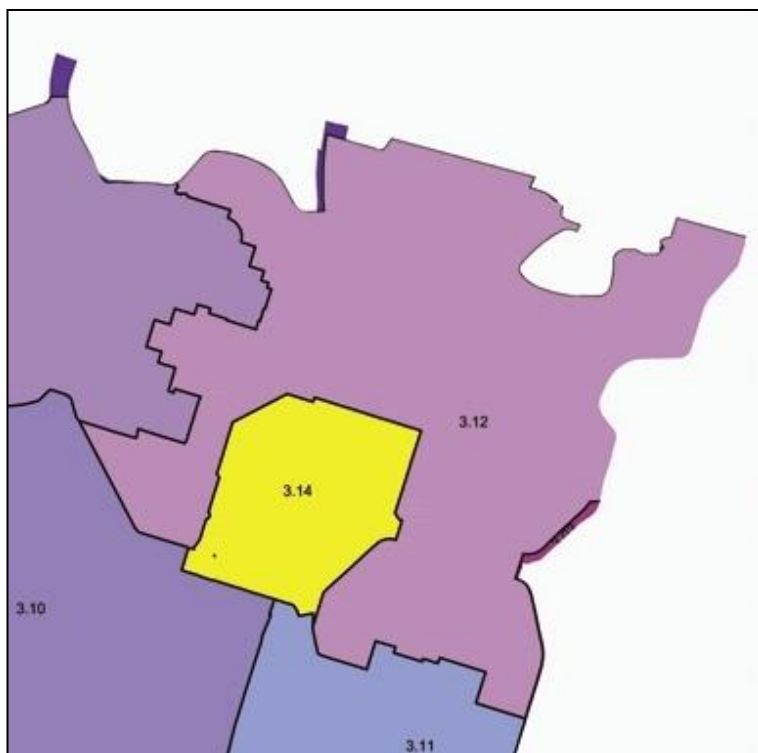
In het nieuwe plan gelden voor de percelen met de bestemming “Wonen” bouwvlakken die volledig mogen worden bebouwd. Voorts gelden voor de percelen verschillende maximale goot- en bouwhoogten die – naar verwachting, omdat het een overwegend conserverend plan betreft – corresponderen met de feitelijk aanwezige hoogten.

Zowel onder het oude als het nieuwe regime is het - naast het wonen – toegestaan, met inachtneming van bepaalde voorwaarden, een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

Uit het voorgaande leiden wij af dat de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden per saldo niet wezenlijk zullen veranderen, zodat wij het risico op (direct en/of indirect) planologisch nadeel laag achten.

Bestemmingsplan “Meerzicht hoogbouw” vs concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”

Het oude regime heeft betrekking op het noordoostelijke deel van het nieuwe plangebied.



Figuur 22 Fragment overzicht geldende bestemmingsplannen

In het onderhavige gebiedsdeel bevinden zich qua woningen hoofdzakelijk gestapelde woningen.

In het oude regime gold hiervoor de bestemming “Woondoeleinden gestapeld – Ws”, met aanduidingen van het maximaal aantal bouwlagen. Op de begane grond waren in beginsel ook maatschappelijke doeleinden mogelijk. Secundair waren op de begane grond voorts kleine zelfstandige kantoren mogelijk.

In het nieuwe plan krijgen deze vlakken overwegend de bestemming “Wonen” met de aanduidingen van maximale bouwhoogten en de “maatschappelijk – (m)”. De “(m)”-aanduiding betekent dat op de begane grond tevens bepaalde maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Kleine zelfstandige kantoren zijn ter plaatse niet rechtstreeks mogelijk.

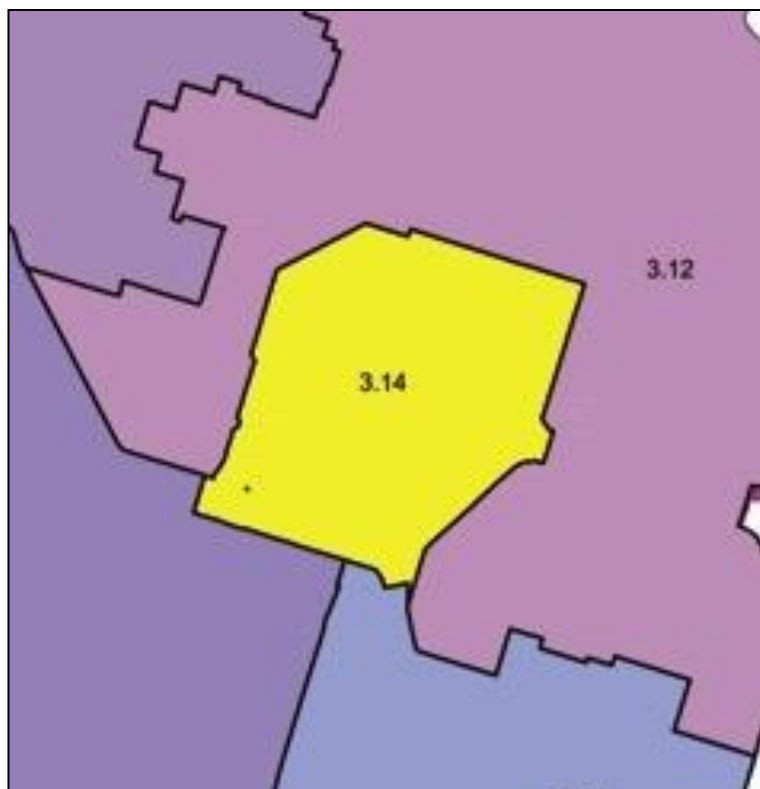
Zowel onder het oude als het nieuwe regime is het - naast het wonen – toegestaan, met inachtneming van bepaalde voorwaarden, een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

Aangezien het een overwegend conserverend bestemmingsplan betreft gaan wij er vanuit dat de bouwhoogten zijn afgestemd op de oude feitelijke en planologische situatie.

Qua gebruiksmogelijkheden op de begane grond van de appartementengebouwen zal in het nieuwe plan sprake zijn van een zekere aanscherping, aangezien de maatschappelijke voorzieningen aan een bepaalde categorie zijn verbonden en zelfstandige kleine kantoren niet rechtstreeks mogelijk zijn. Wij zijn echter van mening dat dit de hoogste waarde van de appartementengebouwen niet wezenlijk zal aantasten, aangezien het belangrijkste deel van de gebouwen in gebruik is voor gestapelde woondoeleinden, en maatschappelijke doeleinden die relatief veel hinder veroorzaken (en tot een zwaardere categorie behoren) reeds niet goed bij woningen passen, zodat het planologisch uitsluiten daarvan op zichzelf niet nadeliger is.

Bestemmingsplan “Meerzicht Centrumgebied” vs concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”

Het oude regime ligt in het midden van het woongebied.



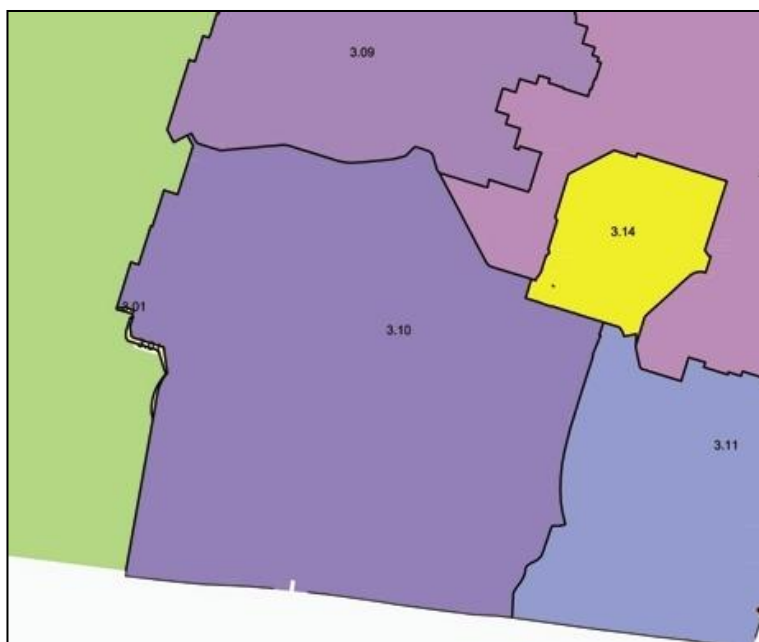
Figuur 23 Fragment overzicht geldende bestemmingen

Het betreft een relatief gering gebiedsdeel waarbinnen slechts enkele woonvlakken liggen.

Wij hebben deze vlakken globaal bekeken en concluderen dat het risico op (direct en/of indirect) planologisch nadeel voor deze locaties laag is.

Bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw (bergenbuurt-, zuid, landenbuurt en go’s) vs concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”

Het oude regime heeft betrekking op het zuidwestelijke deel van de woonwijk van het nieuwe plangebied.



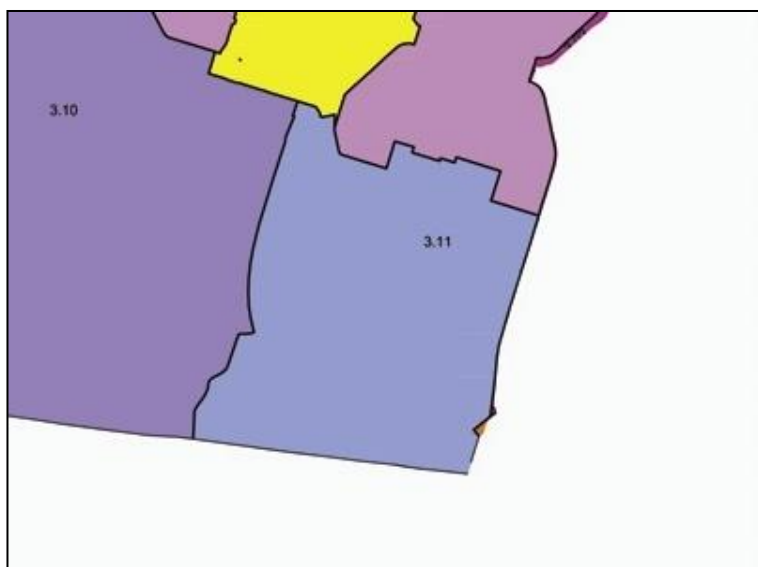
Figuur 24 Fragment overzicht geldende bestemmingsplannen

De systematiek van de plankaart en legenda en de voorschriften van de bestemming “Woondoeleinden” komen vrijwel geheel overeen met die van het eerder besproken regime van het bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw bergen noord & bossenbuurt”.

Om deze reden verwijzen wij voor onze bevindingen naar hetgeen wij eerder hebben overwogen bij de vergelijking tussen het bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw bergen noord & bossenbuurt” en het concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”.

Bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw (waterbuurt) vs concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”

Het oude regime heeft betrekking op het zuidoostelijke deel van de woonwijk van het nieuwe plangebied.



Figuur 25 Fragment overzicht geldende bestemmingsplannen

Ook hier valt op dat de systematiek van de plankaart en legenda en de voorschriften van de bestemming “Woondoeleinden” vrijwel geheel overeen komen met die van het eerder besproken regime van het bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw bergen noord & bossenbuurt”.

Om deze reden verwijzen wij voor onze bevindingen naar hetgeen wij eerder hebben overwogen bij de vergelijking tussen het bestemmingsplan “Meerzicht laagbouw bergen noord & bossenbuurt” en het concept bestemmingsplan “Meerzicht Westerpark”.

9 CONCLUSIE

Ten aanzien van het conceptbestemmingsplan “Meerzicht Westerpark” 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 de locatie aan de Heuvelweg 2 en 4, waarvan Zalm Bowling Centre Westerpark B.V. een recht van erfpacht heeft. Voor deze locatie is het planschaderisicoprofiel hoog, aangezien de horecamogelijkheden worden teruggebracht tot categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten.

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