

# Kraan & De Jong

Adviesbureau onroerende zaken en lokale heffingen

gemeente Zoetermeer	
Rout.:	ST/50/ROM College:

26 SEP 2012

Gemeente Zoetermeer  
t.a.v. dhr. A. Pol  
Team ROM  
Postbus 15  
2700 AA ZOETERMEER

Nr.:	12/15472	Pdd.:	
Opm.:		Ontbv.:	j/n

's-Gravenhage, 25 september 2012

Betref: Risicoanalyse planschade inz. Brechtzijde

Kenmerk: 4079/8

Geachte heer Pol,

## INLEIDING

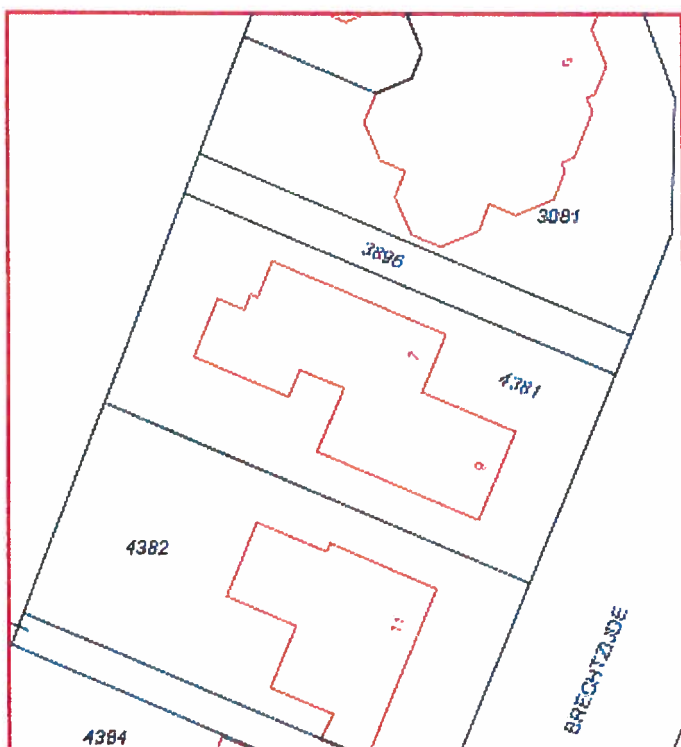
Naar aanleiding van een ingediende zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart' (met ingang van 8 juni 2012 ter inzage gelegd), heeft u ons verzocht in te gaan op het potentiële planschaderisico voor het object aan de Brechtzijde 7-9 te Zoetermeer. Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan worden de bestemmingsvoorschriften ter plaatse van onder meer Brechtzijde 7-9 gewijzigd.

Het is mogelijk dat door het bestemmingsplan sprake is van een planologisch nadeliger situatie die zou kunnen leiden tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in de zin van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Om dat te kunnen beoordelen wordt hierna door middel van een beknopte planologische vergelijking ingegaan op met name het directe planschaderisico c.q. het risico op planschade ten gevolge van een wijziging van de planologie ter plaatse van het perceel zelf.

## BRECHTZIJDE 7-9

Het object Brechtzijde 7-9 betreft een vrijstaande woning met kantoorruimte. Uit het kadaster blijkt van een perceelsoppervlakte van 534 m<sup>2</sup>. Volgens informatie van de gemeente is sprake van circa 85 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte. De totale bebouwde oppervlakte

bedraagt, ingevolge de in 1988 verleende bouwvergunning, 162 m<sup>2</sup> waardoor ruim 30% van het bouwperceel is bebouwd. Daarbij dient, ingevolge de vergunning, sprake te zijn van twee parkeerplaatsen met daarbij de mogelijkheid om een derde parkeerplaats te realiseren. Uit het bij het Kadaster opgevraagde Uittreksel kadastrale kaart van het onderhavige perceel, blijkt dat de bebouwing aan de achterzijde op enig moment is uitgebreid (ten opzichte van de bouwtekening uit 1988) met, grof ingeschat, circa 15 m<sup>2</sup>.



Uitsnede uittreksel kadastrale kaart

## Vigerende planologie

Ingevolge het vigerende uitwerkingsplan 'Cu, Cw Buytenwegh de Leyens', is op het adres Brechtzijde 7-9 sprake van de bestemming Woondoeleinden, niet gestapeld, categorie Vb (artikel 8). Ter plaatse is onder meer een vrijstaande woning toegestaan met bijbehorende bijgebouwen, zoals praktijkruimten en andere bouwwerken, tuinen en/of verharde terreinen. Op de plankaart is evenwijdig aan de Brechtzijde een smalle tuinstrook aangeduid, een erfaanduiding ontbreekt.

Het bouwperceel is, zo blijkt uit de toelichting op de in 1988 verleende vergunning, circa 535 m<sup>2</sup> groot, ongeveer overeenkomend met de kadastrale oppervlakte van 5 a 34 ca.

## *Gebouwen*

De oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 60% van het bouwperceel bedragen, in dit geval overeenkomend met 320 m<sup>2</sup>.

De bouwhoogte van de woning met aangebouwde bijgebouwen is maximaal 10 m; ter plaatse van gebouwen in de zijdelingse grens is de bouwhoogte maximaal 5 m vermeerderd met de afstand van dat bouwdeel tot de dichtstbijzijnde zijdelingse grens van het bouwperceel.

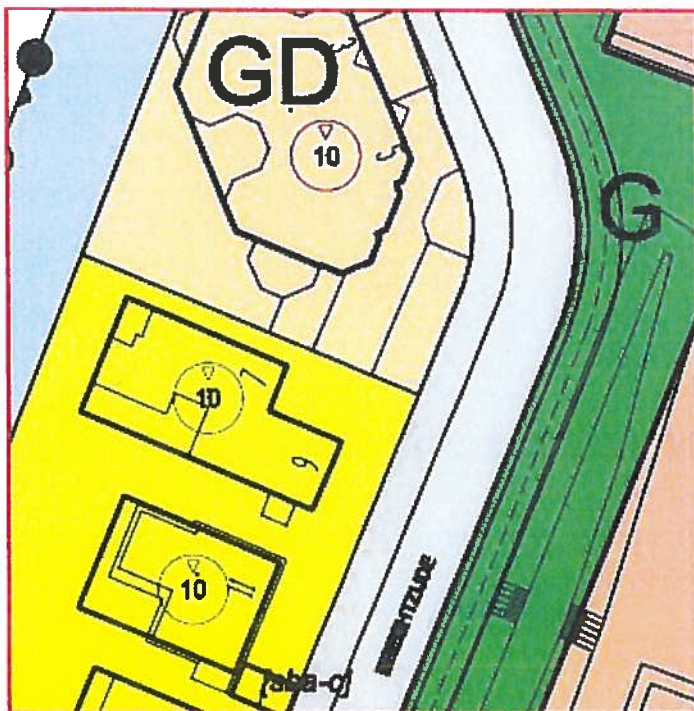
De woning mag met een kap of plat dak worden afgedekt.

De oppervlakte van de toegestane praktijkruimte is niet gemaximeerd.

## *Bijgebouwen*

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is maximaal 3 m. Garages dienen minimaal 5 m achter de naar de wegzijde gekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd.

## **Nieuwe planologische situatie**



Uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart'

Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart' kent het object Brechtzijde 7-9 de bestemming 'Wonen' (artikel 9), er is geen aanduiding 'carport' of 'erfbouwing' opgenomen. Volgens informatie van de gemeente wordt de aanduiding 'kantoor' nog toegevoegd waardoor de oppervlakte van een kantoorruimte aan huis 100 m<sup>2</sup> bedraagt (normaliter is ingevolge het ontwerpbestemmingsplan een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan tot maximaal 60 m<sup>2</sup>); er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De bouwhoogte is maximaal 10 m, de goothoogte is niet gemaximeerd zodat, als voorheen, zowel een platte afdekking als een schuine kap is toegestaan.

Wat betreft de maximaal bebouwbare oppervlakte is op de plankaart een bouwvlak aangeduid dat ruimer is getekend dan de contour van de feitelijk aanwezige bebouwing.

Vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning is erfbouwing toegestaan tot, in het onderhavige geval (oppervlakte bouwvlak is kleiner dan 300 m<sup>2</sup>), maximaal 60% van de oppervlakte van het erf tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

## **Planologische vergelijking**

In de nieuwe planologische situatie nemen de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van Brechtzijde 7-9 af, de voorheen maximaal toegestane bebouwbare oppervlakte van circa 320 m<sup>2</sup> is immers binnen de nu aangegeven contour van het bouwvlak niet meer realiseerbaar. Ook wat betreft het nog toegestane aantal m<sup>2</sup> aan kantoorruimte, is sprake van een beperking. Omdat de huidige kantoorruimte 85 m<sup>2</sup> bedraagt, is er evenwel nog een (beperkte) uitbreiding mogelijk.

Gelet op deze wijzigingen moet worden geoordeeld dat, bij ongewijzigde inwerkingtreding van de betreffende voorschriften, sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

## **Vergoedbaarheid van de schade**

Eerst als sprake is van een planologisch nadeliger situatie die leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende schade, is sprake van een reëel planschaderisico.

De wet stelt de vergoedbaarheid van de schade afhankelijk van diverse omstandigheden:

- de schade is vergoedbaar voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven;

- de schade is vergoedbaar voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd;
- de schade is niet vergoedbaar als sprake is van voorzienbaarheid;
- de schade is niet of niet geheel vergoedbaar als er voor aanvrager mogelijkheden bestonden om de schade te voorkomen of te beperken.

Wat betreft de voorzienbaarheid is het volgende van belang. Vanaf 6 maart 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Zorghart' ter inzage gelegen en heeft, voorafgaand aan deze terinzagelegging (en na daartoe op 7 mei 2007 besloten te hebben), 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). Uit dat voorontwerp blijkt, onder meer ter plaatse van Brechtzijde 7-9, van een conserverend karakter van de toen voorgenomen nieuwe woonbestemming. Er is, evenals nu het geval in het ontwerpbestemmingsplan, immers sprake van een bouwvlak dat min of meer aansluit bij de contouren van de feitelijke bebouwing.

Uit deze openbare stukken en publiciteit c.q. voor een ieder kenbare informatie, zouden belanghebbenden waaronder de eigenaar van Brechtzijde 7-9, hebben kunnen afleiden dat de ruimtelijke structuur in het nieuwe plangebied in de nabije toekomst zou gaan wijzigen. De voortekenen van de nu voorliggende nadelige planologische wijziging zijn derhalve al enkele jaren zichtbaar.

In ieder geval is er sinds 2009 voor de eigenaar van Brechtzijde 7-9 aanleiding om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op zijn perceel zal veranderen in een voor hem ongunstige zin. Als de eigenaar de afgelopen jaren nimmer een concrete poging heeft ondernomen om de bouwmogelijkheden te benutten die onder het voorgenomen nieuwe planologische regime dreigen te vervallen, bijvoorbeeld door een bouwvergunningaanvraag in te dienen, is sprake van verwijtbaar stilzitten.<sup>1</sup> Uit jurisprudentie blijkt enerzijds dat een termijn van circa 10 maanden na het verschijnen van een voorontwerpbestemmingsplan kan worden beschouwd als een redelijke termijn voor het indienen van een concrete bouwvergunningaanvraag, en dat anderzijds een periode van 2,5 maand als te kort moet worden beschouwd.

In het onderhavige geval lijkt derhalve sprake te zijn van passieve risicoaanvaarding waardoor de eventuele schade niet voor vergoeding in aanmerking komt.

---

<sup>1</sup> In het kader van deze risicoanalyse is daar geen onderzoek naar gedaan, het verdient aanbeveling dat de gemeente op dit punt de bouwarchieven raadpleegt.

## Conclusie

Door het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart' is voor het perceel Brechtzijde 7-9 sprake van een planologisch nadeliger situatie vanwege de afgenomen bebouwingmogelijkheden op het eigen perceel. Gelet op het in 2009 ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan 'Zorghart', moet evenwel worden geoordeeld dat sprake lijkt te zijn van verwijtbaar stilzitten c.q. passieve risicoaanvaarding, waardoor eventuele schade niet voor vergoeding in aanmerking komt.

De conclusie luidt dat geen sprake is van een reëel planschaderisico.

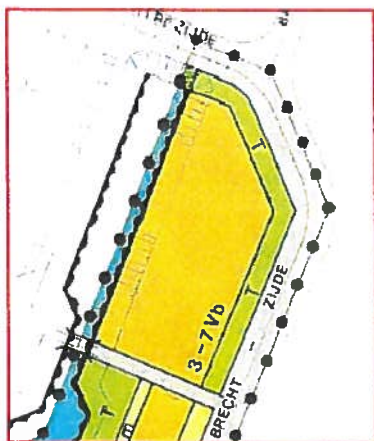
## BRECHTZIJDE 5

Aanvullend heeft u ons nog gevraagd in te gaan op:

- het indirecte planschaderisico voor Brechtzijde 7-9 dat zou kunnen ontstaan door de bestemming van het naastgelegen perceel aan de Brechtzijde 5 te wijzigen in Gemengd;
- en, mocht er sprake zijn van schade, of het wijzigen van die bestemming in de bestemming Wonen met de aanduiding Maatschappelijk t.b.v. dierenkliniek, dat risico vermindert dan wel tenietdoet.

Voor een beoordeling van het indirecte planschaderisico wordt hierna ingegaan op de meest relevante gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die voortvloeien uit de nieuwe bestemming Gemengd.

## Uitwerkingsplan



Uitsnede plankaart uitwerkingsplan 'Cu, Cw Buytenwegh de Leyens' ter plaatse van Brechtzijde 3-11.

Ingevolge het uitwerkingsplan 'Cu, Cw Buytenwegh de Leyens' kent het perceel aan de Brechtzijde 5, evenals Brechtzijde 7-9, de bestemming Woondoeleinden, niet gestapeld, categorie Vb (artikel 8).

## Bebouwing

Op grond van deze bestemming is het toegestaan om meerdere aaneengesloten woningen met bijbehorende bijgebouwen (waaronder praktijkruimten) te realiseren met een minimale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> bouwperceel, de oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 60% van het bouwperceel bedragen. Deze bebouwing staat op (minimaal) 4 m afstand tot de naastgelegen woning Brechtzijde 7-9 en kent een maximale bouwhoogte van 10 m en mag worden voorzien van een plat dak. Aldus is een (minimaal) drielaagse bebouwing voorstelbaar. Gelet op het gebogen verloop van de voorgevelrooilijn is het daarbij bijvoorbeeld mogelijk dat meerdere aaneengesloten woningen, mede vanaf de verdiepingen, zicht hebben op het perceel Brechtzijde 7-9.

## Gebruik

Toegestaan is een gebruik ten behoeve van woondoeleinden, ook bijbehorende praktijkruimten zijn toegestaan zonder (in het bestemmingsplan gestelde) beperkingen.

## Ontwerpplan

Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan 'Zorghart' is ter plaatse van Brechtzijde 5 sprake van de bestemming Gemengd.

## Bebouwing

Het aangeduide bouwvlak mag volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen waarbij de maximale bouwhoogte 10 m bedraagt. Zowel een kap als een platte afdekking lijken te zijn toegestaan. Daarnaast is, ook buiten het bouwvlak, erfbebouwing toegestaan waarbij de totaal toegestane oppervlakte afhankelijk is van de omvang van het bouwperceel; buiten het bouwvlak bedraagt de bouwhoogte 5 m.

## Gebruik

De toegestane gebruiksfuncties zijn divers: detailhandel, dienstverlening en sociale en medische voorzieningen zijn allen toegestaan t/m categorie 2, ook is horeca t/m categorieën 1a en 1b toegestaan, en voorts gelden nog de functies wonen en kantoor.

## **Planologische vergelijking**

In de voorgenomen nieuwe planologische situatie nemen de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van Brechtzijde 5 in beperkte mate af, het nieuwe bouwvlak sluit ongeveer aan bij de nu bestaande bebouwing terwijl op basis van het uitwerkingsplan het bouwperceel uitsluitend aan de voorzijde, ter plaatse van de smalle strook tuingronden, wordt beperkt. Door deze afnemende bebouwingsmogelijkheden is voor Brechtzijde 7-9 sprake van een licht planologisch voordeel.

Wat de gebruiksmogelijkheden betreft is sprake van een verslechtering. De omvang van het bouwvlak van Brechtzijde 5 in aanmerking nemende, is het voorstelbaar dat sprake zou zijn van detailhandel (waaronder een supermarkt) en tevens van een horecagelegenheid (bijvoorbeeld een pizzeria, cafetaria maar ook een kleinschalig hotel). Hoewel vanzelfsprekend geldt dat iedere uit te oefenen functie zal moeten voldoen aan de ter plaatse geldende milieunormen, sluit dit niet uit dat daardoor geen sprake meer zou kunnen zijn van overlast door bijvoorbeeld geurhinder, stofhinder en geluidsoverlast. Ook is het voorstelbaar dat de verruiming aan functies leiden tot een grotere aantasting van aanvragers privacy dan voorstelbaar bij het vigerende woongebruik met bijbehorende praktijkruimte. Voorts lijkt ook de situeringswaarde van Brechtzijde 7-9 enigszins te verslechteren.

Per saldo zou voor Brechtzijde 7-9 sprake zijn van een planologisch nadeliger situatie die leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende schade. Daarbij moet rekening worden gehouden met een schadepercentage in de range van 4 tot 6 procent. Omdat het hier gaat om indirecte schade, is sprake van een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Wat betreft Brechtzijde 5 geldt dat per saldo geen sprake lijkt van een planologisch nadeliger situatie, de verruiming in gebruiksfuncties wegen op tegen de afgenomen bebouwingsmogelijkheden. Overigens geldt wat betreft de afname aan bebouwingsmogelijkheden ook in dit geval, gelet op het eerder gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan en de daaruit reeds blijkende afname aan bebouwingsmogelijkheden, dat het aannemelijk is dat sprake zal zijn van passieve risicoaanvaarding (zie voetnoot 1).

## **Wonen met de aanduiding Maatschappelijk t.b.v. dierenkliniek**

Door voor het perceel Brechtzijde 5 uit te gaan van een woonbestemming met de aanduiding Maatschappelijk t.b.v. dierenkliniek, sluiten de toegestane gebruiksfuncties aan bij met name de feitelijke situatie. Door een dergelijke aanduiding op te nemen worden de



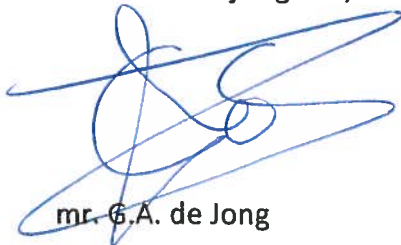
toegestane functies in planologische zin beperkt, op grond van het vigerende regime zijn namelijk zonder enige beperking 'praktijkruimten' toegestaan.

De conclusie luidt dat het, door de bestemming van het perceel Brechtzijde 5 als Wonen met de aanduiding Maatschappelijk t.b.v. dierenkliniek, niet aannemelijk is dat voor het naastgelegen object voor Brechtzijde 7-9 sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Eerder lijkt sprake van een voordeliger situatie omdat zowel de bebouwingsmogelijkheden als de toegestane gebruiksfuncties worden beperkt.

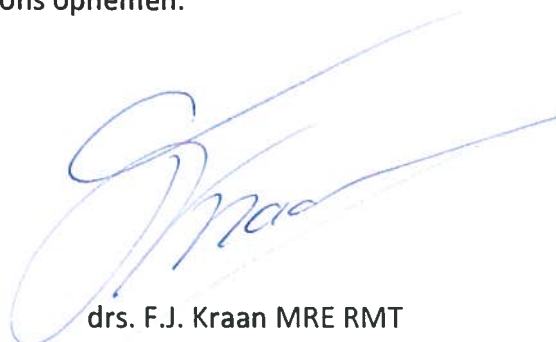
Voor het perceel Brechtzijde 5 leidt dat tot een andere conclusie. Het object zal qua gebruiksmogelijkheden voor wat betreft de toegestane praktijkruimte immers nog 'uitsluitend' te gebruiken zijn als dierenkliniek. Hoewel deze functie aansluit bij het huidige gebruik, zal een dergelijke beperking bij verkoop van het object de kring van potentiële gegadigden beperken omdat geen andere praktijkruimten dan die ten behoeve van een dierenkliniek zijn toegestaan. Nader onderzoek van de marktomstandigheden - hoe is in die omgeving de behoefte aan woningen met praktijkruimten aan huis -, alsmede van de bouwkundige situatie van het object - is het object met de huidige inrichting ook geschikt dan wel eenvoudig geschikt te maken voor andere soorten praktijkruimten -, zal moeten uitwijzen of ook sprake is van vergoedbare schade. Door de beperking tot dierenkliniek te laten vervallen en conform het vigerende regime aan te sluiten bij de algemene categorie 'praktijkruimte', zal dat planschaderisico waarschijnlijk volledig worden weggenomen.

Wij vertrouwen erop u met het hiervoor opgemerkte voldoende duidelijk te hebben geïnformeerd. Mocht u nog nadere vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u vanzelfsprekend contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,



mr. G.A. de Jong



drs. F.J. Kraan MRE RMT