

Risicoanalyse planschade

Ontwerp bestemmingsplan Rokkeveen
Gemeente Zoetermeer

Kenmerk: 4079/5/1.0

INHOUDSOPGAVE

	Pag.
1 INLEIDING EN JURIDISCH KADER.....	3
2 RISICOANALYSE PLANSCHADE.....	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding.....	10
2.3 Risico's per locatie.....	12
Locatie 1 Horeca en rouwcentrum aan de Natuursteenlaan.....	12
Locatie 2 Winkelcentrum Rokkeveen.....	14
Locatie 3 Nathaliegang (perceel C 06713).....	15
Locatie 4 perceel Nathaliegang / hoek Rebeccagang.....	17
Locatie 5 Hoek Kleurlaan / Paletsingel.....	18
Locatie 6 perceel Cypresgroen.....	20
Locatie 7 Katwijkerlaantracé (A, B en C).....	22
Locatie 8 Vierde Stationsstraat 442.....	24
Locatie 9 Rokkeveenseweg-Zuid 140.....	26
Locatie 10 Kantoreengebied Campus - Campus Noord.....	29
Locatie 11 Kantoreengebied Campus - Uppsala.....	30
Locatie 12 Ringweg Sawa.....	31
Locaties 13 en 13 p, Plein van de Verenigde Naties.....	32
Locatie 14 Lus Zilverstraat.....	34
Locatie 15 De Lactohoeve.....	36
3 CONCLUSIE EN RESUMEREND	38
4 VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID	39
5 BIJLAGEN.....	39

1 INLEIDING EN JURIDISCH KADER

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer, in het bijzonder A.L. Duymaer van Twist, hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, heeft Kraan & De Jong, gevestigd te Den Haag, opdracht verstrekt tot het maken van een risicoanalyse planschade met betrekking tot de in het ontwerpbestemmingsplan Rokkeveen beschreven ontwikkellocaties in de gemeente Zoetermeer.

De ter plaatse van de ontwikkellocaties voorgenomen ruimtelijke wijzigingen kunnen geheel of gedeeltelijk in strijd zijn met de vigerende planologische situatie waardoor sprake kan zijn van planschaderisico's.

Op 20 september 2011 heeft bij de gemeente met mr. M.M. de Vaal en drs. M.C.H.W. van Aubel een bespreking plaatsgevonden waarbij per ontwikkellocatie kort is ingegaan op de planologische wijzigingen; telefonisch en per e-mail is vervolgens nadere informatie ingewonnen. De heer drs. F.J. Kraan MRE RMT, waardedeskundige van Kraan & De Jong, heeft de ontwikkellocaties op 27 september 2011 in ogenschouw genomen (zie bijlage Foto's).

Door een gewijzigd planologisch regime is het mogelijk dat, na het onherroepelijk worden van het (nu nog: ontwerp) bestemmingsplan Rokkeveen, op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: Wro) belanghebbenden aanvragen indienen tot tegemoetkoming in (plan)schade (afdeling 6.1. Tegemoetkoming in schade).

Ingevolge artikel 6.1 van de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (of inkomensderving) schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer een bepaling van een bestemmingsplan of een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, 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.¹

Bij eventuele toekomstige aanvragen tot tegemoetkoming in (plan)schade – die overigens eerst in behandeling kunnen worden genomen vanaf het moment dat het bestemmingsplan Rokkeveen onherroepelijk is geworden - moet worden beoordeeld of belanghebbende(n)

¹ Voorheen artikel 49 WRO.

daardoor in een planologisch nadeliger positie komt (komen) te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime met dien verstande dat een vergelijking wordt gemaakt tussen de maximale mogelijkheden van de oude planologische situatie en de maximale mogelijkheden van de nieuwe planologische situatie, waarbij in beginsel niet ter zake doet of deze mogelijkheden al dan niet zijn of worden gerealiseerd.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich meebrengt dat de planologische vergelijking leidt tot de conclusie dat sprake is van een planologisch nadeliger positie.

Voor wat betreft de maximale mogelijkheden geldt dat, anders dan onder de vigour van de oude WRO, onder meer flexibiliteitsbepalingen (denk daarbij binnenplanse vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden), een nog vast te stellen uitwerkingsplan of wijzigingsplan, voortaan als zelfstandige (potentieel) schadeveroorzakende maatregelen kwalificeren zodat zij geen onderdeel meer uitmaken van de bij de beoordeling van een schadeaanvraag in aanmerking te nemen maximale planologische mogelijkheden.² Voor wat betreft wijzigingsbevoegdheden waarvan geen gebruik is gemaakt, geldt ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat daarmee in de planologische vergelijking geen rekening mag worden gehouden.³

Om in te kunnen schatten of ten aanzien van één of meerdere belanghebbenden sprake is van een planologisch nadeliger positie is in deze rapportage de nog te ontstane nieuwe planologische situatie ter plaatse van iedere ontwikkellocatie vergeleken met de maximale mogelijkheden ingevolge het huidige ter plaatse geldende planologische regime.

Omdat in het onderhavige geval nog geen schadepeildatum kan worden vastgesteld – het bestemmingsplan is immers nog niet in werking getreden – zal eventuele schade worden begroot per de datum van opmaak van dit rapport.

² In de uitspraak van 3 september 2009 heeft de Raad van State (Gemeentestem 7309) uitgesproken dat toepassing van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid een oorzaak op grond waarvan ex artikel 6.1 Wro een tegemoetkoming in schade kan worden toegekend.

³ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 17 augustus 2011; LJN: BR5187, zaaknummer 201012871/1/H2.

In deze risicoanalyse zijn alle eventuele planschadegevoelige objecten op globale wijze individueel beoordeeld voor wat betreft alle planschaderelevante aspecten. De objecten zijn niet inwendig opgenomen noch is er met (derde)belanghebbenden in contact getreden.

Vergoedbaarheid van de schade en soorten schade

Als voor enig object mocht blijken dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie waardoor schade is of wordt geleden, dienen, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 Wro, burgemeester en wethouders te zijner tijd bij de beslissing op een ingediende aanvraag in ieder geval te betrekken:

1. de voorzienbaarheid van de nieuwe planologische situatie;
2. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Het is mogelijk dat de schade in één of meerdere individuele gevallen vanwege de voorzienbaarheid en/of vanwege mogelijkheden tot schadebeperking, niet of niet volledig voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Deze aspecten dienen te zijner tijd bij de beoordeling van een individuele aanvraag te worden onderzocht door de in te schakelen schadebeoordelingscommissie. Dat geldt ook voor het antwoord op de vraag of de schade wellicht (voldoende) anderszins is verzekerd.⁴ Te zijner tijd zou immers kunnen blijken dat bij één of meerdere ontwikkellocaties eigenaars van nabijgelegen percelen worden betrokken bijvoorbeeld doordat met hen (grond)transacties zijn gedaan. In § 2.2 wordt in meer algemene zin ingegaan op het aspect voorzienbaarheid.

De Wro maakt onderscheid tussen schade in de vorm van een inkomensderving en schade ten gevolge van vermindering van de waarde van een onroerende zaak. De eerste heeft met name betrekking op door bedrijven geleden inkomensschade, de tweede soort schade betreft de veelal bij particuliere eigenaren voorkomende vermogensschade. Omdat het vaststellen van inkomensschade in beginsel geschiedt op basis van een vergelijking van omzetgegevens van de drie jaren voorafgaand en de drie jaren na de planologische mutatie, is het op dit moment niet goed mogelijk de omvang van deze schadesoort in te schatten; wel zal, als dat aan de orde zou kunnen zijn, worden aangegeven of er sprake is van een risico op inkomensschade.

Ook maakt de Wro onderscheid tussen zogenoemde directe schade en indirecte schade. Bij directe schade gaat het om schade die is veroorzaakt door planologische wijzigingen ter

⁴ Bijvoorbeeld in geval van schadeloosstelling wegens onteigening, dient ook eventuele planschade daar onderdeel van uit te maken.

plaatsse van het perceel zelf; bij indirecte schade gaat het om schade die wordt geleden ten gevolge van de gewijzigde planologie in de omgeving van het perceel.

Ingevolge artikel 6.2 van de Wro is bij indirecte schade sprake van een forfait normaal maatschappelijk risico ter grootte van 2%. Dat houdt in dat schade voor rekening van de aanvrager blijft tot het bedrag dat overeenkomt met in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak direct voorafgaand aan de planologische mutatie. Ingevolge deze regeling is derhalve eerst sprake van voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade als deze drempel wordt overschreden. Deze regeling is niet van toepassing als het gaat om een wijziging van het planologisch regime van de onroerende zaak zelf c.q. bij directe schade.

Definitieve omvang planschaderisico

De totale definitieve omvang van in deze rapportage begrote planschade kan uiteindelijk c.q. na behandeling van één of meerdere toekomstige planschadeaanvragen door een externe schadebeoordelingscommissie, afwijkend zijn. Dat heeft met name te maken met de volgende factoren.

- Gelet op het karakter van deze rapportage is geen van de potentiële risico-objecten inwendig opgenomen dan wel in overleg getreden met één of meerdere eigenaren van objecten. Bij de individuele beoordeling van een (eventueel) toekomstige aanvraag tot tegemoetkoming in planschade zal een opname van de situatie ter plaatse, ten behoeve van een juiste schadevaststelling, alsnog moeten plaatsvinden. Hierdoor kan het voorkomen dat een individueel toe te kennen tegemoetkoming in planschade, hoger of lager uitvalt dan in dit rapport begroot.
- Indien sprake is van planschade is, zoals hiervóór opgemerkt, deze schade niet altijd volledig vergoedbaar. De al dan niet volledige vergoedbaarheid van planschade is, onder meer, afhankelijk van de voorzienbaarheid van de nieuwe planologische situatie. De eventueel aanwezige voorzienbaarheid – te beoordelen op het moment van aankoop van een onroerende zaak – kan in ieder individueel geval in wisselende mate aanwezig zijn. Te zijner tijd dient voor ieder ingediend planschadeverzoek de eventuele voorzienbaarheid te worden beoordeeld.
- Sinds inwerkingtreding van de nieuwe Wro is de vergoedbaarheid van eventuele schade ook uitdrukkelijk afhankelijk gesteld van de mogelijkheden om die schade te voorkomen of te beperken en van het antwoord op de vraag of de schade anderszins is verzekerd. Te zijner tijd dienen deze aspecten voor iedere individuele schadeaanvraag te worden beoordeeld.

- Op het risico op inkomensschade kan in het kader van deze quick scan slechts globaal worden ingegaan. Relevant is dat er, evenals bij vermogensschade, een causaal verband dient te zijn tussen de gestelde inkomensschade en de planologische mutatie. De omvang van de inkomensschade kan eerst enige tijd na feitelijke realisatie van de planologische wijziging worden vastgesteld door een vergelijking van de bedrijfsresultaten van de drie jaren voorafgaand aan de planologische mutatie met die van de drie jaren daarna. Daarbij wordt nog opgemerkt dat toegenomen concurrentie ingevolge bestendige jurisprudentie niet geldt als ruimtelijk relevant gevolg van een planologisch besluit c.q. niet schadeveroorzakend kan zijn.⁵

Voorts zal niet iedereen die planschade lijdt ook daadwerkelijk een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade zal indienen. Niet alleen is niet iedereen op de hoogte van het bestaan van de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeaanvraag - de gemeente hoeft daar overigens ook niet actief op te wijzen - maar soms kunnen ook andere belangen een rol spelen bij de individuele afweging al dan niet een claim in te dienen.⁶ Ook kan het geven van goede voorlichting aan en het betrekken van omwonenden bij ruimtelijke planvorming, de hoeveelheid claims beperken.

De termijn voor het indienen van planschadeclaims is wettelijk beperkt tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de schadeveroorzakende planologische maatregel.

Ten behoeve van de onderhavige risicoanalyse is met name kennis genomen van:

- de elektronisch beschikbaar gestelde tekst van het ontwerp bestemmingsplan Rokkeveen (Rokkeveen versie ontwerp) en de daarbij behorende, in fysieke vorm ontvangen, plankaart;
- de elektronisch beschikbaar gestelde tekst van het voorontwerp bestemmingsplan Rokkeveen (2007);
- de vigerende planologie (eveneens per e-mail toegezonden) per ontwikkellocatie en eventuele specifieke informatie;
- de risicoanalyse planschade van Sargas (9 juli 2007).

De risicoanalyse is uitgevoerd door mr. G.A. de Jong en drs. F.J. Kraan MRE RMT.

⁵ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 december 2010; LJN: BO9212, zaaknummer 201005554/1/H2.

⁶ Het komt overigens voor dat bureaus hun diensten op basis van 'no cure, no pay' aanbieden en dat door middel van huis-aan-huisfolders kenbaar maken.



2 RISICOANALYSE PLANSCHADE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de eventuele planschaderisico's die voortvloeien uit de in het nog vast te stellen bestemmingsplan Rokkeveen opgenomen ontwikkellocaties. In § 4.2 'Ontwikkellocaties' van de bij dit plan behorende toelichting is een beschrijving opgenomen van de 15 ontwikkellocaties, in bijlage 5 'Overzichtskaart Aandachtsgebieden Rokkeveen' van de toelichting is de specifieke situering van de locaties duidelijk zichtbaar gemaakt (zie ook de bijlagen bij dit rapport).

Op de overzichtskaart is aangegeven welke locaties in eigendom zijn bij de gemeente Zoetermeer en welke locaties in eigendom zijn bij particuliere eigenaren. Omdat de locaties 2 (deels), 3, 8 en 9 in particuliere handen zijn, wordt uitsluitend bij deze locaties ingegaan op eventuele directe planschade.

In de volgorde van het ontwerp bestemmingsplan komen hierna aan de orde:

- ontwikkellocaties voor wonen en voorzieningen (locaties 1 t/m 9);
- ontwikkellocaties voor kantoren (locaties 10 t/m 12);
- ontwikkellocaties voor bedrijven (locaties 13 t/m 15).

De planologische voorschriften laten zich onderscheiden in gebruiksvoorschriften en bebouwingsvoorschriften. Voor de inschatting van de planschaderisico's wordt voor beide categorieën een vergelijking gemaakt tussen de vigerende situatie (hierna ook wel aangeduid als: huidige) en de uit het ontwerp bestemmingsplan voortvloeiende nieuwe planologische situatie. Daarbij wordt het risico geduid als nihil, klein of reëel.

Zoals ook hiervoor al is opgemerkt dient daarbij te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het planologische regime. Omdat de Wro flexibiliteitsbepalingen en uitwerkingsplannen voortaan aanmerkt als zelfstandige shadeoorzaak, worden deze niet gerekend tot de maximale mogelijkheden. Met andere woorden: bij een toekomstige shadeaanvraag die wordt ingegeven door het bestemmingsplan Rokkeveen, worden de in de vigerende situatie opgenomen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden maar ook de uitwerkingsregels van een uit te werken bestemming in beginsel niet gerekend tot de maximale mogelijkheden. Het lijkt evenwel plausibel dat ten aanzien van concrete voorschriften voorzienbaarheid kan worden aangenomen zodat zij toch een rol zullen blijven spelen bij de beoordeling of sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade.

Het planschadegevoelige gebied is niet per ontwikkellocatie op objectniveau afgebakend. Als er enig planschaderisico bestaat zal dat worden toegelicht. Voor wat betreft **woningen** worden met name de volgende aspecten beoordeeld:

- geluidshinder
- lichthinder (bijvoorbeeld door het lichtschijnsel van koplampen van auto's, mogelijke straat, gebouw- of anderszins denkbare verlichting)
- privacy
- schaduwwerking/bezinning
- lichtinval
- uitzicht
- verkeer / ontsluiting / parkeren
- ligging en uitstraling (situeringswaarde).⁷

Voor wat betreft **niet-woningen** (bedrijven en instellingen, eventueel gecombineerd met wonen) zijn de hiervoor genoemde aspecten minder planschaderelevant. Bij de beoordeling van planschade zijn voor deze objecten met name de volgende aspecten van belang: is er sprake van een verminderde bereikbaarheid van het bedrijf/instelling, worden de uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden beperkt doordat hindergevoelige (woon)bebouwing wordt gerealiseerd, verslechtert de ontsluiting, verslechteren de parkeermogelijkheden voor bezoekers en/of voor personeel van een bedrijf, is er sprake van een verminderde situeringswaarde. Met name deze aspecten zouden kunnen leiden tot het oordeel dat een bepaald bedrijf/instelling in een planologisch nadeliger positie raakt waardoor vermogens- en mogelijk ook inkomensschade wordt geleden.

Het is overigens ook mogelijk dat de nieuwe planologische situatie voor één of meerdere objecten bepaalde planologische voordelen oplevert. Als daarvan sprake is zullen ook deze voordelen – conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – meewegen bij het antwoord op de vraag of sprake is van een planologisch nadeliger situatie die leidt tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade.

⁷ Het gaat hier niet om een uitputtende opsomming. Uit jurisprudentie blijkt dat veel aspecten planschaderelevant kunnen zijn (denk bijvoorbeeld nog aan stankoverlast, trillingshinder, milieuhinder). In de risicoanalyse is met de meest relevante aspecten rekening gehouden, als daar aanleiding toe is zullen ook andere aspecten worden beoordeeld.

2.2 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Voorzienbaarheid algemeen

Voor de beoordeling van de vergoedbaarheid van de schade zal te zijner tijd – dat wil zeggen als er sprake is van een aanvraag tot tegemoetkoming in (plan) schade – per individueel geval nog moeten worden ingegaan op, onder meer, de voorzienbaarheid van de planologische mutatie: bestond er voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in voor hem/haar ongunstige zin zou veranderen.

Als een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor een belanghebbende geheel voorzienbaar was of had kunnen zijn, moet worden geoordeeld dat de schade redelijkerwijze ten laste van de benadeelde behoort te blijven. Er is ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State sprake van voorzienbaarheid indien, ten aanzien van de benadeelde, kan worden geoordeeld dat er voor hem/haar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in voor hem/haar ongunstige zin zou veranderen; of daartoe aanleiding bestond hangt volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State af van de omstandigheden van het geval.⁸

Daarbij is van belang of concrete beleidsvoornemens bestonden die openbaar zijn gemaakt. In de regel wordt voorzienbaarheid mede gebaseerd op een van de overheid / gemeente zelf afkomstig, ter openbare kennis gebracht stuk waaruit een voornemen tot wijziging van het planologisch regime kon worden afgeleid, het is evenwel niet vereist dat sprake is van een beleidsvoornemen met een formele status.⁹ Voorbeelden daarvan zijn bestemmingsplannen, planologische kernbeslissingen, streekplannen, structuurschetsen, structuurplannen, beleidsnota's, voorbereidingsbesluiten, (voor)ontwerpen van plannen.

Ook blijkt uit jurisprudentie dat een betrokkene ook anderszins rekening moet houden met een negatieve planologische ontwikkeling, zo is er bijvoorbeeld geoordeeld dat de bestaande structuur van de omgeving, of globale beleidsvoornemens, voldoende aanleiding boden om te twijfelen omtrent het voorgenomen beleid en dat dit aanleiding voor betrokkenen had moeten zijn om informatie bij de gemeente in te winnen. Als in dit soort gevallen niet bij de gemeente is geïnformeerd naar de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving, noch

⁸ Zie bijvoorbeeld de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 20 november 2000, AB 2001, 378.

⁹ Zie bijvoorbeeld de uitspraken van de ABRvS van 22 april 2009, zaaknr. 200807292/1/H2, van 8 september 2004 (BR 2005, 46), van 26 januari 2005 (LJN: AS3882, 200403489/1) en van 6 februari 2002 (BR 2002, 1047).

naar de te verwachten ontwikkelingen aldaar, wordt geoordeeld dat betrokkenen tekort zijn geschoten in hun onderzoeksplicht, met als gevolg dat zij geen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding.¹⁰ Er wordt derhalve een actieve en alerte houding verwacht van een (aspirant-)koper.

Het peilmoment voor de beoordeling van de voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische maatregel is in beginsel het moment van koop, althans het moment waarop rechten en verplichtingen met betrekking tot de onroerende zaak zijn aangegaan.¹¹

Voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding ten aanzien van de ontwikkellocaties

In 2007 is het voorontwerp van het bestemmingsplan Rokkeveen vastgesteld en ter inzage gelegd. Het is mogelijk dat voorafgaand aan deze vaststelling inspraakavonden en/of diverse concrete beleidsvoornemens van de gemeente in de openbaarheid zijn gekomen. Zo blijkt bijvoorbeeld in eerder genoemd voorontwerp van de in 2004 uitgebrachte eindrapportage Bouwen aan Zoetermeer, waarin diverse scenario's zijn beschreven voor het binnenstedelijk bouwen in onder meer de wijk Rokkeveen, over deze scenario's zijn in 2005 besluiten genomen (bijvoorbeeld inzake het Katwijkerlaantracé). Ook zijn diverse ontwikkellocaties uit het nu voorliggende ontwerp reeds in dit voorontwerp aan de orde gesteld.

Zonder gedetailleerd kennis te hebben genomen van alle mogelijke relevante voor een ieder kenbare publicaties met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in Rokkeveen, is het aannemelijk te veronderstellen dat voor wat betreft toekomstige schadeaanvragen afkomstig van eigenaren die de koopovereenkomst met betrekking tot hun onroerende zaak eerst in of na 2007 hebben getekend, sprake is van geheel of gedeeltelijke voorzienbaarheid. Het gaat daarbij om de voorzienbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het eigen perceel c.q. om indirecte planschade. Zowel een lijst met bouwjaar van de objecten in de omgeving van de diverse ontwikkellocaties als een lijst met data van eigendomsverkrijgingen zouden op dit punt meer duidelijkheid kunnen verschaffen.

¹⁰ Een selectie uit de jurisprudentie: ABRvS 6 februari 2002, BR 2002, 1047, ABRvS 26 februari 2003, LJN: AF4988, 200201822/1, ABRvS 14 april 2004, LJN:AO7482, 200305153/1, ABRvS 14 april 2004, BR 2004, 868, ABRvS 22 januari 2003, BR 2003, 699.

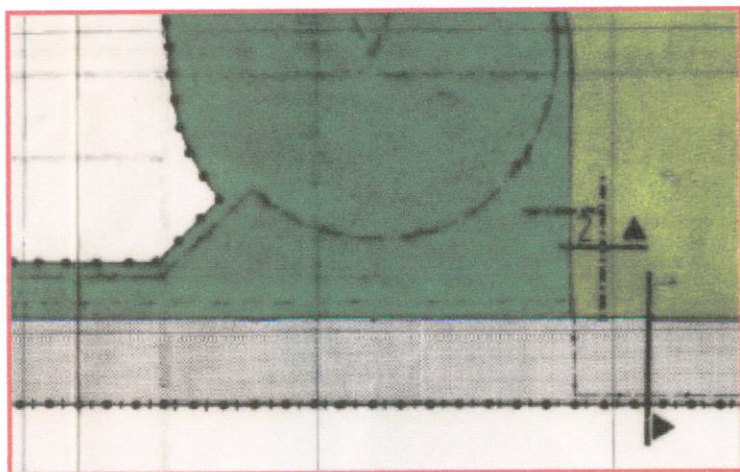
¹¹ Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 juni 2007, zaaknr. 200605214/1 en van 28 maart 2007, zaaknr. 200606796/1) blijkt dat het daarbij in beginsel gaat om het moment van het sluiten van de koopovereenkomst en niet om het veelal latere moment van eigendomsoverdracht.

Het in 2007 gepubliceerde voorontwerp geeft aanleiding kort in te gaan op mogelijke passieve risicoaanvaarding, ook wel genoemd: verwijtbaar stilzitten. Het gaat bij dit leerstuk om directe planschade veroorzaakt door het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van eigen grond. Beoordeeld moet worden of de aanvrager gedurende langere tijd zijn planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden gedurende langere tijd onbenut heeft gelaten, terwijl uit voor een ieder kenbare planologische informatie afgeleid had kunnen worden dat sprake zou kunnen zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling(en).

Omdat in het onderhavige geval in het voorontwerp uit 2007 (en wellicht ook al eerder) het voornemen van de gemeente kenbaar is gemaakt om in de nieuwe planologische situatie zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing c.q. dat in diverse situaties sprake zou zijn van het vervallen van (extra) bebouwings-/uitbreidingsmogelijkheden, is het aannemelijk te veronderstellen dat in het geval door het ontwerp bestemmingsplan sprake zou kunnen zijn van directe planschade, de eigenaar kan worden verweten zelf de risico's te hebben aanvaard van het vervallen van die planologische mogelijkheden. Uit jurisprudentie blijkt dat het daarbij onder meer van belang is of de eigenaar sinds het bekend worden van de in voor hem ongunstige zin mogelijk te wijzigen planologie, pogingen heeft ondernomen om de op dat moment bestaande bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden optimaal te benutten (bijvoorbeeld door het indienen van een bouwaanvraag).

2.3 Risico's per locatie

Locatie 1 Horeca en rouwcentrum aan de Natuursteenlaan



Detail vigerende plankaart locatie 1

Vigerende bestemming

Recreatieve doeleinden, bebouwingsextensief (artikel 6, bestemmingsplan Rokkeveen–Burgemeester Hoekstrapark, 18 december 1989 vastgesteld).

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: recreatie, handel en dienstverlening, welzijn, volksgezondheid en cultuur, wonen, verkeer en waterhuishouding.

Bebouwingsmogelijkheden

Het bebouwingspercentage is 5 per aangeduid rastervak (150 m x 150 m), de onderhavige locatie ligt grotendeels in rastervak 16N, het deel van het rastervak dat binnen het bestemmingsplan is gelegen kent een oppervlakte van circa 15.000 m² zodat circa 750 m² aan bebouwbare oppervlakte is toegestaan, op korte afstand tot de woningen aan het Basalt. De maximale bebouwingshoogte is 20 m (artikel 8). In casu lijkt circa 750 m² bebouwbaar op korte afstand tot bestaande woningen.

Ontwerp bestemmingsplan

Ten westen, op enige afstand van het al bestaande restaurant wordt de locatie (in eigendom bij de gemeente) bestemd voor Horeca met daarbij de functie Uitvaartcentrum. De maximale bouwhoogte is 8 m.

Analyse

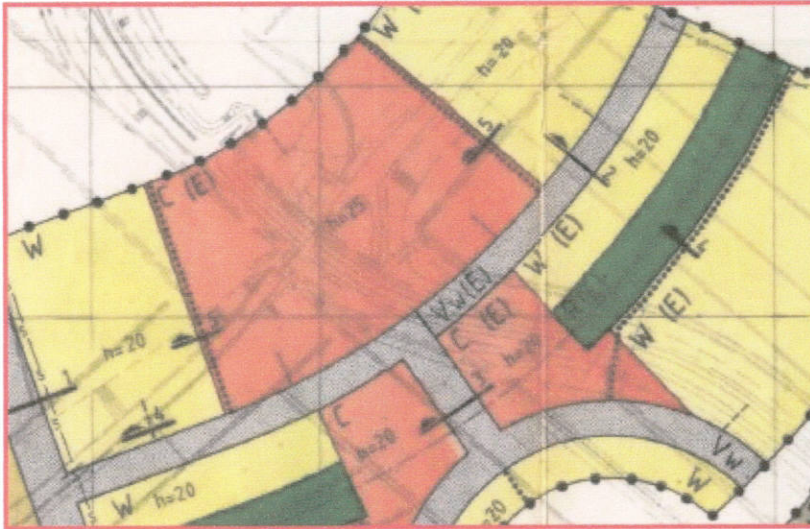
Gelet op de nu al toegestane ruime gebruiksmogelijkheden kan niet worden geoordeeld dat in de nieuwe situatie voor in de omgeving gesitueerde objecten sprake is van een planologische verslechtering voor wat betreft het gebruik. De ten gevolge van de nieuwe functie Uitvaartcentrum gegenereerde verkeersbewegingen zijn qua intensiteit ook voorstelbaar bij één van de toegestane functies in de vigerende situatie.

Voor wat betreft de nieuwe bebouwingsmogelijkheden is sprake van een verbetering: de bouwhoogte is gemaximeerd op 8 m (in plaats van 20 m), de bouwmassa neemt in omvang af en is verder weg gelegen van de bestaande woonbebouwing. Voor de meest nabij gelegen woningen kan worden geoordeeld dat planschaderelevante aspecten als privacy en uitzicht verbeteren, wellicht is ook sprake van een verbeterde geluidssituatie en situeringswaarde.

Het naastgelegen restaurant is geen risico-object met name omdat toenemende concurrentie ingevolge vaste rechtspraak niet wordt gezien als ruimtelijk relevant gevolg. Het is overigens ook mogelijk dat door de clustering van twee horecagelegenheden dan wel door een nabijgelegen uitvaartcentrum, het klantenpotentieel van het huidige restaurant zou kunnen toenemen.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 2 Winkelcentrum Rokkeveen



Detail vigerende plankaart locatie 2

Vigerende bestemming

Centrumdoeleinden (artikel 7, bestemmingsplan Rokkeveen-centrum, vastgesteld op 25 juni 1990 en nadien gewijzigd).

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: 1) handel en dienstverlening, welzijn, volksgezondheid en cultuur, 2) educatie, wonen, recreatie, verkeer en waterhuishouding. De functies onder 2) kunnen slechts ter ondersteuning van en in samenhang met de functies onder 1) worden verwezenlijkt (artikel 11, onderdeel D).

Bebouwingsmogelijkheden

De maximale bouwhoogte is 25 m en het bebouwingspercentage is 60.

Ontwerp bestemmingsplan

Het winkelcentrum Rokkeveen (deels eigendom gemeente, deels particuliere eigendom) kent de nieuwe bestemming Centrum. Voor wat betreft de diverse toegestane functies wordt onderscheid gemaakt tussen de beganegrondlaag en de verdiepingen, wonen is (zonder beperking) toegestaan op de verdiepingen. De maximale bouwhoogte is 25 m.

Analyse

Tijdens de bespreking is medegedeeld dat de voorgenomen plannen voor uitbreiding en modernisering van het wijkwinkelcentrum lijken te passen in de nu reeds toegestane 60%-bebouwingsgraad, die in het nieuwe plan gelijklopend is. De hoogte van de bebouwing is in

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: wonen, handel en dienstverlening (geen detailhandel), recreatie, educatie (geen onderwijsvoorzieningen), welzijn, volksgezondheid en cultuur, verkeer en waterhuishouding. Primair zijn de gronden bedoeld voor woningen, de andere functies zijn secundair.

Bebouwingsmogelijkheden

De maximale bouwhoogte is 20 m. De maximale bebouwingsgraad is 60% met uitzondering van bouwpercelen voor gestapelde woningbouw die volledig kunnen worden bebouwd. Het is mogelijk dat op dit perceel gelet op het bepaalde in artikel 11, onderdeel E, ten vierde, geen gestapelde woningen meer hadden kunnen worden gebouwd.

Ontwerp bestemmingsplan

In de nieuwe situatie kent dit feitelijk braakliggende perceel (in particuliere eigendom) de bestemming Gemengd 1. De toegestane functies zijn veelsoortig waaronder kantoren en wonen, daarbij zijn de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport en bedrijven toegestaan tot en met categorie A. De maximale bouwhoogte is 20 m. De maximale bebouwingsgraad is 60%.

Analyse

Qua gebruiksmogelijkheden lijkt geen sprake te zijn van een wezenlijk gewijzigde nieuwe situatie; het nieuwe plan staat bij enkele functies toe dat door middel van een omgevingsvergunning een hogere categorie dan A wordt toegestaan, rekening houdend met de omgeving (vergelijkbaar met het secundaire karakter van andere dan woonfuncties in de vigerende situatie). Niet-zelfstandige horeca en niet-zelfstandige detailhandel ten dienste van de gebruikers van maatschappelijke voorzieningen is voortaan toegestaan. Deze beperkte verruiming zouden de exploitatiemogelijkheden van het perceel in zeer lichte mate kunnen verbeteren. Gelet op het beperkte karakter van de horeca/detailhandel is het niet aannemelijk dat percelen in de omgeving hier hinder van zullen ondervinden.

De bebouwingsmogelijkheden wijzigen in de nieuwe situatie in die zin dat voortaan ook voor gestapelde woningen een maximale bebouwingsgraad van 60% geldt. Voor omwonenden is dat een verbetering (de gebruiksintensiteit van gronden neemt af) en dat zal met name aspecten als privacy en uitzicht ten goede komen. Omdat de nieuwe bebouwingsmogelijkheden al in het voorontwerp bestemmingsplan Rokkeveen uit 2007 zijn opgenomen en het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan Rokkeveen op dit punt gelijklopend is, is het in geval van directe schade (door de afgenomen bebouwingsmogelijkheid als het gaat om gestapelde woningen) voorstelbaar dat de schade vanwege passieve risicoaanvaarding niet voor vergoeding in aanmerking komt; de eigenaar

van het perceel heeft de oude bebouwingsmogelijkheid kennelijk nimmer willen benutten (onderzoek naar een eventueel ingediende bouwaanvraag of anderszins waaruit zou blijken van het destijds willen benutten van de vigerende planologische bebouwingsmogelijkheden, zou daarover uitsluitel kunnen geven).

Planschaderisico

- **directe schade: nihil;**
- **indirecte schade: nihil.**

Locatie 4 perceel Nathaliegang / hoek Rebeccagang

Vigerende bestemming

Woondoeleinden (artikel 6, bestemmingsplan Rokkeveen-centrum, vastgesteld op 25 juni 1990 en nadien gewijzigd).

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: wonen, handel en dienstverlening (geen detailhandel), recreatie, educatie (geen onderwijsvoorzieningen), welzijn, volksgezondheid en cultuur, verkeer en waterhuishouding. Primair zijn de gronden bedoeld voor woningen, de andere functies zijn secundair.

Bebouwingsmogelijkheden

De maximale bouwhoogte is 20 m. De maximale bebouwingsgraad is 60% met uitzondering van bouwpercelen voor gestapelde woningbouw die volledig kunnen worden bebouwd. Het is mogelijk dat op dit perceel gelet op het bepaalde in artikel 11, onderdeel E, ten vierde, geen gestapelde woningen meer hadden kunnen worden gebouwd.

Ontwerp bestemmingsplan

In de nieuwe situatie kent deze feitelijk als parkeerterrein in gebruik zijnde locatie (eigendom gemeente) de bestemming Gemengd 1. De toegestane functies zijn veelsoortig waaronder wonen, daarbij zijn de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport en bedrijven toegestaan tot en met categorie A. Gelet op de aanduidingen op de plankaart is parkeren toegestaan en de kantoorfunctie niet. De maximale bouwhoogte is 20 m. De maximale bebouwingsgraad is 60%.



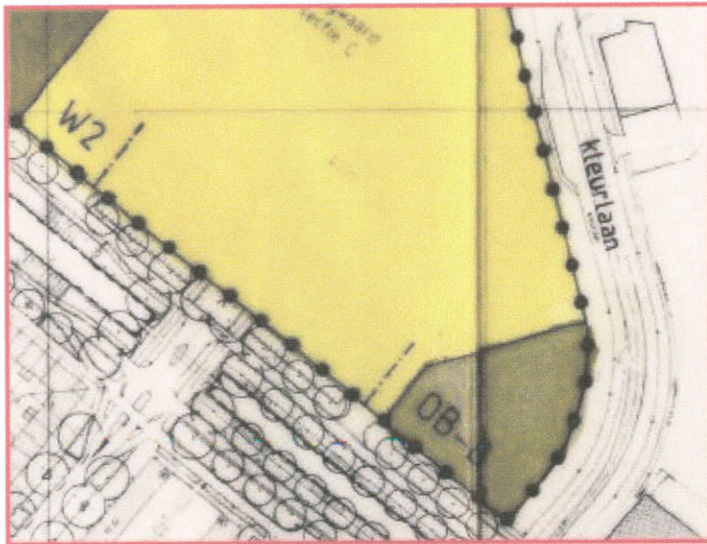
Analyse

Qua gebruiksmogelijkheden is de kantoorfunctie vervallen, voor het overige lijkt geen sprake te zijn van een wezenlijk gewijzigde nieuwe situatie; het nieuwe plan staat bij enkele functies toe dat door middel van een omgevingsvergunning een hogere categorie dan A wordt toegestaan, rekening houdend met de omgeving (vergelijkbaar met het secundaire karakter van andere dan woonfuncties in de vigerende situatie). Niet-zelfstandige horeca en niet-zelfstandige detailhandel ten dienste van de gebruikers van maatschappelijke voorzieningen is voortaan toegestaan. Gelet op het beperkte karakter van de horeca/detailhandel is het niet aannemelijk dat percelen in de omgeving hier hinder van zullen ondervinden.

Zoals bij locatie 3 al opgemerkt worden de bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe situatie, voor wat betreft gestapelde woningen, beperkt hetgeen bij omliggende percelen met name ten goede zou kunnen komen aan aspecten als privacy en uitzicht.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 5 Hoek Kleurlaan / Paletsingel



Detail vigerende plankaart locatie 5

Vigerende bestemming

Ter plaatse van het grotere zuidelijke deel:

Openbare, bijzondere- en bedrijfsdoeleinden (artikel 4, uitwerkingsplan Rokkeveen-oost 4, vastgesteld op 7 februari 1989).

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: educatie, welzijn, volksgezondheid, cultuur en bijzondere doeleinden, recreatie (geen buurtgroen), handel en dienstverlening (geen bedrijfswoningen noch detailhandel), wonen (geen woonwagens), verkeer en waterhuishouding.

Bebouwingsmogelijkheden

De maximale bebouwingshoogten zijn, afhankelijk van de functie, in beginsel 12 m en 25 m. Het maximale bebouwingspercentage is 75 per bouwperceel.

Ter plaatse van het noordelijk gelegen kleine deel:

Woondoeleinden 2 (artikel 3).

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: wonen (geen woonwagens), handel en dienstverlening (geen centrumvoorzieningen, geen garagebedrijven, geen showroom/verkoopruimte), recreatie (geen wijkparkgroen noch buurtgroen), welzijn, volksgezondheid en cultuur, verkeer en waterhuishouding).

Bebouwingsmogelijkheden

De maximale bouwhoogte is 12 m, het bebouwingspercentage is maximaal 60 per bouwperceel, voor gestapelde woningen 100.

Ontwerp bestemmingsplan

In de nieuwe situatie kent dit braakliggende terrein (eigendom gemeente) de bestemming Gemengd 1. De toegestane functies zijn veelsoortig waaronder wonen, daarbij zijn de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport en bedrijven toegestaan tot en met categorie A. Gelet op de aanduiding op de plankaart is de kantoorfunctie uitgesloten. Ter plaatse van het (vigerende) genoemde grotere zuidelijke deel is het bouwvlak iets kleiner dan het bestemmingsvlak en gelden maximale bouwhoogten van 12 m (westelijk) en 20 m (oostelijk) en een maximale bebouwingsgraad van 80%. Ter plaatse van het (vigerende) kleinere deel geldt een maximale bouwhoogte van 12 m en een bebouwingsgraad van 80%.

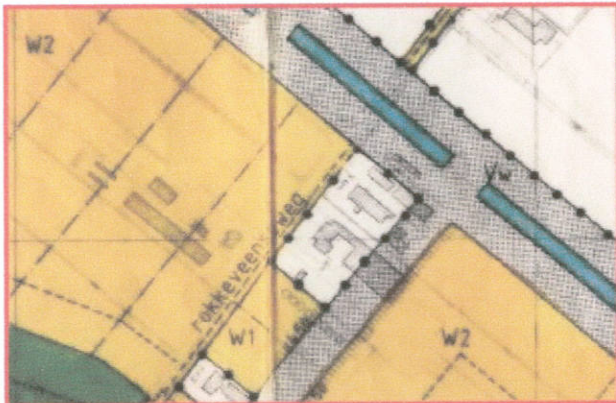
Analyse

Voor wat betreft het grotere deel is sprake van een afname van bebouwingsmogelijkheden zowel gelet op de hoogte (vigerend is 25 m ook aan de westzijde mogelijk) als gelet op het enigszins verkleinde bouwvlak (de bebouwingsgraad van 80% in de nieuwe situatie lijkt daardoor ongeveer overeen te komen met de 75% bebouwingsgraad in de vigerende situatie). Zulks komt met name ten goede aan de westelijk gelegen woningen (uitzicht en privacy verbeteren). Ook is het aannemelijk dat de nieuw omschreven functies niet leiden tot een planologisch nadeliger situatie voor in de omgeving gelegen objecten.

Voor wat betreft het kleinere deel geldt ook hier dat de nieuw omschreven functies geen verslechtering qua gebruiksmogelijkheden teweeg lijken te brengen. Als het bij dit deel is toegestaan om gestapelde woningbouw te realiseren met een bebouwingspercentage van 100, ontstaat er ook qua bebouwingsmogelijkheden geen planologisch nadeliger situatie voor in de omgeving gelegen objecten.¹² Ook als sprake zou zijn van een 60% bebouwingsgraad c.q. van een in de nieuwe situatie gestegen bebouwingsgraad, is het aannemelijk dat binnen dit deel voor de nabij gelegen woningen geen sprake is van een planologisch nadelig situatie. Allereerst geldt dat de in de vigerende situatie toegestane bebouwing zoveel mogelijk langs de bestemmingsgrens kan worden gerealiseerd. Voorts zullen in de omgeving gelegen percelen (met name ten westen) 'profiteren' van de in de nieuwe situatie verlaagde maximale bouwhoogte ter plaatse van het grotere deel (verbeterd uitzicht en privacy). Van het normaal maatschappelijk risico te boven gaande planschade lijkt derhalve geen sprake te zijn.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 6 perceel Cypresgroen



Detail vigerende plankaart locatie 6

Vigerende bestemming

Woondoeleinden 2 (artikel 3, uitwerkingsplan Rokkeveen-oost 3, vastgesteld 26 april 1988).

Gebruiksmogelijkheden

Toegestane functies zijn: wonen, handel en dienstverlening (geen winkelvoorzieningen), recreatie (geen wijkparkgroen, buurtgroen noch werktuinen), educatie (geen

¹² In het uitwerkingsplan is in artikel 7, onderdeel D, bepaald dat gestapelde woningen niet 'in de rand' zijn toegestaan. Bij gebreke van een begripsdefinitie is het niet eenduidig vast te stellen of dit voorschrift in dit geval van toepassing zou zijn.

onderwijsvoorzieningen), welzijn, volksgezondheid en cultuur (geen levens- en wereldbeschouwing en de overige voorzieningen), verkeer en waterhuishouding.

Bebouwingsmogelijkheden

De maximale bouwhoogte is 12 m, het bebouwingspercentage is maximaal 60 per bouwperceel, voor gestapelde woningen 100.

Ontwerp bestemmingsplan

Dit feitelijk braakliggende perceel (eigendom gemeente) kent de bestemming Gemengd 2. De toegestane functies zijn veelsoortig waaronder wonen, de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport en bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie A, kantoren zijn ter plaatse niet toegestaan. De maximale bouwhoogte is 12 m, de maximale bebouwingsgraad is 100%.

Analyse

De nieuw omschreven functies zijn evenals in de vigerende situatie veelsoortig van aard en duiden niet op een gebruiksintensivering van gronden noch leiden zij tot een zodanige wijziging in gebruiksmogelijkheden dat voor enig in de omgeving gelegen perceel sprake zou zijn van een planologisch nadeliger situatie.

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is de bouwhoogte ongewijzigd. De bebouwingsgraad is 100%; omdat het bouwvlak in de nieuwe situatie kleiner is dan het bestemmingsvlak, is de bebouwingsgraad maximaal ongeveer 60% gerelateerd aan het bestemmingsvlak, ongeveer overeenkomend met de vigerende situatie. Voor in de omgeving gelegen percelen is van een planologisch nadeliger situatie dan ook geen sprake.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 7 Katwijkerlaantracé (A, B en C)



Detail vigerende plankaart locatie 7

Vigerende bestemming

Recreatieve doeleinden, met de aanduiding 'as raillijn' (artikel 10, bestemmingsplan Rokkeveen-centrum, vastgesteld 25 juni 1990).

Gebruiksmogelijkheden

De toegestane functies zijn: recreatie, educatie, welzijn, volksgezondheid en cultuur, wonen, handel en dienstverlening (excl. detailhandel) en verkeer en waterhuishouding. De functies zijn niet zonder meer toepasbaar (hiërarchisch gerangschikt, zie artikel 11, onderdeel H). Alle functies worden in de planologische vergelijking in aanmerking genomen; op grond van de hiërarchische rangschikking kan immers niet worden geoordeeld dat één of meerdere gebruiksmogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet kunnen worden gerealiseerd. Ook is het, binnen 10 m aan weerszijden van de aanduiding 'as-raillijn', toegestaan een bovengrondse railverbinding inclusief halteplaatsen te realiseren.

Bebouwingsmogelijkheden

Bouwwerken mogen worden gebouwd tot 12 m hoog met een 60% bebouwingsgraad per bouwperceel, een bouwperceel voor gestapelde woningbouw kan volledig worden bebouwd.

Ontwerp bestemmingsplan

Het Katwijkerlaantracé (grond in eigendom bij de gemeente) is op de Overzichtskaart aandachtsgebieden Rokkeveen onderverdeeld in 3 delen A, B en C.

Deel A kent een woonbestemming waarin uitsluitend woningen en/of appartementen (met erfbebouwing) zijn toegestaan. Het aantal is gemaximeerd op 40, het bebouwingspercentage is 40, de maximale bouwhoogte is 10 m.

De delen B en C kennen de bestemming Gemengd-4. Naast de woonfunctie (maximaal 50 resp. 65) zijn ook maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Het aantal woningen is bij B gemaximeerd op 50 en bij C op 65, het bebouwingspercentage is 60, de maximale bouwhoogte is 13 m. Noordelijk van ieder deel is een groenzone van minimaal 15 m diep gelegen.

Analyse

Gebruikmakend van de maximale bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (en daarbij veronderstellend dat wordt voldaan aan de voorwaarden), is het voor ieder deel mogelijk dit tot 100% te bebouwen met woongebouwen waarin appartementen zijn opgenomen tot een hoogte van 12 m.

Voor alle noordelijk van de delen A, B en C gelegen risico-objecten geldt dat in de nieuwe situatie de bebouwing verder weg is gelegen vanwege de minimaal 15 m brede groenstrook. Dit voordeel treedt niet op voor de zuidelijk gelegen objecten. Ten aanzien van deze (zuidelijk gelegen) objecten moet er rekening mee worden gehouden dat de vigerende situatie al woonbebouwing toestaat (tot 12 m hoog) die volledig zou kunnen zijn gesitueerd langs de randen van het bestemmingsvlak (dientengevolge kan niet worden geoordeeld dat in de nieuwe situatie sprake zou zijn van een verslechtering bijvoorbeeld op het gebied van uitzicht/privacy/situeringswaarde). Voor alle in de omgeving van de drie delen gelegen objecten geldt voorts dat de geluidssituatie verbetert, in de nieuwe situatie kan immers geen sprake meer zijn van een boven- (of onder)grondse railverbinding.

Qua bebouwingsmogelijkheden in deel A is sprake van een, voor omliggende objecten, planologisch voordeliger situatie: de bebouwing wordt 2 m lager en de totale bouwmassa is 40% in plaats van 100% ingeval van appartementen; daarbij is aan de noordzijde voortaan sprake van een onbebouwbare groenzone van minimaal 15 m diep.

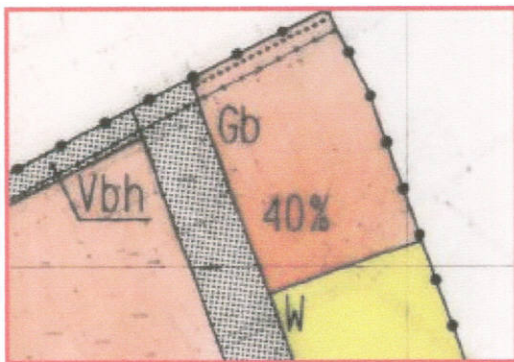
De bebouwing in de delen B en C is 1 m hoger dan voorheen toegestaan. Deze geringe meerhoogte weegt niet op tegen de afnemende bebouwingsgraad (van 100% in geval van appartementen naar 60%).

Het is niet aannemelijk dat voor enig in de omgeving gelegen object sprake is van een planologisch nadeliger situatie met voor vergoeding in aanmerking komende planschade tot gevolg. Zulks geldt ook voor de nabij de bebouwing noordelijk gelegen appartementen. Hoewel vanuit sommige bouwlagen enkele appartementen zullen uitkijken op een 1 m hogere bouwmassa waardoor zich een aantasting van de privacy zou kunnen voordoen die voorheen niet bestond, moet in aanmerking worden genomen dat de nieuwe bebouwing vooraf wordt gegaan door een 15 m brede groenzone waardoor juist sprake zal zijn van een verbeterd uitzicht en privacy (en wellicht ook situeringswaarde en bezonningssituatie).

De gebruiksmogelijkheden zijn in de nieuwe situatie beperkter van aard dan mogelijk zou zijn op grond van het vigerende regime, met name voor deel A. Het is aannemelijk dat de door de nieuwe bebouwing gegenereerde parkeerdruk niet groter zal zijn dan de door een railverbinding met halteplaatsen gegenereerde parkeerdruk. Overigens wordt de parkeerdruk in de nieuwe situatie 'opgevangen' doordat voldaan zal worden aan de geldende parkeernorm. Een verslechterde situatie is voor geen van de nabij gelegen objecten waarschijnlijk.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 8 Vierde Stationsstraat 442



Detail vigerende plankaart locatie 8

Vigerende bestemming

Gemengde doeleinden, bestaand (artikel 10, bestemmingsplan Rokkeveen-Zuid, vastgesteld 31 augustus 1992)

Gebruiksmogelijkheden

De (primaire) woonfunctie (ook gestapeld) kan worden geflankeerd (secundair) met zeer lichte bedrijfs- en handelsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2) en dienstverlenende activiteiten en voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid en cultuur, onder voorwaarden is ook de uitoefening van lichte en middelzware bedrijfs- en handelsactiviteiten (milieucategorieën 3 en 4) toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden

Gelet op de aanduiding op de plankaart geldt een 40% bebouwingsgraad, de maximale bouwhoogte is 12 m. In casu is circa 1.200 m² bebouwbaar (inclusief de als gemeentelijk monument beschermde hoeve, 331 m², en hooiberg, 77 m²).

Ontwerp bestemmingsplan

Dit relatief omvangrijke perceel van ruim 3.000 m² is in particuliere eigendom. De bestemming is Wonen, daarbij is een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Volgens de aanduiding op de plankaart is het toegestaan om naast de bestaande hoeve nog 2 woningen op het perceel te realiseren. De bouwhoogte is gemaximeerd op 12 m.

Analyse

Gebruiksmogelijkheden

Door de nieuwe bestemming worden de naast de woonfunctie toegestane andere gebruiksmogelijkheden verminderd.

Voor zover het gaat om het gebruik van gronden buiten de (beschermde) hoeve gesitueerd, geldt dat deze gronden hun hoogste waarde ontleen aan een gebruik voor woondoeleinden, waardoor deze beperking in toegestane functies niet leidt tot planschade voor de eigenaar zelf.

Voor zover het daarbij gaat om het ter plaatse van de hoeve zelf toegestane gebruik is naast de woonfunctie 'uitsluitend' een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan terwijl het in de vigerende situatie is toegestaan om lichte en middelzware bedrijfs- en handelsactiviteiten uit te oefenen. Een dergelijke gebruiksbeperking – die juist bij het onderhavige object met een relatief omvangrijke gebruiksoppervlakte goed voorstelbaar is - vermindert de kring van potentiële gegadigden voor het object waardoor het aannemelijk is dat sprake is van vermogensschade. Voor wat betreft deze (directe) schade geldt dat de 2%-drempel niet van toepassing is.

Als het gaat om indirecte planschade (percelen in de omgeving) leidt de beperking in gebruiksfuncties niet tot planschade. Door de beperking is er immers minder snel aanleiding tot met het gebruik samenhangende overlast.

Bebouwingsmogelijkheden

Hoewel in de toelichting is opgemerkt dat de grondgebonden woningen achter op het perceel (ten zuiden van de bestaande hoeve) dienen te worden opgericht, blijkt dat niet uit de plankaart en/of de voorschriften. Ondanks deze twee toegestane woningen is sprake van afnemende bebouwingsmogelijkheden waardoor in beginsel sprake is van voor de eigenaar optredende (directe) vermogensschade. Voor wat betreft deze schade is het evenwel aannemelijk dat zij vanwege passieve risicoaanvaarding niet voor vergoeding in aanmerking komt. Uit het voorontwerp 2007 blijkt reeds van het voornemen de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheden te beknotten (toen was de mogelijkheid voor 2 extra woningen overigens nog niet opgenomen). Onderzocht dient te worden of er na het gepubliceerde voorontwerp pogingen zijn ondernomen het perceel te bebouwen; gelet op de na het

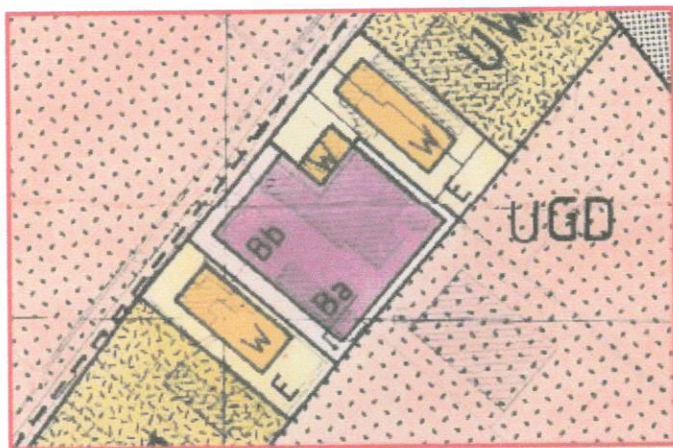
voorontwerp pogingen zijn ondernomen het perceel te bebouwen; gelet op de na het voorontwerp gedane pogingen het gehele perceel en een gedeelte van het perceel te verkopen, lijkt dat niet het geval zodat sprake kan zijn van het zogenoemde 'verwijtbaar stilzitten'.

Ten aanzien van de (eigenaren van) omliggende percelen is het niet aannemelijk dat sprake is van planschade. De in de nieuwe situatie toegestane bebouwingsmogelijkheden zijn immers beperkter dan op grond van het vigerende regime toegestaan. Hierdoor ontstaan, planologisch gezien, voordelen op het gebied van met name privacy, uitzicht en situeringswaarde.

Planschaderisico

- **directe schade: reëel;**
- **indirecte schade: nihil.**

Locatie 9 Rokkeveenseweg-Zuid 140



Detail vigerende plankaart locatie 9

Vigerende bestemming

Woondoeleinden en Erf (artikel 12 en 14, bestemmingsplan Rokkeveen-Oost, vastgesteld 23 februari 1987).

Het maximaal bebouwbare oppervlak van het hoofdgebouw is 100 m², gestapelde woningen zijn niet toegestaan; de goothoogte is maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 9,5 m. Maximaal 30% van het bouwperceel (tot een maximum van 100 m²) kan worden bebouwd met bijgebouwen, de maximale goothoogte is 3 m en de bouwhoogte 5 m.

Ter plaatse van de Erfgronden is maximaal 20% bebouwbaar tot een hoogte van 2,50 m. Toegestaan zijn bij woningen behorende entrees, erkers, bergingen, garages, tuinen en parkeervoorzieningen.

Ontwerp bestemmingsplan

Dit perceel is in particuliere eigendom. In de nieuwe situatie wordt het mogelijk een tweede, vrijstaande, woning te realiseren (goothoogte 3 m en bouwhoogte 6 m) op het achtererf. De erfbebouwing kent een maximale bouwhoogte van 5 m en is maximaal 60 m².

Analyse

Met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit lijkt het (maximaal) mogelijk om binnen de vigerende toegestane 100 m² twee woningen aaneen te realiseren met de daarbij mogelijke bijgebouwen, daarbij zou op het achtererf nog een 2,5 m hoge berging of garage kunnen zijn gesitueerd. De hoogte van de nieuw toegestane tweede woning wijkt nauwelijks af van die van de al toegestane bijgebouwen in de vigerende situatie. Wel is sprake van een andere situering, in plaats van twee aaneengebouwde woningen is nu een woning ter plaatse van het achtererf gesitueerd.

Het is niet aannemelijk dat sprake is van directe schade. Door het opnemen van een extra bouwvlak voor een tweede hoofdgebouw, lijkt het zelfs aannemelijk dat de totale waarde van het perceel stijgt.

Voor de nabijgelegen woningen is het niet goed denkbaar dat sprake is van een planologische verslechtering met vergoedbare planschade tot gevolg. Omdat ook in de vigerende situatie twee woningen niet ondenkbaar zijn, is van een gebruiksintensivering van gronden geen sprake. Ook voor wat betreft de bebouwingsmassa lijkt per saldo niet veel te wijzigen zij het dat de woning 1 m hoger is dan de in de vigerende situatie toegestane erfbebouwing. In aanmerking dient te worden genomen dat noordelijk van het perceel gronden met een (vigerende) bedrijfsbestemming zijn gelegen.

Voor wat betreft de huurwoningen (Kasselbruin en Herfstbruin) is er geen planschaderisico (noch bij de huurders noch bij verhuurder). Hierna wordt op het planschaderisico bij huurwoningen meer uitgebreid ingegaan.

Verhuurder

Ten aanzien van de hiervoor genoemde woningen is het in de eerste plaats niet aannemelijk dat de in het onderhavige geval toegestane extra woning voor de verhuurder aanleiding zal zijn om de huurprijs van de huurwoningen in neerwaartse zin bij te stellen. Het is immers onwaarschijnlijk dat door de nieuwe woning een sterk verminderde belangstelling zal gaan bestaan voor de huurwoningen. Ook een aanpassing van de puntenwaardering (aftrekpunten) conform het Woningwaarderingstelsel is niet aannemelijk als direct gevolg van de

planologische mutatie. Van vermogens- of inkomensschade c.q. planschade ten aanzien van de verhuurder/eigenaar van de huurwoningen is geen sprake.

Huurders

De vraag kan gesteld worden of het mogelijk is dat ten aanzien van huurders van woningen geoordeeld zou kunnen worden dat sprake is van planschade.¹³ Van inkomensschade kan bij hen geen sprake zijn. Ook is het niet voorstelbaar dat sprake is vermogensschade. In de eerste plaats is de betreffende huurwoning niet in eigendom bij de huurder c.q. vormt geen onderdeel van zijn vermogen. In de tweede plaats is het niet aannemelijk dat de waarde van enige (huur)woning ten gevolge van de voorgenomen planologische mutatie, zal dalen.

In de jurisprudentie is een geval¹⁴ bekend waarin bij een (nota bene) tijdelijke beperking van het genot van het huurrecht, sprake was van een (gedeeltelijke) ontneming van het genot waarop men krachtens een tot het vermogen behorend recht aanspraak kan maken. Deze schade werd aangemerkt als materiële schade die voor vergoeding (overigens ex artikel 8:73 van de Algemene wet bestuursrecht) in aanmerking komt. In dit geval ging het om bewoners van een woonwagencentrum die verzochten om schadevergoeding wegens de aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit aangetaste woongenot werd veroorzaakt door de versnelde uitvoering van werkzaamheden aan een spoortracé en spoorwegonderdoorgang op grond van een vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud WRO). Deze vrijstelling werd vernietigd. De overlast, die een reeds gedurende langere tijd vanuit een oogpunt van goede huisvesting onaanvaardbaar woon- en leefklimaat nog verder verslechterde, bestond uit stof, lawaai en nachtelijke verlichting van de bouwlocatie. Het behoeft geen verdere toelichting dat de onderhavige planologische wijziging met vorenstaande casus niet vergelijkbaar is.

Voorts lijkt de Afdeling bestuursrechtspraak de mogelijkheid van een schadevergoeding (ex artikel 8:73 van de Algemene wet bestuursrecht), wegens immateriële schade niet uit te sluiten.¹⁵ Gelet op de jurisprudentie zou in het kader van de toekenning van een planschadevergoeding slechts aanleiding bestaan voor de vergoeding van immateriële, niet op geld te waarden schade ten gevolge van de aantasting van woongenot, als er sprake is van een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer. Ten aanzien van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling kan niet worden geoordeeld dat daarvan sprake is.

¹³ Opmerking verdient dat sommige gemeenten aanvragen van huurders van woningen niet in behandeling nemen en deze, zonder extern advies in te winnen, kennelijk ongegrond verklaren.

¹⁴ Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 mei 2000 (JB 2000, 201/BR 2001, 431/).

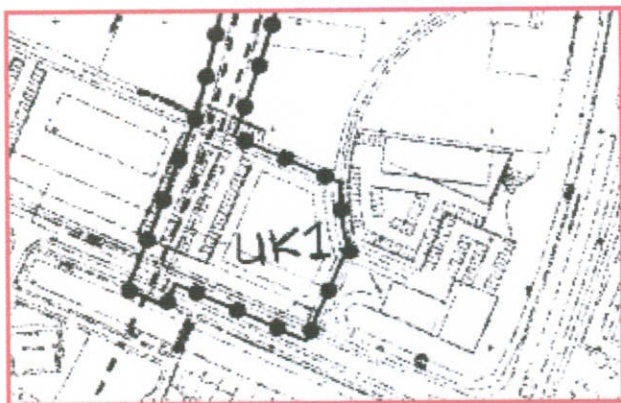
¹⁵ Zie de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 februari 1993 (AB 1993, 488) en van 15 januari 1998 (NJB 1998, 405).

Gelet op het vorenstaande kan ten aanzien van de huurders van in de omgeving van de herontwikkelingslocatie gelegen woningen worden geoordeeld dat geen sprake is van enig planschaderisico.

Planschaderisico

- **directe schade: nihil;**
- **indirecte schade: klein.**

Locatie 10 Kantorengedeb Campus - Campus Noord



Detail vigerende plankart locatie 10

Vigerende bestemming

Deze feitelijk braakliggende kavel (in eigendom bij de gemeente) kent de (globale) bestemming Uit te werken Kantoordoeleinden (bestemmingsplan Rokkeveen kantoren), de bestemming lijkt te zijn uitgewerkt in de partiële herziening (vastgesteld 26 juli 2000) en kent de bestemmingen Spoorwegdoeleinden (artikel 6) en Uit te werken kantoren I (artikel 4).¹⁶ Kantoren alsmede detailhandel (tot 500 m²), horeca en commerciële dienstverlening zijn onder meer toegestaan. De bebouwingshoogte in het gebied is maximaal 36 m.

¹⁶ Volgens het tweede lid van artikel 4 dienen burgemeester en wethouders de bestemming uit te werken. Daarbij kent de partiële herziening enerzijds de bestemmingen 'Kantoordoeleinden 1 en 2' en anderzijds de bestemmingen 'Uit te werken kantoordoeleinden 1 en 2' zodat het de vraag is of in casu wel sprake is van een uitgewerkte bestemming. Als geen sprake is van een uitgewerkte bestemming is het redelijk te veronderstellen dat de in acht te nemen uitwerkingsregels zullen leiden tot voorzienbaarheid (zie ook §2.1).

Ontwerp bestemmingsplan

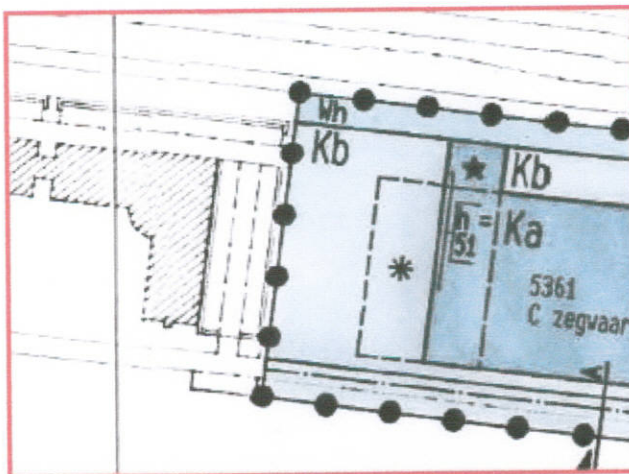
In de nieuwe situatie zijn de toegestane functies beperkt tot kantoren en dienstverlening zonder balie. De bebouwingshoogte is maximaal 36 m en de bebouwingsgraad maximaal 75% tot een maximum van 6.500 m² bvo.

Analyse

Voor wat betreft de in de omgeving gelegen objecten, waaronder woningen en appartementen, is geen sprake van enig planschaderisico. De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt tot 75% en voorts zijn functies als detailhandel en horeca vervallen. Door het vervallen van de bestemming Spoorwegdoeleinden ontstaat voor wat betreft mogelijke geluidshinder een verbeterde situatie.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 11 Kantorengedeb Campus - Uppsala



Detail vigerende plankaart locatie 11

Vigerende bestemming

Deze feitelijk braakliggende kavel (eigendom gemeente) is direct ten zuiden van de A12 gesitueerd en valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Rokkeveen Kantoren en het op basis daarvan vastgestelde uitwerkingsplan Rokkeveen Kantoren 7. De gronden kennen de bestemming Kantoren onbebouwd en er is de aanduiding 'parkeerthema' opgenomen. Voorts is de bestemming Spoorwegdoeleinden (artikel 6) van toepassing (partiële herziening Rokkeveen kantoren).

Ontwerp bestemmingsplan

In de nieuwe situatie is de bebouwingshoogte maximaal 36 m en is de bebouwingsgraad maximaal 75% tot een maximum van 2.000 m² bvo.

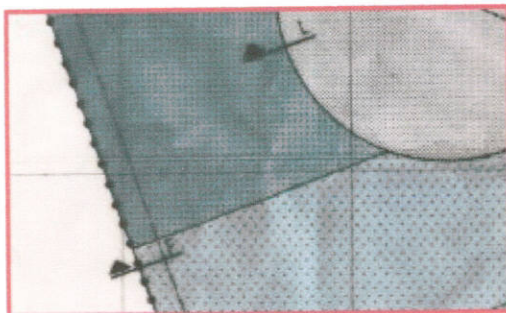
Analyse

Ter plaatse wordt een bebouwingsmogelijkheid gecreëerd tot 36 m hoogte die in de vigerende situatie volledig ontbreekt. De nieuw toegestane bouwmassa, qua bebouwingshoogte aansluitend op de in de omgeving gelegen bouwvlakken voor kantoren, betreft dan ook een gebruiksintensivering van gronden. Voor in de omgeving gelegen objecten is dientengevolge sprake van een planologisch nadeliger situatie. Daarbij moet evenwel rekening worden gehouden met de in de vigerende situatie bestaande mogelijkheid van een dit kantoreng gebied doorkruisende railverbinding.

In de omgeving van deze kantoorbestemming zijn voornamelijk andere kantoren c.q. niet-woningen gelegen. Omdat bij dergelijke objecten aspecten als privacy en uitzicht veelal niet kunnen worden aangemerkt als waardebeïnvloedende factor, is om die reden geen schade voorstelbaar. Hoewel aspecten als ontsluiting, parkeersituatie of eventueel de situeringswaarde voor bestaande objecten in lichte mate zouden kunnen verslechteren, is het niet aannemelijk dat sprake is van schade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 12 Ringweg Sawa



Detail vigerende plankaart locatie 12 westelijk



Detail vigerende plankaart locatie 12 oostelijk

Vigerende bestemming

Deze locatie (eigendom gemeente) bestaat uit een groter oostelijk deel en een kleiner westelijk deel. Ter plaatse van het oostelijk deel geldt ingevolge de partiële herziening van het bestemmingsplan Rokkeveen Kantoren de bestemming Kantoordoeleinden 2 (maximale bouwhoogte 28 m). Het westelijk deel lijkt de uit te werken bestemming Kantoordoeleinden te kennen (bestemmingsplan Rokkeveen kantoren; maximale bouwhoogte 36 m).

Ontwerp bestemmingsplan

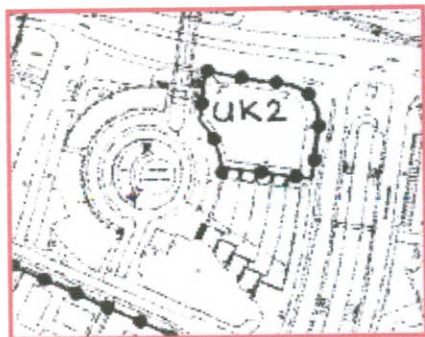
In de nieuwe situatie valt het westelijk deel buiten het bouwvlak waardoor nauwelijks nog bebouwing is toegestaan. Voor wat betreft het oostelijk deel is de bouwhoogte gemaximeerd op 36 m met een bvo-beperking tot maximaal 7.500 m².

Analyse

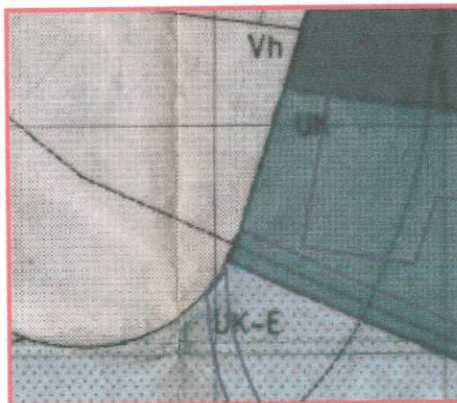
Voor wat betreft de in de omgeving gelegen kantoren is geen sprake van enig planschaderisico. Voor wat betreft de op enige afstand gelegen woningen aan de overzijde van de Albert Schweitzersingel (Salignahout en Raminhout, op circa 120 m afstand) geldt dat de 8 m hogere kantoorbebouwing verder weg is gelegen. Van een planologisch nadeliger situatie die leidt tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade, lijkt geen sprake.

Planschaderisico: nihil.

Locaties 13 en 13 p, Plein van de Verenigde Naties



Detail vigerende plankaart locatie 13 kantoor



Detail vigerende plankaart locatie 13 parkeergarage

Vigerende bestemming

Parkeergarage

Voor het grootste deel is het bestemmingsplan Rokkeveen Kantoren van toepassing met de bestemming Kantoordoeleinden (UK). Een deel van de plankaart is door Gedeputeerde Staten niet goedgekeurd waardoor voor een klein deel van de locatie alleen het Struktuurplan Rokkeveen geldt. Ter plaatse dient derhalve rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. De kantoorbestemming maakt bebouwing mogelijk tot in ieder geval een hoogte van 36 m. De gemeente heeft naar aanleiding van een concrete bouwaanvraag geoordeeld dat de parkeergarage in strijd is met het bestemmingsplan Rokkeveen Kantoren.

Kantoor

Het kantoor kent de bestemming Uit te werken kantoordoeleinden 2 (partiële herziening Rokkeveen kantoren) ingevolge welke kantoren alsmede detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening zijn toegestaan. Volgens de in acht te nemen uitwerkingsregels is de bebouwingshoogte gemaximeerd op 165 m.¹⁷

Ontwerp bestemmingsplan

Deze locatie bestaat in de nieuwe situatie uit noordoostelijk van het plein gelegen gronden bestemd voor kantoren tot 80 m hoogte (nu feitelijk een fietsenstalling) en westelijk van het plein gelegen gronden bestemd voor een parkeergarage tot 12 m hoog (vanaf peil waarvoor in artikel 1.53 van het ontwerp bestemmingsplan een bijzondere regeling is opgenomen).

Analyse

Parkeergarage

De in de nieuwe situatie te realiseren parkeergarage is op basis van het vigerende regime niet toegestaan. De bebouwingshoogte is fors lager dan voorheen toegestaan. Het is niet aannemelijk dat de nabijgelegen kantoorbebouwing op enigerlei wijze in een nadeliger positie zou komen te verkeren. Gelet op de functie parkeren is het zelfs mogelijk dat de bereikbaarheid/ligging van nabijgelegen kantoren verbetert door de toegenomen parkeermogelijkheden.

Kantoortoren

Enig planschaderisico lijkt afwezig. In de omgeving van de kantoortoren zijn voornamelijk kantoorobjecten gesitueerd ten aanzien waarvan in beginsel kan worden aangenomen dat een

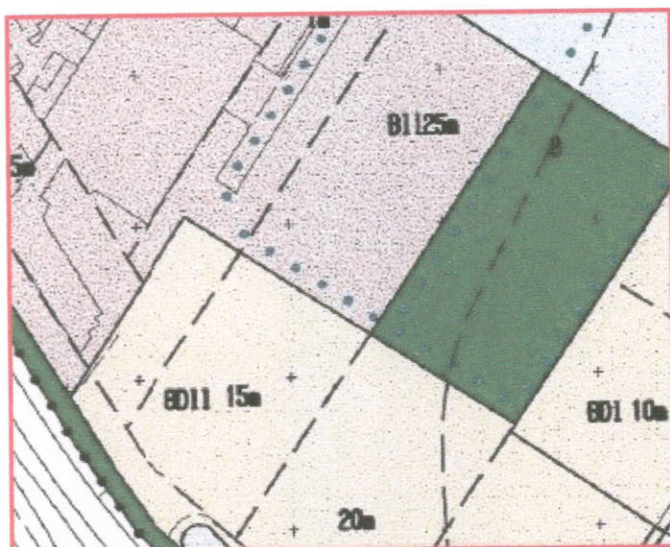
¹⁷ Volgens de gemeente is door de partiële herziening sprake van een uitgewerkte bestemming. Mocht dat anders zijn dan is het in voetnoot 16 opgemerkte ook hier van toepassing. Zo is in 1988 (bestemmingsplan Rokkeveen Kantoren) reeds een hoogte genoemd van 100 m en wordt in de partiële herziening uit 2000 165 m genoemd.



dergelijke bebouwingshoogte niet van invloed is op de vermogenswaarde van de betreffende objecten noch zal leiden tot inkomensschade. Voor wat betreft de meest nabij gelegen woningen (Mahatma Gandhisingel, Nadinegang) geldt dat de afstand tot de kantoortoren zodanig is (meer dan 150 m) dat het aannemelijk is – daarbij bebouwingsmogelijkheden van tussengelegen gronden mede in aanmerking nemende - dat geen sprake is van drempeloverschrijdende c.q. voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 14 Lus Zilverstraat



Detail vigerende plankaart locatie 14

Vigerende bestemming

De locatie (eigendom gemeente) kan worden onderscheiden in een noordelijk en zuidelijk deel.

Noordelijk: Bedrijfsdoeleinden II (artikel 7, bestemmingsplan Lansinghage Lus, vastgesteld 28 september 2004). Met name bedrijven uit de categorieën 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijven, zijn toegestaan, detailhandel en dienstwoningen zijn niet toegestaan. De maximale bouwhoogte is 25 m; volgens de plankaart geldt een bebouwingspercentage van 50, volgens de voorschriften 70.

Zuidelijk: Gemengde doeleinden II (artikel 9). Deze gronden zijn met name bestemd voor hotel, dienstverlening, opleidings- en congrescentrum. De maximale bouwhoogte is deels 15 m en deels 20 m, het bebouwingspercentage is 70.

Ontwerp bestemmingsplan

In de nieuwe situatie is sprake van de bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2 zijn toegestaan, daarnaast zijn nog, onder voorwaarden, bedrijfsgebonden detailhandel, bedrijfsgebonden kantoren en afhaalcentra toegestaan. De bouwhoogten bedragen 20 m (zuidelijk) en 25 m (noordelijk), daarbij geldt een bebouwingspercentage van 60.

Analyse

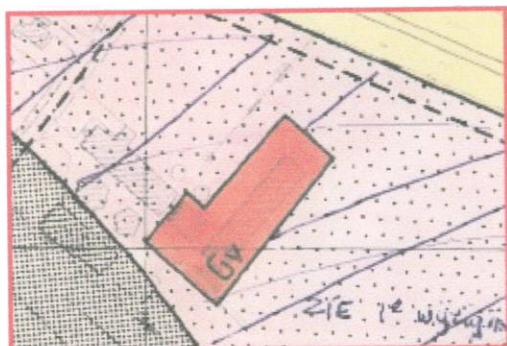
De bebouwingsmogelijkheden zijn in de nieuwe situatie niet zodanig gewijzigd dat voor enig object sprake zou kunnen zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

De toegestane functies worden met name ten aanzien van het zuidelijk deel gewijzigd in bedrijventerrein en daarmee in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening (vastgesteld op 2 juli 2010). In het Streekplan Zuid-Holland West 2003 is het gebied Zilverstraat aangewezen als bedrijventerrein. Door deze aanpassing is een groter scala aan bedrijfsmatige functies toegestaan dan voorheen mogelijk was. Hierdoor zou voor wat betreft de nu aanwezige kantoren van Bouwhuis en ERA sprake kunnen zijn van een verminderde situeringswaarde. Omdat in het noordoostelijk deel van het gebied evenwel al sprake was van een bedrijfsbestemming is het niet waarschijnlijk dat sprake is van schade. Eventuele schade lijkt vanwege voorzienbaarheid niet voor tegemoetkoming in aanmerking te komen; de ten behoeve van de voornoemde kantoren verleende vrijstellingen (ex artikel 19 WRO oud, Bouwhuis: 27 november 2003, Era: 14 april 2009) van het bestemmingsplan zijn verleend ná het moment dat de aanwijzing tot bedrijventerrein bekend had kunnen zijn (2003).

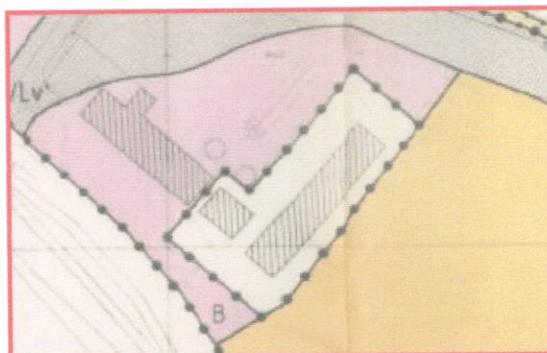
Ook voor de (zuidwestelijk) gelegen woonobjecten lijkt geen planschaderisico aanwezig. De afstand tot de bebouwing (minimaal 70 m) en het tussengelegen groen speelt daarbij een rol, alsmede de reeds toegestane functies in (de omgeving van) het gebied. In aanmerking is genomen dat ook de vigerende situatie (een hotel/opleidingsinstituut/diverse soorten van dienstverlening) tot intensieve verkeers- en bezoekersstromen aanleiding kan geven.

Planschaderisico: nihil.

Locatie 15 De Lactohoeve



Detail vigerende plankaart locatie 15
Rokkeveen Oost



Detail vigerende plankaart locatie 15
Uitwerkingsplan

Vigerende bestemming

Deze locatie (eigendom gemeente) valt binnen de plangebieden van bestemmingsplan Rokkeveen Oost en het uitwerkingsplan Rokkeveen Oost 1 (nadien gewijzigd bij de 1^e wijziging).

Ingevolge het bestemmingsplan geldt de bestemming Gemengde voorzieningen (sociaal en/of cultureel, kantoren en bedrijfsdoeleinden, goothoogte 6 m, bouwhoogte 9,5 m, volledig bebouwbaar) en Bedrijfsdoeleinden (geen detailhandel toegestaan), de bouwhoogte is maximaal 25 m.

Ingevolge het uitwerkingsplan geldt de bestemming Bedrijfsdoeleinden (geen detailhandel toegestaan), de bebouwingsgraad is 60%, de bouwhoogte is maximaal 25 m. Na de 1^e wijziging is er een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel tot 500 m² bvo (geen grootschalige); aangenomen wordt dat van deze vrijstelling in het verleden gebruik is gemaakt ten behoeve van de Stichting Pelgrimshoeve.

Ontwerp bestemmingsplan

In de nieuwe situatie is sprake van de bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.1 zijn toegestaan, daarnaast zijn nog, onder voorwaarden, bedrijfsgebonden detailhandel, bedrijfsgebonden kantoren en afhaalcentra (ten behoeve van internetwinkels) toegestaan. De bouwhoogte is maximaal 25 m, daarbij geldt een bebouwingspercentage van 60.

Analyse

De bebouwingsmogelijkheden wijzigen in de nieuwe situatie ter plaatse van het bestemmingsvlak voor Gemengde voorzieningen, daar wordt een hoogte van 25 m (was 9,5 m) toegestaan en geldt voortaan een 60% bebouwingsgraad (was 100%). Omdat dit vlak is

omgeven door gronden ter plaatse waarvan een maximale hoogte van 25 m realiseerbaar is, is de nieuwe situatie, uitgaande van een maximale benutting van het vigerende regime, niet zichtbaar voor omliggende bebouwing. De nieuwe bebouwingsvoorschriften zullen derhalve niet leiden tot een planologisch nadeliger situatie voor enig in de omgeving gelegen object.

De in de nieuwe situatie toegestane bedrijfsfunctie is vergelijkbaar met de gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende regime; de onder voorwaarden voortaan beperkt toegestane detailhandel zal geen nadelige effecten sorteren op omliggende objecten.

Planschaderisico: nihil.



3 RESUMEREND

Op grond van het vorenstaande ontstaat het volgende overzicht.

Locatie	Planschaderisico	
	Direct ¹⁸	Indirect
1 Natuursteenlaan	-	nihil
2 Winkelcentrum Rokkeveen	nihil	nihil
3 Nathaliegang	nihil	nihil
4 Nathaliegang/Rebeccagang	-	nihil
5 Kleurlaan/Paletsingel	-	nihil
6 Cypresgroen	-	nihil
7 Katwijkerlaantracé	-	nihil
8 4 ^e Stationsstraat 442	reëel	nihil
9 Rokkeveenseweg-zuid 140	nihil	klein
10 Campus Noord	-	nihil
11 Campus Uppsala	-	nihil
12 Ringweg Sawa	-	nihil
13 Plein Verenigde Naties	-	nihil
14 Lus Zilverstraat	-	nihil
15 Lactohoeve	-	nihil

Op basis van de analyses in dit rapport dient rekening te worden gehouden met een totaal planschaderisico in de range van € 50.000,- tot € 70.000,-.

Zoals in de inleiding van dit rapport uitgebreid toegelicht, betreft het begrote risico een indicatie van de totale mogelijk voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade, dat wil dus zeggen ná aftrek van het normaal maatschappelijk risico van 2% ingeval sprake is van indirecte schade, bij directe schade geldt deze drempel niet. In het risicobedrag is geen rekening gehouden met de kosten van de behandeling van eventuele schadeaanvragen door in te schakelen externe beoordelingscommissie(s). Het is vooraf niet goed in te schatten hoe de omgeving zal reageren op een bouwplan; ook bij niet schadeveroorzakende bebouwing kan de weerstand in de wijk heel groot zijn. De gemeente kan het planschaderisico overigens beperken door met een ontwikkelende partij een zogenoemde planschadeverhaals-overeenkomst af te sluiten.

¹⁸ Zoals eerder toegelicht bestaat geen risico op (directe) planschade met betrekking tot percelen die in eigendom zijn van de gemeente.

4 VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID

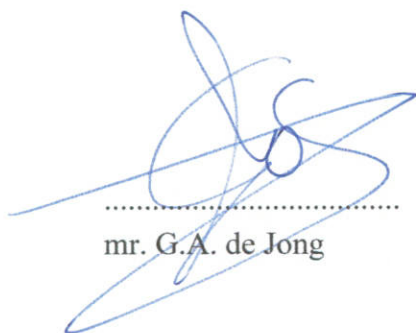
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor het in de inleiding genoemde doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

In dit rapport is bij de planologische vergelijking voor wat betreft de nieuwe situatie uitgegaan van de door opdrachtgever verstrekte bescheiden (voor een groot deel elektronisch verzonden). Voorts is rekening gehouden met de marktomstandigheden op het moment van opmaken van dit rapport.

5 BIJLAGEN

- Fotobladen
- Overzichtskaart Ontwikkellocatie Rokkeveen
- Plankaart ontwerp bestemmingsplan Rokkeveen

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Den Haag op 31 oktober 2011.



.....
mr. G.A. de Jong



.....
drs. F.J. Kraan MRE RMT

BIJLAGE

FOTOBLADEN

Locatie 1: Natuursteenlaan



1: omgeving ten westen



Locatie 2: Winkelcentrum Rokkeveen



2: omgeving



Locatie 3: Nathaliegang (perceel C06713)



**Locatie 4: perceel Nathaliegang / hoek
Rebeccagang**



Locatie 5: Hoek Kleurlaan / Paletsingel



5: omgeving noordelijk



Locatie 6: perceel Cypresgroen



Locatie 7a: Katwijkerlaantracé



Locatie 7b: Katwijkerlaantracé



Locatie 7c: Katwijkerlaantracé



Locatie 8 Vierde Stationsstraat 442



8: achtererf



8: omgeving zuidelijk



Locatie 9: Rokkeveenseweg-Zuid 140



Locatie 10: Kantoreengebied Campus – Noord



Locatie 11: Kantoreengebied Campus – Uppsala



Locatie 12: Ringweg Sawa



Locatie 13: Plein der Verenigde Naties nabij fietsenstalling



13: omgeving



Locatie 13p



Locatie 14: Lus Zilverstraat



14: omgeving



Locatie 15: Lactohoeve



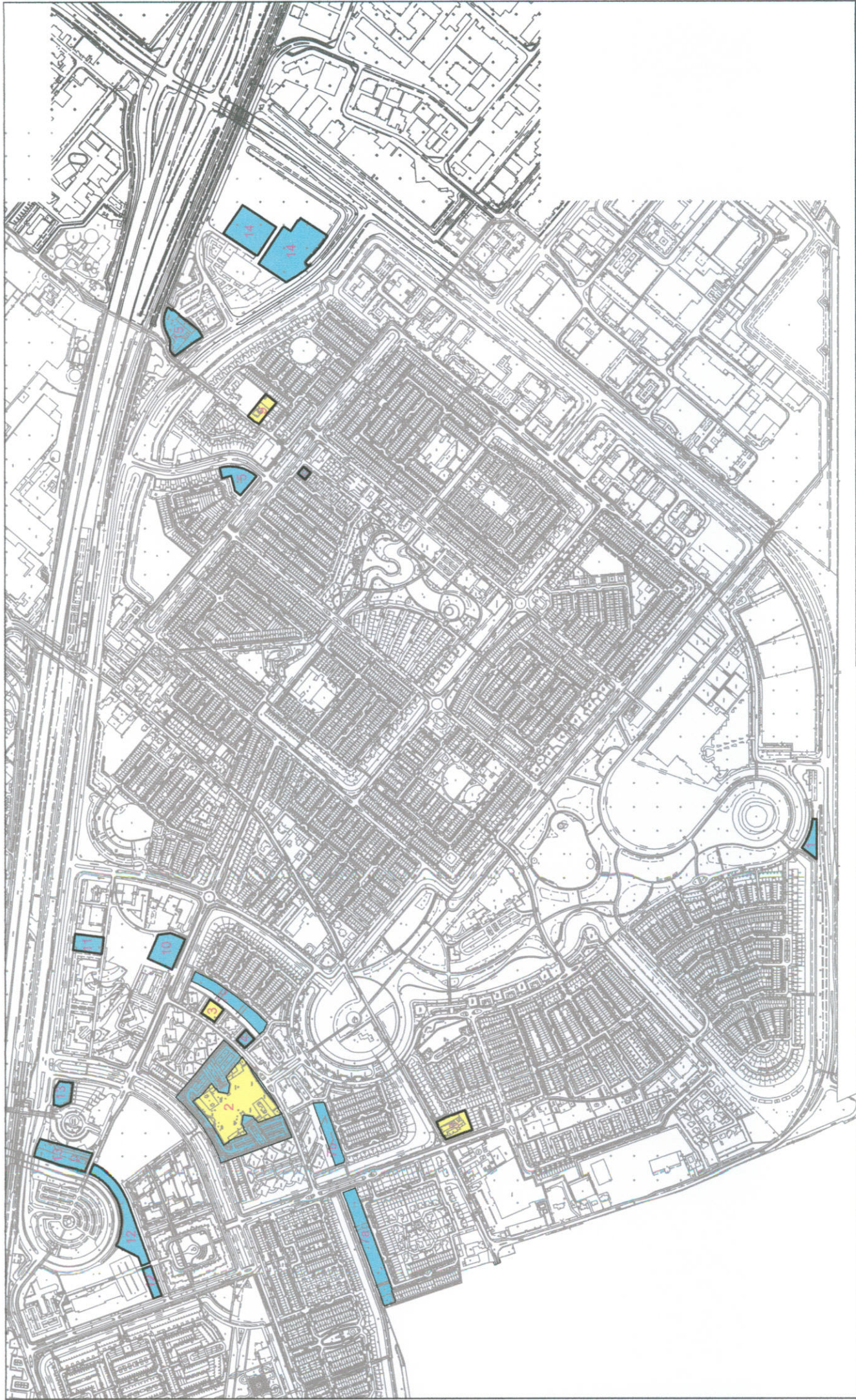
15: omgeving



BIJLAGE

OVERZICHTSKAART ONTWIKKELLOCATIES

ROKKEVEEN



Gemeente

Zoetermeer

Rokkeveen

aandachtsgebieden totaal



Stadswerken Stedebouw

getekend: hml
 gewijzigd: 14-04-2011
 datum: 14-04-2011
 gecontroleerd: bladnummer:
 akkoord: besteks nr:
 file: sorvata-110607-gebieden 2011

1. Nieuwlandse wijk	1. Nieuwlandse wijk	1. Nieuwlandse wijk
2. Nieuwlandse wijk	2. Nieuwlandse wijk	2. Nieuwlandse wijk
3. Nieuwlandse wijk	3. Nieuwlandse wijk	3. Nieuwlandse wijk
4. Nieuwlandse wijk	4. Nieuwlandse wijk	4. Nieuwlandse wijk
5. Nieuwlandse wijk	5. Nieuwlandse wijk	5. Nieuwlandse wijk
6. Nieuwlandse wijk	6. Nieuwlandse wijk	6. Nieuwlandse wijk
7. Nieuwlandse wijk	7. Nieuwlandse wijk	7. Nieuwlandse wijk
8. Nieuwlandse wijk	8. Nieuwlandse wijk	8. Nieuwlandse wijk
9. Nieuwlandse wijk	9. Nieuwlandse wijk	9. Nieuwlandse wijk
10. Nieuwlandse wijk	10. Nieuwlandse wijk	10. Nieuwlandse wijk
11. Nieuwlandse wijk	11. Nieuwlandse wijk	11. Nieuwlandse wijk
12. Nieuwlandse wijk	12. Nieuwlandse wijk	12. Nieuwlandse wijk
13. Nieuwlandse wijk	13. Nieuwlandse wijk	13. Nieuwlandse wijk
14. Nieuwlandse wijk	14. Nieuwlandse wijk	14. Nieuwlandse wijk
15. Nieuwlandse wijk	15. Nieuwlandse wijk	15. Nieuwlandse wijk

Dit tekening heeft geen juridische waarde, zodat daarvan geen rechten ontleend kunnen worden. Wijzigingen voorbehouden.

BIJLAGE

DELEN PLANKAART CONCEPT ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

ROKKEVEEN

bouwvlak

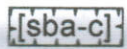


bouwvlak

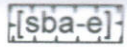
bouwaanduiding



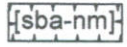
onderdoorgang



specifieke bouwaanduiding - carport



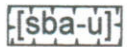
specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing



specifieke bouwaanduiding - nelson mandelabrug



specifieke bouwaanduiding - overkapping



specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren

maatvoeringsaanduidingen



aantal wooneenheden



aantal standplaatsen



maximum bebouwingspercentage (%)



maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage (%)



maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage (%)



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximale bouwhoogte (m)



maximum oppervlakte (bvo) (m2)

figuren



hartlijn leiding - gas



hartlijn leiding - water

Verklaringen



Gemeente

Zoetermeer

Ruimte

Stadsontwikkeling



Stadhuisplein 1

Postbus 15

2700 AA Zoetermeer

Telefoon 079 - 3468000

Fax 079 - 3469626

Ontwerp plankaart

Bestemmingsplan Rokkeveen

getekend: H. Tammerijn

gewijzigd: 11-08-2011

datum: 21-06-2006

schaal: 1:2500

gecontroleerd:

akkoord:

formaat: X0

volgnummer:

bladnummer:

besteks nr:

file: NL.IMRO.0637.BP00010-0002

Aanduidingen gebiedsaanduidingen



geluidszone - industrie

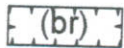


veiligheidszone - lpg

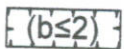
functieaanduidingen



baggerspeciedepot



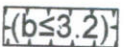
brug



bedrijf tot en met categorie 2



bedrijf tot en met categorie 3.1



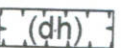
bedrijf tot en met categorie 3.2



bedrijfswoning



cultuur en ontspanning



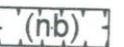
detailhandel



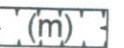
detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen



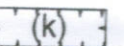
garage



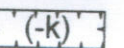
nutsbedrijf



opslag



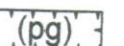
kantoor



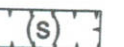
kantoor uitgesloten



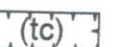
maatschappelijk



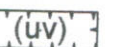
parkeergarage



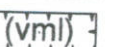
sport



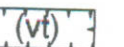
tuincentrum



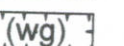
uitvaartcentrum



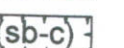
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg



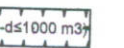
volktuin



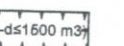
woongebied



specifieke vorm van bedrijf - carrosserie



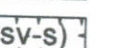
specifieke vorm van bedrijf - doorzet tot en met 1000 m3



specifieke vorm van bedrijf - doorzet tot en met 1500 m3



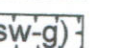
specifieke vorm van centrum - standplaats



specifieke vorm van **verkeer** - standplaats



specifieke vorm van **groen** - standplaats

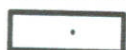


specifieke vorm van wonen - garagebox



vulpunt lpg

bouwvlak



bouwvlak

bouwaanduiding

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

bestemmingen

B	Bedrijf
BT	Bedrijventerrein
C	Centrum
CO-KB	Cultuur en ontspanning - kinderboerderij
GD-1	Gemengd 1
GD-2	Gemengd 2
GD-3	Gemengd 3
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
N	Natuur
R	Recreatie
S	Sport
S-M	Sport - Manage
T	Tuin
V	Verkeer
V-R	Verkeer - Railverkeer
V-V	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water
W	Wonen
W-WO	Wonen - Woonwagenstandplaats
WG-1	Woongebied -1
WG-2	Woongebied -2

dubbelbestemmingen

L	Leiding
WRA-1	Waarde - Archeologie -1
WRA-2	Waarde - Archeologie -2
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen



