

Kraan & De Jong

Adviesbureau onroerende zaken en lokale heffingen

Risicoanalyse planschade

Ontwerpbestemmingsplan
'Zorghart'

gemeente Zoetermeer

Kenmerk: 4079/7/1.2

Wassenaarseweg 3
2596 CD Den Haag



Postbus 61010
2506 AA Den Haag



tel.: 070-3927015
fax: 070-3467685



info@kraanendejong.nl
www.kraanendejong.nl



Postbank: 9639753
KvK-nr.: 27260536

INHOUDSOPGAVE

	Pag.
1 INLEIDING EN JURIDISCH KADER	3
2 RISICOANALYSE PLANSCHADE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Voorzienbaarheid.....	9
2.3 Risicoanalyse	11
2.3.1 LANGE LAND ZIEKENHUIS.....	11
2.3.2 PSYCHIATRISCH CENTRUM GGZ ZOETERMEER.....	18
2.3.3 VERPLEEGHUIS VIVALDI.....	21
3 SAMENVATTING EN CONCLUSIE.....	27
4 VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID.....	28
5 BIJLAGEN	28

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, bij brief van 25 januari 2012 opdracht verstrekt om overeenkomstig de offerte van 19 januari 2012 een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'.

Het gaat daarbij in het bijzonder om de actualisatie van het bestemmingsplan ter plaatse van het Lange Land Ziekenhuis, het verpleeghuis Vivaldi en het Psychiatrisch Centrum GGZ Zoetermeer. Aan de hand van een planologische vergelijking tussen de maximale mogelijkheden van het vigerende en van het voorgenomen nieuwe planologische regime zal worden ingegaan op eventuele planschaderisico's. Het kan daarbij gaan om planschaderisico's voor de eigenaren zelf (directe planschade ten gevolge van gewijzigde planologie van het eigen perceel) en om planschaderisico's voor eigenaren van objecten die zijn gelegen in de omgeving van de voorgenomen ruimtelijke wijzigingen (indirecte planschade ten gevolge van gewijzigde planologie van in de omgeving gelegen gronden). In deze analyse zal met name worden ingegaan op het risico op directe planschade door een wijziging in bebouwingsmogelijkheden, voor zover relevant wordt ook het risico op indirecte schade beoordeeld.

Op 10 januari 2012 heeft bij de gemeente met mw. M.C.H. Aubel en mw. M. de Vaal een bespreking plaatsgevonden waarbij is ingegaan op het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'; vervolgens is nog per e-mail nadere informatie verstrekt. De heer drs. F.J. Kraan MRE RMT, waardedeskundige van Kraan & De Jong, heeft de locaties en de omgeving op 24 januari 2012 in ogenschouw genomen (zie bijlage Foto's).

In zijn algemeenheid geldt dat het door een gewijzigd planologisch regime mogelijk is dat, na het onherroepelijk worden van het (nu nog: ontwerp) bestemmingsplan 'Zorghart', 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 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.

Bij eventuele toekomstige aanvragen tot tegemoetkoming in (plan)schade – die overigens eerst in behandeling kunnen worden genomen vanaf het moment dat het bestemmingsplan ‘Zorghart’ onherroepelijk is geworden - moet worden beoordeeld of belanghebbende(n) 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 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.¹ 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.²

In deze analyse zal worden beoordeeld of door de voorgenomen actualisatie van de bestemmingsplannen ter plaatse van het Zorghart ten aanzien van één of meerdere belanghebbenden sprake zou kunnen zijn van een planologisch nadeliger positie die leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade. Omdat in het onderhavige geval nog

¹ In de uitspraak van 3 september 2009 heeft de Raad van State (Gemeentestem 7309) uitgesproken dat toepassing van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid een oorzaak betreft op grond waarvan ex artikel 6.1 Wro een tegemoetkoming in schade kan worden toegekend.

² Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 augustus 2011; LJN: BR5187, zaaknummer 201012871/1/H2.

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.

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.³ Te zijner tijd zou immers kunnen blijken dat bij één of meerdere ontwikkelingen 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

³ Bijvoorbeeld in geval van schadeloosstelling wegens onteigening, dient ook eventuele planschade daar onderdeel van uit te maken.

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 plaatse 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.

- Omdat het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, is het nog niet duidelijk naar welke schadepeildatum eventuele schade dient te worden vastgesteld. De ten behoeve van deze analyse in aanmerking genomen huidige marktomstandigheden kunnen in belangrijke mate afwijken van de per toekomstige inwerkingtredingsdatum in aanmerking te nemen marktomstandigheden.
- 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.

- De vergoedbaarheid van eventuele schade is onder meer afhankelijk gesteld van mogelijkheden voor belanghebbende om die schade te voorkomen of te beperken en is afhankelijk 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, mocht dat aan de orde kunnen zijn, 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 (evenals verkeerskundige maatregelen) ingevolge bestendige jurisprudentie niet geldt als ruimtelijk relevant gevolg van een planologisch besluit c.q. niet schadeveroorzakend kan zijn.⁴

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.⁵ 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.

⁴ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 december 2010; LJN: BO9212, zaaknummer 201005554/1/H2.

⁵ 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.

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

- de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart' en de daarbij behorende plankaart (datum 29 september 2011, gewijzigd 8 november 2011);
- de vigerende planologie (per e-mail toegezonden);
- de brief aan 't Lange Land Ziekenhuis (1 maart 2011);
- overzichtskaart met gronden in particuliere eigendom en in eigendom gemeente Zoetermeer.

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

2 RISICOANALYSE PLANSCHADE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op eventuele planschaderisico's die voortvloeien uit de voorgenomen actualisatie van de geldende bestemmingsplannen ingevolge het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'. Onderscheiden wordt tussen de volgende locaties:

1. het Lange Land Ziekenhuis;
2. het verpleeghuis Vivaldi;
3. het Psychiatrisch Centrum GGZ Zoetermeer.

Planologische voorschriften laten zich onderscheiden in gebruiksvoorschriften en bebouwingsvoorschriften. Voor de inschatting van de planschaderisico's wordt ten aanzien van bovengenoemde locaties met name ingegaan op de gewijzigde bebouwingsmogelijkheden en de mogelijk daaruit voortvloeiende directe schade.

Het is mogelijk dat de nieuwe planologische situatie ten aanzien van bepaalde aspecten leidt tot een verslechtering en ten aanzien van andere aspecten leidt tot planologische voordelen. 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.

2.2 Voorzienbaarheid

In zijn algemeenheid wordt ten aanzien van het aspect voorzienbaarheid het volgende opgemerkt.

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 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.⁶

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.⁷ Voorbeelden van ter openbare kennis gebrachte stukken 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 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.⁸ 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.⁹

⁶ Zie bijvoorbeeld de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 20 november 2000, AB 2001, 378.

⁷ 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).

⁸ 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.

⁹ 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

Voorzienbaarheid met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ‘Zorghart’

Vanaf 6 maart 2009 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Zorghart’ ter inzage gelegen. Voorafgaand aan deze terinzagelegging (en na daartoe op 7 mei 2007 besloten te hebben) heeft een participatietraject plaatsgevonden en zijn diverse concrete beleidsvoornemens van de gemeente in de openbaarheid gekomen (onder meer 3 juli 2007: presentatie, 10 juli 2007: randvoorwaarden Zorghart).

Zonder gedetailleerd kennis te hebben genomen van alle mogelijke relevante voor een ieder kenbare publicaties met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, is het aannemelijk te veronderstellen dat voor wat betreft toekomstige schadeaanvragen – waarbij het gaat om indirecte schade - afkomstig van eigenaren die de koopovereenkomst met betrekking tot hun onroerende zaak eerst op of na 6 maart 2009 hebben getekend, sprake is van geheel of gedeeltelijke voorzienbaarheid waardoor eventuele schade niet of niet geheel voor vergoeding in aanmerking komt. Als het gaat om directe schade wordt hierna meer uitgebreid ingegaan op de voorzienbaarheid en het daarmee samenhangende leerstuk van passieve risicoaanvaarding.

2.3 Risicoanalyse

2.3.1 LANGE LAND ZIEKENHUIS

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan ‘Zorghart’ is ten opzichte van het in 2009 vastgestelde voorontwerp met name gewijzigd voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden ter plaatse van het Lange Land Ziekenhuis. In paragraaf 1.3 van de toelichting op het ontwerp wordt daarover het volgende opgemerkt:

“Voor wat betreft de uitbreiding/vernieuwing van 't Lange Land Ziekenhuis heeft eind 2010 het ziekenhuis de gemeente op de hoogte gebracht van ontwikkelingen binnen het ziekenhuis en meer in algemene zin van de gevolgen van het rijksbeleid voor het 't Lange Land Ziekenhuis. Deze leiden er toe dat de voorgenomen grootschalige nieuwbouw van het ziekenhuis niet doorgaat. Zoals aangegeven in paragraaf 6.1 is de aard van het ontwerpbestemmingsplan daarom conserverend geworden.”

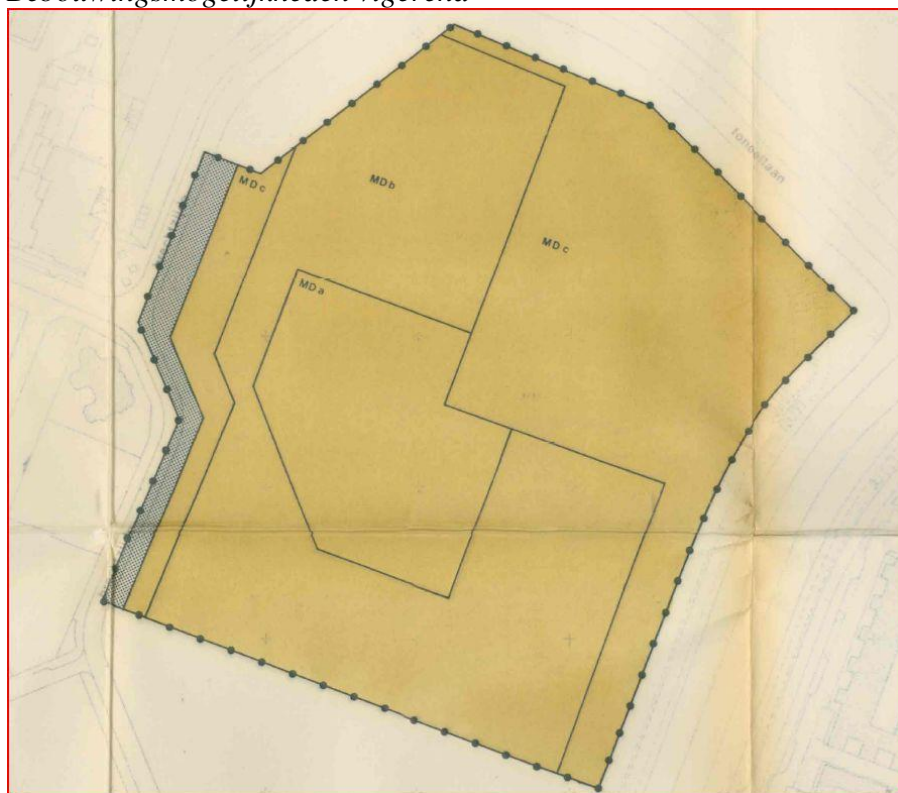
beginsel gaat om het moment van het sluiten van de koopovereenkomst en niet om het veelal latere moment van eigendomsoverdracht.

Het conserverende karakter houdt kort gezegd in dat de bebouwingsmogelijkheden min of meer aansluiten bij de feitelijke situatie en/of de geldende planologische regeling. Afhankelijk van de voorschriften die in de vigerende situatie van toepassing zijn, kan dat betekenen dat nu toegestane maar nog niet benutte bebouwingsmogelijkheden verloren gaan in de nieuwe planologische situatie. Hierdoor kan door het ziekenhuis zelf schade worden geleden die ex artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking komt, zogenoemde directe planschade.

Nadat het ziekenhuis in 2010 de gemeente Zoetermeer op de hoogte heeft gebracht van haar gewijzigde bouwplannen, heeft de gemeente Zoetermeer in maart 2011 het ziekenhuis schriftelijk geïnformeerd over de naar aanleiding daarvan gewijzigde opzet van het bestemmingsplan.

Alvorens in te gaan op de vraag of mogelijk sprake is van voorzienbaarheid, worden de maximale bebouwingsmogelijkheden in de vigerende situatie vergeleken met die ingevolge het ontwerpbestemmingsplan; de gronden bestemd voor verkeersdoeleinden blijven daarbij buiten beschouwing.

Bebouwingsmogelijkheden vigerend



Afbeelding 1: plangebied uitwerkingsplan 'Cz Buytenwegh De Leyens'

Ingevolge het op basis van het bestemmingsplan 'Buytenwegh De Leyens' vastgestelde uitwerkingsplan 'Cz Buytenwegh De Leyens', is ter plaatse van het ziekenhuis Lange Land sprake van de bestemming 'medische doeleinden', categorieën a, b en c (artikel 3).¹⁰

De bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de MD-bestemming zijn als volgt:

Bestemmings- aanduiding	categorie	maximale toe- laatbare be- bouwning	maximale hoogte gebouwen	maximale hoogte andere bouwwerken
MD	a	80%	18.00 m	5.00 m
MD	b	60%	12.00 m	5.00 m
MD	c	5%	3.00 m	5.00 m

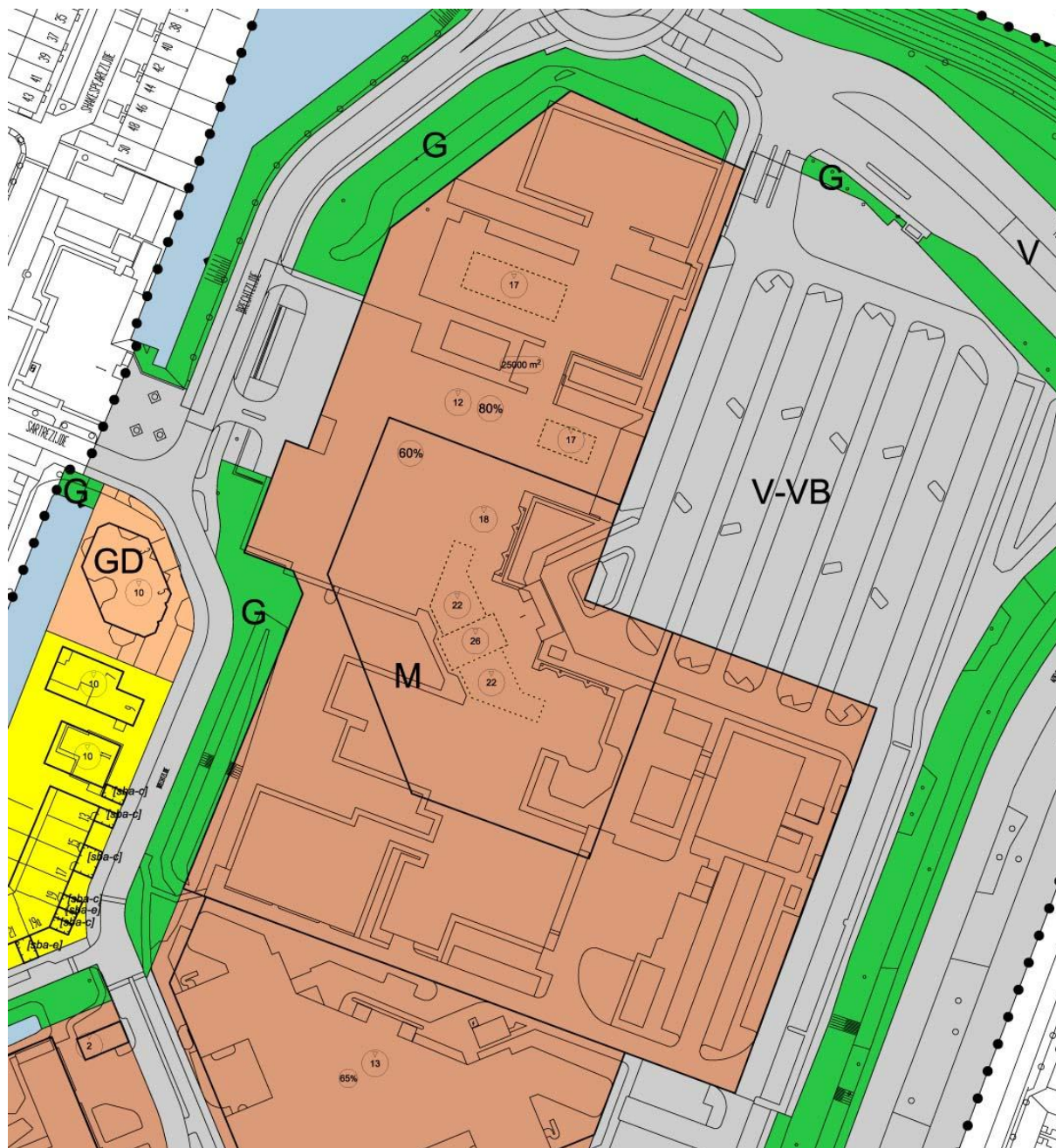
- b. in afwijking van het voor bepaalde onder a mag 1/5 deel van de maximaal te bebouwen oppervlakte van de bestemming medische doeleinden (MD), categorie a (MDa) een hoogte hebben van maximaal 26.00 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen op de gronden met de bestemming medische doeleinden (MD), categorie c (MDc) de gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 400 m² een hoogte hebben van 5.50 meter;
- d. indien het onder a bedoelde maximaal toelaatbare bebouwingsoppervlak volledig is bebouwd, andere bouwwerken toelaatbaar zijn indien hun oppervlakte is te verwaarlozen en hun hoogte niet meer bedraagt dan 2.00 m.

Maximale mogelijkheden

Volgens berekeningen van de gemeente kan bij maximale benutting van de bouwvoorschriften een bouwmassa worden gerealiseerd van in totaal circa 68.000 m² bruto vloeroppervlakte.

¹⁰ Het bestemmingsplan 'Buytenwegh De Leyens' is vastgesteld door de raad van de gemeente Zoetermeer op 27 november 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 januari 1974; het uitwerkingsplan 'Cz Buytenwegh De Leyens' is vastgesteld op 24 september 1985 en goedgekeurd door GS op 22 oktober 1985.

Bebouwingsmogelijkheden nieuw



Afbeelding 2: uitsnede plangebied ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'

In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Maatschappelijk'. Met name een gebruik voor (sociaal) medische voorzieningen is toegestaan, ten dienste van de gebruikers van de (sociaal) medische voorzieningen is in beperkte mate detailhandel (100 m² bvo) en horeca (400 m² bvo) toegestaan.

Ter plaatse van het ziekenhuis zijn verschillende bouwvlakken aangeduid met daarbinnen gevarieerde maximale bebouwingspercentages en gevarieerde maximale bouwhoogten waarbij is aangesloten bij de geldende planologische regelingen op basis van het bestemmingsplan 'Buitenwegh De Leyens' en datgene wat feitelijk is gerealiseerd. Nieuw is dat de maximale oppervlakte bvo is bepaald op 25.000 m². Een belangrijk deel van de vigerende MD-c gronden kent voortaan de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

Planologische vergelijking en passieve risicoaanvaarding

De maximale bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe situatie nemen, met name door de oppervlaktebeperking tot 25.000 m² bvo, aanzienlijk af. Er is sprake van een planologisch nadeliger situatie waardoor de gebruiker en/of eigenaar van de gronden ter plaatse van het ziekenhuis schade lijdt.

Alvorens in te gaan op de omvang van de schade, is het van belang na te gaan of in dit specifieke geval waarbij bouwmogelijkheden vervallen, sprake is van voorzienbaarheid. Als daarvan sprake is zou dit immers kunnen betekenen dat de schade niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Voorzienbaarheid kan worden aangenomen op grond van actieve risicoaanvaarding en op grond van passieve risicoaanvaarding. Kort gezegd heeft actieve risicoaanvaarding betrekking op indirecte schade; het gaat daarbij om het antwoord op de vraag of er voor iemand **op het moment van aankoop** van zijn/haar perceel aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat het planologische regime **in de omgeving** van zijn/haar perceel in voor hem/haar nadelige zin zou kunnen wijzigen. In paragraaf 2.2 is daar op ingegaan. De conclusie dienaangaande luidde dat kan worden aangenomen dat vanaf 6 maart 2009 sprake is van voorzienbaarheid als gevolg van actieve risicoaanvaarding. Een ieder die vanaf dat moment een onroerende zaak heeft aangekocht, kan worden geacht bekend te zijn met de voorgenomen ruimtelijke wijzigingen ter plaatse van het ziekenhuis zodat hij/zij zelf geacht wordt het risico op schade te hebben aanvaard.

Passieve risicoaanvaarding is aan de orde als het gaat om directe schade, schade die wordt geleden als gevolg van planologische wijziging(en) van het eigen perceel. Daarbij dient de vraag te worden beantwoord of de schade ten laste van in dit geval het ziekenhuis dient te blijven, omdat het ziekenhuis door de onder het vigerende bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheden niet te benutten, het risico dat deze mogelijkheid zou kunnen vervallen passief heeft aanvaard.

Voor het antwoord op deze vraag is van belang of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar waren. Daartoe is, volgens vaste jurisprudentie, voldoende dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin.¹¹ Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen, bestaat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding, indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouw mogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen.¹² Uit jurisprudentie blijkt dat, ingeval van het wegbestemmen van een mogelijkheid een woning te realiseren, een termijn van bijna tien maanden stilzitten niet te kort is om passieve risicoaanvaarding aan te nemen.¹³

In het onderhavige geval is in 2009 een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld waarbij de ontwerpbebouwingsvoorschriften aansloten bij de toenmalige uitbreidingsplannen van het ziekenhuis. Vervolgens heeft het ziekenhuis eind 2010 aan de gemeente laten weten dat die plannen niet zouden worden verwezenlijkt. In de brief van de gemeente van 1 maart 2011 wordt het ziekenhuis op de hoogte gebracht van de planologische gevolgen. Gelet op deze feitenconstellatie moet worden geoordeeld dat sprake is van passieve risicoaanvaarding.

In de eerste plaats heeft het ziekenhuis met haar brief uit 2010 kenbaar gemaakt dat zij afziet van eerder door haar voorgenomen uitbreidingsplannen, met andere woorden wordt daarmee te kennen gegeven dat geen concrete poging zal worden ondernomen tot realisering van bestaande bouw mogelijkheden.

Gesteld zou kunnen worden dat op dat moment in 2010 het ziekenhuis nog niet op de hoogte had kunnen zijn van het vervallen van de vigerende bebouwingsmogelijkheden. De brief van de gemeente van 1 maart 2011 brengt daar evenwel verandering in. In die brief maakt de gemeente het concrete beleidsvoornemen kenbaar om het toekomstige planologische regime in tegenstelling tot het voorontwerp een meer conserverend karakter te geven en

¹¹ Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 mei 2000, zaaknr. 199902237/1.

¹² Zie onder meer de uitspraak van 14 januari 2009, zaaknr. 200801600/1.

¹³ Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 november 2010, zaaknr. 201001810/1/H2; in de uitspraak van 11 februari 2009, zaaknr. 200805042/1 is geoordeeld dat een termijn van 1,5 maand te kort moet worden geacht.

daarbij een bouwvolume van 25.000 m² bvo toe te staan. Bovendien is in die brief gevraagd naar concrete bouwvoornemens die dit volume te boven gaan. Tot op heden, inmiddels is bijna een jaar verstreken, is hierop geen reactie van het ziekenhuis ontvangen dan wel is geen poging ondernomen bestaande bouwmogelijkheden te realiseren.

Planschaderisico

Directe schade

Door de bebouwingsvoorschriften in het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een planologisch nadeliger situatie met schade tot gevolg. De schade komt evenwel niet voor vergoeding in aanmerking omdat sprake is van passieve risicoaanvaarding: het ziekenhuis wordt geacht het risico van het vervallen van de vigerende bebouwingsmogelijkheden passief te hebben aanvaard.

Indirecte schade

Voor omwonenden / eigenaars van in de omgeving van het ziekenhuis gelegen percelen is geen sprake van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van de voorgenomen wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van het ziekenhuis. Er lijkt eerder sprake te zijn van een in lichte mate verbeterde situatie omdat het maximaal te realiseren bouwvolume fors afneemt en daarnaast, door aan te sluiten bij de feitelijk gerealiseerde bebouwing, de mogelijke situering van de bebouwing minder flexibel is dan voorheen. In de vigerende situatie is het voorstelbaar dat sprake is van dichterbij gelegen, hogere bebouwing dan ingevolge het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan. De rondom het gebied gelegen strook gronden bestemd voor Groen en (westelijk) Water dragen in lichte mate bij aan een verbeterde uitstraling van het gebied.

Planschaderisico directe schade: nihil.

Planschaderisico indirecte schade: nihil.

2.3.2 PSYCHIATRISCH CENTRUM GGZ ZOETERMEER

Zuidelijk van het ziekenhuis is het Psychiatrisch Centrum GGZ Zoetermeer gesitueerd, waarvan een deel van het gebouw wordt verhuurd aan Parnassia verslavingszorg en RIAGG.

Vigerende situatie



Afbeelding 3: plangebied uitwerkingsplan deelplan Cv/Cz 1995

Ingevolge het op basis van het bestemmingsplan Buytenwegh De Leyens vastgestelde uitwerkingsplan deelplan Cv/Cz 1995 is sprake van de bestemming Medische doeleinden met daarlangs een strook gronden bestemd voor Verkeersdoeleinden.¹⁴

Binnen de aangeduide bouwrens geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. De maximale bouwhoogte van gebouwen is 13 m. Dienstwoningen – maximaal één dienstwoning per medische voorziening - zijn maximaal 500 m³ en de bouwhoogte van een niet-inpandige dienstwoning is maximaal 7 m. Andere bouwwerken zijn maximaal 6 m.

Ter plaatse van de gronden voor Verkeersdoeleinden zijn wegen met maximaal 2 rijstroken toegestaan voor gemotoriseerd verkeer, daarnaast zijn fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan met bijbehorende andere bouwwerken (maximale hoogte 3 m). Gebouwen zijn niet toegestaan. De hoogte van lichtmasten en verkeersgeleiders is maximaal 9 m.

¹⁴ Het uitwerkingsplan deelplan Cv/Cz 1995 is vastgesteld door B&W op 28 juni 1995 en goedgekeurd door GS op 19 september 1995.

Nieuwe situatie (ontwerp)



Afbeelding 4: uitsnede plangebied ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'

Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan is voortaan sprake van de bestemming Maatschappelijk, daarlangs zijn gronden bestemd voor Verkeer – Verblijfsgebied gelegen. Met name een gebruik voor (sociaal) medische voorzieningen is toegestaan, ten dienste van de gebruikers van de (sociaal) medische voorzieningen is in beperkte mate detailhandel (100 m² bvo) en horeca (400 m² bvo) toegestaan.

Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 65% en zijn gebouwen toegestaan tot maximaal 13 m bouwhoogte.

Planschaderisico

Indirecte schade

Het is niet aannemelijk dat voor enig object sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade.

De nieuwe **doeleindenomschrijving** komt voor een belangrijk deel overeen met die in de vigerende situatie. In ieder geval volgt daaruit niet dat voor enig perceel sprake zou kunnen zijn van een verslechterde situatie. De voortaan toegestane (lichte) horeca en detailhandel is

van een zo beperkte omvang en daarbij gerelateerd aan de gebruikers van (sociaal) medische voorzieningen, dat dientengevolge geen sprake is van een nadeliger situatie met schade tot gevolg.

De **bebouwingsmogelijkheden** in de nieuwe situatie sluiten wat betreft gebouwen aan bij de vigerende hoogte, de bebouwingsgraad wordt in lichte mate opgehoogd (van 50 naar 65%) om daarmee aan te sluiten bij de feitelijk aanwezige bebouwing. Niet kan worden geoordeeld dat voor de nabij gelegen woonobjecten aan de Brechtzijde sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie met planschade tot gevolg. Daarbij komt dat het ook bij een bebouwingspercentage van 50 denkbaar is dat de bebouwing zich zou concentreren langs de westrand van het bouwvlak, meest nabij de woningen met gevolgen op het gebied van (met name) privacy, uitzicht, bezonning. Daarnaast zorgt de voortaan specifiek tot Groen bestemde strook gronden voor een enigszins vriendelijker uitstraling.

Directe schade

Voor de eigenaar(s) van de percelen die zich binnen het onderhavige bestemmingsvlak bevinden is er geen enkele aanleiding te oordelen dat sprake zou kunnen zijn van een planologisch nadeliger situatie met schade tot gevolg. De toegestane gebruiksmogelijkheden wijzigen niet of nauwelijks en de bebouwingsgraad wordt in lichte mate vergroot om daarmee aan te sluiten bij de in het verleden gerealiseerde uitbreidingen (positief bestemd).

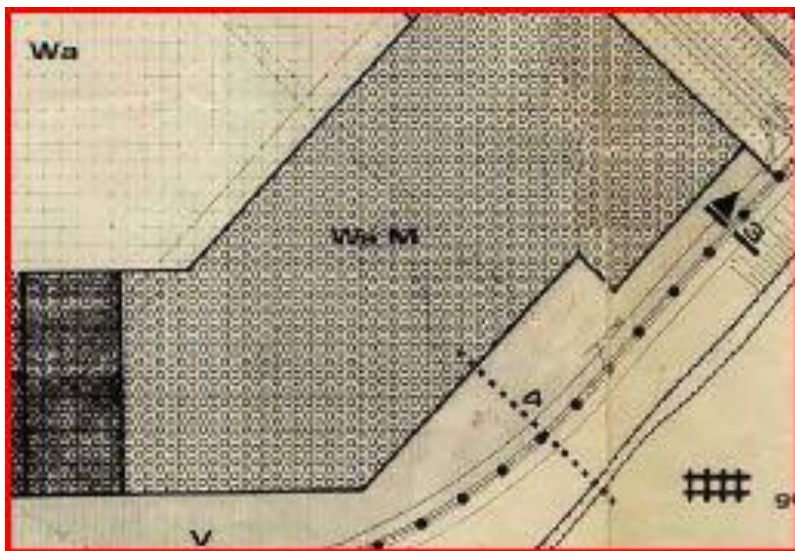
Planschaderisico direct: nihil.

Planschaderisico indirect: nihil.

2.3.3 VERPLEEGHUIS VIVALDI

Het meest zuidelijk deel van het nieuwe plangebied betreft het verpleeghuis Vivaldi van de Vierstroom.

Vigerende situatie



Afbeelding 5: uitsnede plankaart Buytenwegh – De Leyens

Ingevolge het bestemmingsplan Buytenwegh de Leyens is voor het grootste deel van het verpleeghuis sprake van de (uit te werken) bestemming Woondoeleinden a/Medische doeleinden (Wa-M), voor een kleiner deel – zuidwestelijk mede ter plaatse van het water – geldt de (uit te werken) bestemming Woondoeleinden a (Wa); een deel van de gronden valt binnen Margegebied I waardoor de bestemmingen in elkaar mogen overgaan (artikel 11). In artikel 21 zijn de algemene uitgangspunten opgenomen die bij nadere uitwerking van het plan in acht dienen te worden genomen.

Wa-M-gronden (artikel 15)

De toegestane functies betreffen met name woondoeleinden a, ziekenhuis, verpleegtehuis, g.g. en g.d-gebouw, daarbij zijn, onder meer, dienstwoningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Ingeval een verpleegtehuis wordt opgericht is de hoogte van de bebouwing maximaal 15 m, daarbij mag maximaal 1/4^e deel van de maximaal bebouwbare oppervlakte een maximale goothoogte hebben van 30 m. Het bebouwingspercentage is afhankelijk van de hoogte van

enig bouwdeel en varieert tussen 30 en 60. Dienstwoningen zijn maximaal 700 m³ en (bij niet-inpandigheid) 7 m hoog.

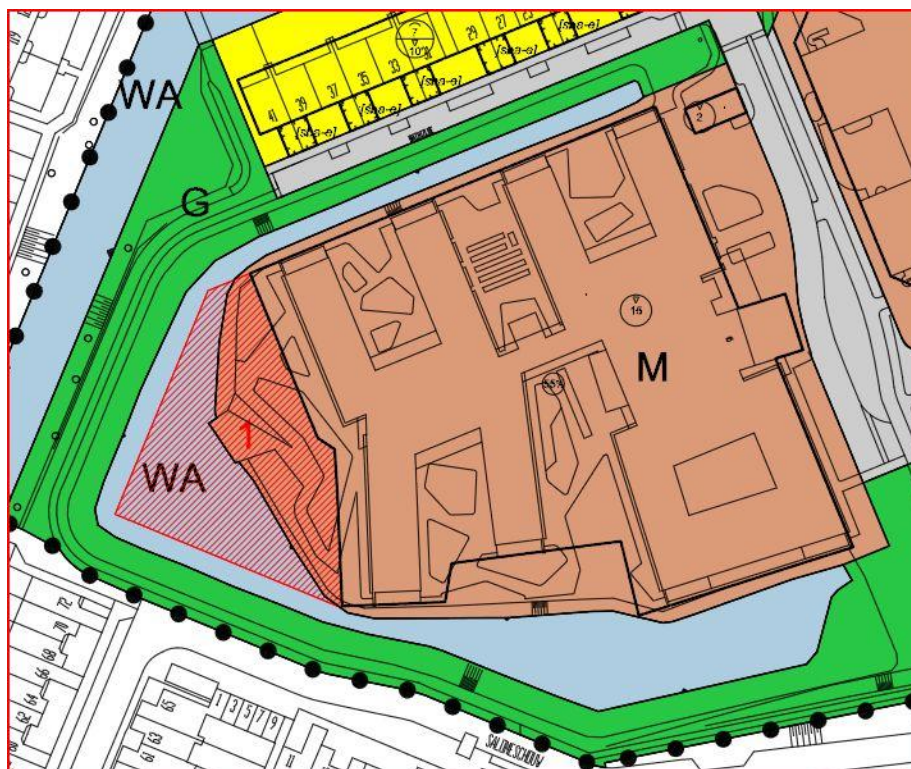
Wa-gronden (artikel 7)

Deze gronden zijn bestemd voor woonbuurt, daarbij zijn een- en meergezinshuizen toegestaan alsmede, onder meer, autoboxen, parkeergarages, bergingen, erven en tuinen. Ook zijn de gronden bestemd voor sociale, culturele en onderwijsdoeleinden, voor voorzieningen van openbaar nut, praktijkruimten, kantoren, garagebedrijven, groen en waterpartijen. Voor diverse functies zijn nadere voorwaarden gesteld met name met betrekking tot de bebouwingsgraad in het gebied.

De maximale hoogte van de bebouwing varieert met de functie, enkele voorbeelden zijn:

- goothoogte eengezinshuizen 8,50 m;
- goothoogte meergezinshuizen 13 m met maximaal 4 bouwlagen;
- goothoogte parkeergarage 5 m;
- goothoogte autobox en vrijstaande berging 3 m;
- goothoogte school 8 m.

Nieuwe situatie (ontwerp)



Afbeelding 6: uitsnede plangebied ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'

Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan is voortaan sprake van de bestemming Maatschappelijk en Water, daarbij is voor de zuidwestpunt, buiten het bouwvlak en mede ter plaatse van het water, een wijzigingsgebied aangeduid. De bebouwingsgraad is maximaal 55%, de maximale bouwhoogte is 15 m.

Hiervoor is al ingegaan op de M-bestemming.

Ter plaatse van het Water (artikel 8) is het mogelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten, gebouwen mogen niet worden gebouwd; met name de functies waterberging en waterhuishouding zijn toegestaan.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd in Gemengd – Water – Maatschappelijk. De maximale oppervlakte van de gebouwen is 600 m², de maximale hoogte 15 m en het gebouw moet verbonden zijn met het hoofdgebouw en dient boven het water (3 m boven peil) te worden gebouwd (met uitzondering van de fundering).

Planschaderisico

Indirecte schade

Omdat in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, dient gelet op vaste jurisprudentie onderscheid te worden gemaakt tussen de planologische situatie zonder de wijzigingsbevoegdheid te benutten en de planologische situatie na gebruikmaking van de bevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kwalificeert – evenals binnenplanse ontheffingen - namelijk als zelfstandige (plan)schadebesluit zodat daarmee pas rekening mag worden gehouden zodra van die bevoegdheid daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt, eerst op dat moment kan sprake zijn van planschade.

In eerste instantie, dus zonder gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, is het niet aannemelijk dat voor enig object, noch voor woningen noch voor niet-woningen, sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade.

De nieuwe doeleindenomschrijving is minder ruim geformuleerd, met name functies als garagebedrijven, onderwijsdoeleinden, praktijkruimten en kantoren zijn niet dan wel in meer beperkte mate toegestaan. Ook hier geldt dat de voortaan toegestane (lichte) horeca en detailhandel van een zo beperkte omvang is en daarbij gerelateerd is aan de gebruikers van

(sociaal) medische voorzieningen, dat dientengevolge geen sprake is van een nadeliger situatie met schade tot gevolg.

Wat betreft bebouwingmogelijkheden is die conclusie gelijkloidend, daarbij is met name relevant dat geen bebouwing meer mogelijk is met een maximale goothoogte van 30 m (hetgeen planschaderelevante aspecten als privacy, uitzicht en bezonningssituatie ten goede komt). Ook hier geldt dat de min of meer rondom gelegen strook gronden die specifiek zijn bestemd tot Groen en Water, een enigszins vriendelijker uitstraling bewerkstelligen (hetgeen de situeringswaarde van met name woningen ten goede komt).

Wijzigingsbevoegdheid

Bij een toekomstige gebruikmaking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid dient de daardoor ontstane nieuwe planologische situatie te worden vergeleken met de daaraan voorafgaande maximale situatie ingevolge het bestemmingsplan waarin die bevoegdheid is opgenomen zonder daarbij de wijzigingsbevoegdheid te betrekken.

In beginsel lijkt dan sprake van een planologisch nadeliger situatie, er kan immers buiten het bouwvlak en over het water worden gebouwd zodat de bebouwing opschuift richting de westelijk en zuidelijk gelegen woningen. Bij in de omgeving gelegen woonobjecten zullen dan aspecten als privacy, uitzicht en bezonning/schaduwwerking nadelig worden beïnvloed.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden afgeleid dat bij de beoordeling van de voorzienbaarheid geen rekening mag worden gehouden met de ten tijde van aankoop van een perceel geldende niet verwezenlijkte wijzigingsbevoegdheid. Dat is slechts anders als het gaat om een wijzigingsbevoegdheid die voldoende is bepaald in welk geval de bebouwingmogelijkheden concreet staan omschreven. In casu lijkt sprake van een voldoende bepaalde wijzigingsbevoegdheid, immers de bebouwingmogelijkheden en tevens de toegestane gebruiksfuncties worden concreet beschreven. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat voor een ieder die zijn perceel koopt ná de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart', voorzienbaarheid kan worden aangenomen waardoor de schade niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor de percelen die zijn aangekocht vóór het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Zorghart' is planologisch gezien sprake van twee schademomenten: het eerste treedt op bij inwerkingtreding/onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Zorghart', de tweede treedt op bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Voor deze percelen ontstaat dan het volgende planologische beeld:

- bij aankoop is het bestemmingsplan 'Buytenwegh de Leyens' van toepassing;
- vervolgens is het bestemmingsplan 'Zorghart' van toepassing (excl. wijzigingsbevoegdheid);
- uiteindelijk is de situatie na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

Zoals hiervoor al toegelicht is er door de toekomstige inwerkingtreding en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Zorghart' wat betreft het verpleeghuis, geen sprake van een planologische verslechtering.

Dat is anders bij toekomstige gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, alsdan lijkt de planologische situatie voor diverse in de omgeving gelegen woningen te verslechteren met name omdat het dan wordt toegestaan buiten het bouwvlak en over het water te bouwen waardoor de bebouwing opschuift richting diverse woningen.

Voor de vraag of alsdan sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, is de voorzienbaarheid van belang. Recent is op dit punt jurisprudentie verschenen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die een einde maakt aan de vele jaren gehanteerde verschillende benaderingswijzen voor deze problematiek. Nu overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State expliciet dat voor het antwoord op de vraag of een planologische verandering buiten het eigen perceel voor een aanvrager voorzienbaar was, alleen de planologische situatie ten tijde van de koop van het eigen perceel van belang wordt geacht.¹⁵

Met inachtneming van deze jurisprudentie is er voor de eigenaren die hun perceel hebben aangekocht ten tijde van het van kracht zijn van bestemmingsplan 'Buytenwegh de Leyens', geen planschaderisico wegens voorzienbaarheid. Hiervóór is beschreven dat de maximale bebouwingsmogelijkheden van dat plan immers verder gaan dan de situatie bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.¹⁶ Ook wat betreft de oostelijk gelegen huurwoningen en huurappartementen is er geen planschaderisico.

¹⁵ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van ABRS 29 februari 2012, zaaknr. 201107348/1/A2 waarin uitdrukkelijk wordt aangeknoopt bij de redenering van ABRS 16 december 2009, zaaknr. 200903710/1/H2.

¹⁶ Het is overigens altijd aan te bevelen dat de gemeente met de ontwikkelaar een planschadeverhaalsovereenkomst sluit.

Directe schade

Voor de eigenaar van de gronden van het verpleeghuis lijkt, in eerste instantie, sprake van een planologisch nadeliger situatie: de bebouwingsmogelijkheden nemen in lichte mate af en dat geldt ook wat betreft de toegestane functies. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid en het uiteindelijk toepassen ervan, wordt die nadeliger positie grotendeels tenietgedaan.

Daarbij geldt nog het volgende. De eigenaar van de gronden van het verpleeghuis heeft, zoals ook hiervoor met betrekking tot het ziekenhuis Lange Land is overwogen, in 2009 kennis kunnen nemen van het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan. Omdat volgens informatie van de gemeente het huidige verpleeghuis zeer recent is gebouwd en het huidige ontwerpbestemmingsplan uitgaat van dit recente bouwplan, kan wat betreft de bebouwingsmogelijkheden die het huidige bouwplan te buiten gaan, passieve risicoaanvaarding worden aangenomen. De eigenaar heeft door zijn recente bouwplan een concrete poging ondernomen tot realisering van bestaande bebouwingsmogelijkheden en heeft daarbij kennelijk afgezien van realisering van het meerdere / het maximaal toegestane.

Planschaderisico direct: nihil.

Planschaderisico indirect: nihil.

3 SAMENVATTING

In deze risicoanalyse is ingegaan op mogelijke planschaderisico's ingevolge het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'. Daarbij is onderscheiden tussen de locatie van het Lange Land Ziekenhuis, het Psychiatrisch Centrum GGZ Zoetermeer en het verpleeghuis Vivaldi. Samenvattend zijn de bevindingen als volgt:

't Lange Land Ziekenhuis

Risico directe planschade: nihil.

Risico indirecte planschade: nihil.

Psychiatrisch Centrum GGZ Zoetermeer

Risico directe planschade: nihil.

Risico indirecte planschade: nihil.

Verpleeghuis Vivaldi

Risico directe planschade: nihil.

Risico indirecte planschade: nihil.

De gemeente dient overigens rekening te houden 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; de ervaring leert dat ook bij niet schadeveroorzakende bebouwing de weerstand in de wijk heel groot kan zijn. Om het planschaderisico zoveel mogelijk te beperken verdient het aanbeveling dat de gemeente (altijd) met ontwikkelende partijen zogenoemde planschadeverhaalsovereenkomsten afsluit.

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

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Den Haag op 12 maart 2012.



mr. G.A. de Jong



drs. F.J. Kraan MRE RMT

BIJLAGE

FOTOBLADEN

FOTOBLAD

locatie Lange Land Ziekenhuis



locatie Psychiatrisch Centrum GGZ Zoetermeer



FOTOBLAD II

locatie verpleeghuis Vivaldi



zicht op gronden locatie verpleeghuis Vivaldi met bestemming Water

