

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot bestemmingsplan
Afrikaweg en omgeving

Opdracht:	3230801
Datum:	november 2012
Adviseur:	mr J.G.E. Geleijns RT
Referentie:	2012-10

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen.....	3
2	PLANGEBIED	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening.....	5
3.2	Rechtspraak.....	6
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	7
5	NIEUWE PLANOLOGIE	8
6	VERGOEDBAARHEID	9
7	PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN INVLOEDSSFEER	11
7.1	Planologische uitgangspunten.....	11
7.2	Relevante aspecten	11
7.3	Invloedssfeer.....	12
8	BEOORDELING HAAGSE HOGESCHOOL	13
9	BEOORDELING HERINRICHTING BREDEWATER	16
10	BEOORDELING ONTWIKKELING BOERHAAVELAAN, DE KANTORENSTROOK TEN OOSTEN.....	19
11	BEOORDELING KOP BREDEWATER.....	23
12	BEOORDELING OVERIGE GRONDEN NABIJ DE A12	25
13	BEOORDELING ONTWIKKELING BREDEWATER, DE KANTORENSTROOK TEN OOSTEN	29
14	BEOORDELING GRONDEN IN HET NOORDEN TUSSEN DE AFRIKAWEG EN HET ABDISSENBOS.....	31
15	BEOORDELING GRONDEN GELEGEN IN DE OKSEL VAN DE AFRIKAWEG EN DE VAN LEEUWENHOEKLAAN	33
16	BEOORDELING VAN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED.....	35
17	CONCLUSIE	37

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 29 oktober 2012 heeft de gemeente Zoetermeer de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving.

1.2 Gesprek

Op 5 november 2012 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was aanwezig mevrouw M.M. de Vaal en de heer De Haas. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige mr J.G.E. Geleijns RT.

Het voornemen bestaat om de gronden opgenomen in voornoemd concept bestemmingsplan grotendeels conserverend te bestemmen. Voorts dienen enkele ontwikkelingslocaties te worden beoordeeld. De wijze van rapporteren is besproken en wij verdelen de locaties en de te beoordelen gronden over de volgende hoofdstukken:

- 1 Haagse Hogeschool;
- 2 Herinrichting Bredewater;
- 3 Kantorenstrook;
- 4 Kop Bredewater;
- 5 Overige gronden, welke wij nader zullen onderverdelen.

Per hoofdstuk is de afbakening doorgenomen alsmede de ligging ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, de voorgenomen planologie en de meest relevante aandachtspunten.

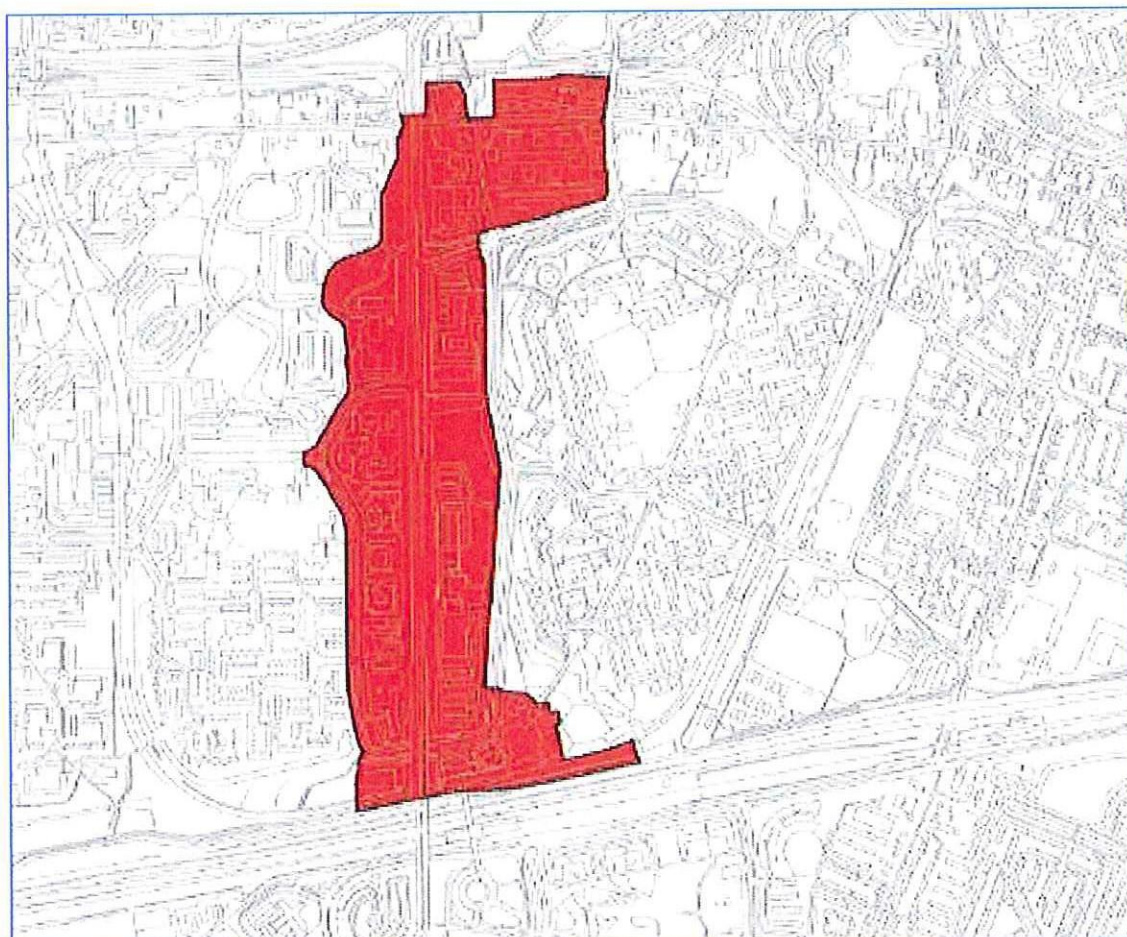
1.3 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- de 20 vigerende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen;
- het concept ontwerp bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving versie 16-01-2012;
- overige stukken zoals een verslag van de bewonersavond Bredewater en bebouwingsgegevens over de kantoren ten westen van de Afrikaweg.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 5 november 2012 opgenomen. De locatie en de daarbinnen gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Ook is gekeken naar de omgeving van het plangebied. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van de onroerende zaken gesproken.



Figuur 1 ligging plangebied

De locatie wordt begrensd door de bebouwing net ten noorden van de Voorweg in het noorden, de Boerhaavelaan in het oosten, de A12 in het zuiden en het Abdissenbos en het Bredewater in het westen. Ten tijde van de opname was het gebied in belangrijke mate bebouwd. Het merendeel is in handen van particulieren en bedrijven. Het gemeentelijk eigendom heeft betrekking op de openbare wegen (Bredewater), de ontwikkellocatie Kop Bredewater en een perceel aan de Boerhaavelaan.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico;
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

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

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 3 voorgenumen plankaart

Het voornemen is om overwegend conserverend te bestemmen. Bij de desbetreffende hoofdstukken zullen wij nader ingaan op de voorgenumen planologische situatie en de mogelijke planologische mutatie.

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen. Door geen van de eigenaren van de gronden binnen het plangebied is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de

waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro (directe planschade).

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Wij hebben in dit kader informatie ontvangen over de bewonersavond Bredewater van februari 2011. Gegeven het doel van deze risicoanalyse, het gesprek, de ontvangen gegevens en de doelstelling van de gemeente Zoetermeer om conserverend te bestemmen laten wij dit onderwerp vooralsnog buiten beschouwing. Indien dit onderwerp bij de nader te beoordelen locaties relevant blijkt, dan gaan wij daar nader op in.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Voor dit onderwerp geldt hetzelfde als bij het voorgaande onderdeel. Indien dit onderwerp bij de nader te beoordelen locaties relevant blijkt, dan gaan wij daar nader op in.

7 PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN INVLOEDSSFEER

7.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij primair de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt. Daarna beoordelen wij ook de eventuele effecten van het nieuwe bestemmingsplan op de omgeving. Dit wordt de indirecte planschade genoemd.

7.2 Relevante aspecten

Hierna benoemen wij kort de aspecten die bij directe planschade van belang kunnen zijn:

- situering bouwvlak;
- grootte bouwvlak;
- bebouwde oppervlakte;
- bouwhoogte;
- gebruiksmogelijkheden;
- milieucategorieën;
- ontsluiting;
- overgangsrecht.

Indirecte planschade heeft in de regel betrekking op aspecten zoals:

- zicht;
- schaduw;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die binnen het plangebied zijn gelegen. Binnen het plangebied bevinden zich de hierna genoemde apart te onderscheiden clusters van onroerende zaken.

Gebied	Adres	Categorie
1	Haagse Hogeschool	Direct
2	Herinrichting Bredewater	Direct
3	Ontwikkeling Boerhaavelaan, de kantorenstrook ten oosten	Direct
4	Kop Bredewater	Direct
5	Overige gronden nabij de A12	Direct
6	Ontwikkeling Bredewater, de kantorenstrook ten westen	Direct
7	Overige gronden in het noorden tussen de Afrikaweg en het Abdissenbos	Direct
8	Gronden gelegen in de oksel van de Afrikaweg en de Van Leeuwenhoeklaan	Direct
9	De omgeving van het plangebied	Indirect

Bij de beoordeling van een bestemmingsplan waarbij diverse onderliggende vigerende bestemmingsplannen worden geactualiseerd ligt de nadruk in eerste instantie op de mogelijke planologische gevolgen van de mutatie op de binnen het plangebied gelegen gronden. Wij hebben het plangebied verdeeld in een aantal logische deelgebieden en gaan eerst de eventuele gevolgen van de planologische mutatie voor die gronden beoordelen.

De mogelijke effecten van het nieuwe bestemmingsplan op de rondom het plangebied gelegen objecten beoordelen wij in één apart hoofdstuk. Hierbij verdelen wij indien nodig de omgeving in samenhangende clusters. De te onderscheiden clusters zullen vooral een relatie hebben met de binnen het plangebied gelegen aangrenzende gronden. De clusters hebben ook een relatie met de overige binnen het deelgebied aanwezige deelgebieden en daarom beoordelen wij de indirecte planschade als één mutatie.

8 BEOORDELING HAAGSE HOGESCHOOL

Deze instelling is gelegen aan Bredewater 24. Deze ICT-opleiding is al jaren op dit adres gevestigd. Planologisch werd dit mogelijk gemaakt door een tijdelijke vergunning en daarna door een gedoogverklaring.



Figuur 4 zicht op Bredewater 24 met rechts op de voorgrond Bredewater 26

De bruto vloeroppervlakte bedraagt 3.500 m². Het vestigen van een onderwijsinstelling op deze locatie is een gewenste ontwikkeling. De locatie ligt nabij openbaar vervoer voorzieningen. De kantorenzone aan weerszijden van de Afrikaweg leent zich (deels) voor transformatie. Het bestaande gebouw bestaat uit 4 tot 6 bouwlagen met een dakopbouw.

Planologie

Dit gebied ligt in bestemmingsplan "Kantorenstrook Driemanspolder / Meerzicht" en heeft de volgende bestemming:

- Kantoren.

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming(en):

- Kantoor met de aanduiding pg en onderwijs (on).

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de aanwendingsmogelijkheden van dit object als volgt.

Bestemming	Gebruik	Oppervlakte	Bouwhoogte
Kantoren	Kantoorgebouwen	Bebouwd 25%	Hoofdgebouwen goothoogte maximaal 25 m ¹
	Handelsbedrijven	Parkeren 50%	
	Dienstwoningen (2)	Groen 25%	Parkeergarages maximaal 10 m ¹
	Bedrijfsgebouwen		
	Bouwwerken		
	Open terrein		

Het bouwvlak betreft in essentie het kadastrale perceel. De ontsluiting vindt plaats via het Bredewater.

Uitgaande van de voorgenomen ontwikkeling zullen de toekomstige aanwendingsmogelijkheden bestaan uit

Bestemming	Gebruik	Oppervlakte	Bouwhoogte
Kantoor	Kantoren	Bebouwd 100%	Hoofdgebouwen bouwhoogte maximaal 25 m ¹
	Dienstverlening zonder baliefunctie	bouwvlak Parkeren 50%	
	+ tevens educatieve voorzieningen	Groen 25%	Parkeergarages goothoogte 10 m ¹ en bouwhoogte 15 m ¹
	Parkeergarage		
	Bouwwerken		
	Groen		

Het bouwvlak betreft een ruim rondom de bestaande bebouwing getrokken vlak. De ontsluiting vindt plaats via het Bredewater.

De bestemmingswijziging leidt tot een toename van de gebruiksmogelijkheden. Aan de actuele omschrijving van kantoren worden educatieve voorzieningen toegevoegd.

De bestemmingswijziging leidt tot het vervallen van twee bedrijfswoningen. In de huidige markt beschouwen wij de aanwezigheid van een dienstwoning bij een kantoorgebouw niet als een relevante waardebepalende factor.

Door het bouwvlak ruim rondom de bestaande bebouwing te trekken, kan de eigenaar de hoofdbebouwing nog steeds op een andere plek binnen het perceel realiseren, zodat zijn indelingsmogelijkheden in essentie gelijk blijven. Tevens kan het gebouw op de begane grond met relatief ondergeschikte gebouwdelen worden uitgebreid als er nog enige ruimte beschikbaar zou zijn of als bestaande bebouwing deels wordt geamoveerd. De toepassingsmogelijkheden blijven behouden.

De hoogte lijkt gelijk te blijven maar op basis van het vigerende plan betreft het een maximale goothoogte van 25 m¹ welke kan worden overschreden door een kapconstructie en in het voorgenomen plan wordt gesproken over een maximale bouwhoogte welke kan worden overschreden door ondergeschikte gebouwonderdelen. In de huidige markt beschouwen wij dit verschil niet als een relevante waardebepalende factor.

Tot slot mag men thans binnen het gedeelte van de gronden die zijn bedoeld voor parkeergelegenheid een parkeergarage realiseren. In het nieuwe plan is dit enkel mogelijk indien er op de plankaart een aanduiding aanwezig is. In de onderhavige situatie is een dergelijke aanduiding aanwezig. Zodat er ten aanzien van dit aspect geen sprake zal zijn van een relevante verandering.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de toepassingsmogelijkheden niet afnemen en dat voornoemde onroerende zaak per saldo geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

9 BEOORDELING HERINRICHTING BREDEWATER

De gemeente Zoetermeer wil het Bredewater opnieuw inrichten en wenst het profiel van de weg aan te passen. Het in te richten gebied loopt vanaf de kruising met de Meerzichtlaan tot aan 30 m¹ vanaf de ongelijkvloerse kruising met de Afrikaweg.



Figuur 5 zicht op het Bredewater in noordelijke richting

Op 23 februari 2012 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden over deze herinrichtingsplannen. Dit was een vervolg op de bijeenkomst van 14 oktober 2010.

Planologie

Dit gebied ligt deels in bestemmingsplan "Kantorenstrook Driemanspolder / Meerzicht" en ligt deels in bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Meerzicht zo / Driemanspolder w" en heeft de volgende bestemmingen:

- Weg, verharding, groen (interpretatie van de plankaart).

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming(en):

- Verkeer.

Planologische vergelijking

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit verkeersdoeleinden bestaande uit wegen, voetpaden,

rijwielpaden, parkeerstroken, parkeerterreinen en bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld lichtmasten, verkeersgeleiders en verkeerszuilen alsmede andere werken. Op deze gronden mogen in het bestemmingsplan "Kantorenstrook Driemanspolder / Meerzicht geen gebouwen worden opgericht. Het "Uitwerkingsplan Meerzicht zo / Driemanspolder w staat met de bestemming verband houdende gebouwtjes toe met een oppervlakte van 10 m² en een goothoogte van 3 m¹. Het profiel bestaat uit twee gescheiden rijbanen, twee voetpaden en een fietspad.

Uitgaande van de voorgenomen ontwikkeling zullen de toekomstige aanwendingsmogelijkheden bestaan uit wegen, fietspaden, voetpaden, geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen (10 m¹), groenvoorzieningen, kunstwerken (15 m¹) enzovoort. Na afwijking van de bouwregels kan de gemeente een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van fietsenstallingen (10 m² met een bouwhoogte van 3 m¹) en nutsvoorzieningen (25 m² met een bouwhoogte van 5 m¹).

Voor wat betreft de wegen, fiets- en voetpaden is de mutatie vergelijkbaar. De ligging van de weg verschuift ter hoogte van Bredewater 18 tot en met 22 in oostelijke richting.

Het vigerende voorschrift is redelijk ruim geredigeerd. Zo wordt er gesproken over andere bijbehorende bouwwerken en worden er daarna enkele voorbeelden gegeven die bij de desbetreffende tijdsperioden passen. Gegeven de ruime omschrijving en het feit dat de voorbeelden niet uitputtend zijn, zijn wij van mening dat geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen (10 m¹) en kunstwerken (15 m¹) daar ook onder kunnen worden begrepen, zodat zich ook op dit punt geen relevante verandering zal voordoen.

De bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden. Zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan deels geen gebouwen toegestaan en zijn deels gebouwtjes mogelijk met een oppervlakte van 10 m¹ en een goothoogte van 3 m¹, het voorgenomen bestemmingsplan maakt binnen de gehele bestemming pas na afwijking van de bouwregels fietsenstallingen (10 m² met een bouwhoogte van 3 m¹) en nutsvoorzieningen (25 m² met een bouwhoogte van 5 m¹) mogelijk. Een dergelijke afwijking van de bouwregels is te beschouwen als een aparte planologische maatregel en deze mogelijkheden hoeven niet te worden meegenomen in de maximale invulling van het voorgenomen bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde gronden, door het gelijk blijven van de aanwendingsmogelijkheden, geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid vermelden wij dat deze gronden eigendom zijn van de gemeente Zoetermeer.

10 BEOORDELING ONTWIKKELING BOERHAVELAAN, DE KANTORENSTROOK TEN OOSTEN

Dit betreft de gronden gelegen ten oosten van de Afrikaweg. De vigerende bestemming "Kantoren" wordt overgenomen met in beginsel dezelfde mogelijkheden. De gronden zijn, behoudens een perceel van de gemeente in het verlengde van de Meerzichtlaan, volgens informatie in handen van één eigenaar.



Figuur 6 zicht op de Boerhaavelaan in noordelijke richting. de gebouwen zijn niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Er is echter een verschil:

- Het vigerende bestemmingsplan Kantorenstrook Driemanpolder / Meerzicht bevat de bestemming water welke niet overeenkomt met de feitelijke ligging van het water welke bovendien deel uitmaakt van het watersysteem van de Afrikaweg en de omgeving. Verder is op een plek waarop op de vigerende plankaart water is aangegeven een kantoor gebouwd.
- In het nieuwe bestemmingsplan is de feitelijke ligging van het water opgenomen.

Planologie

Dit gebied ligt in bestemmingsplan "Kantorenstrook Driemanspolder / Meerzicht" en heeft de volgende bestemming:

- Kantoren;
- Water.

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming:

- Kantoor met de aanduidingen * (sba-ab, parkeerterrein (p), groen (g), parkeergarage (pg) en nutsvoorziening (nv)
- Water.

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de toepassingsmogelijkheden van dit object als volgt:

Bestemming	Gebruik	Oppervlakte	Bouwhoogte
Kantoren	Kantoorgebouwen	Bebouwd 25%	Hoofdgebouwen
	Handelsbedrijven	Parkeren 50%	gothoogte maximaal
	Dienstwoningen (2)	Groen 25%	25 m ¹
	Bedrijfsgebouwen		Parkeergarages
	Bouwwerken		maximaal10 m ¹
	Open terrein		
Water	Waterloop	Geen gebouwen	-

Het bouwvlak betreft in essentie het kadastrale perceel. De ontsluiting vindt plaats via de Boerhaavelaan.

Uitgaande van de voorgenomen ontwikkeling zullen de toekomstige toepassingsmogelijkheden bestaan uit:

Bestemming	Gebruik	Oppervlakte	Bouwhoogte
Kantoor	Kantoren Dienstverlening zonder baliefunctie parkeergarage indien aanduiding Bouwwerken Groen	Bebouwd 25% bouwvlak Parkeren 50% Groen 25%	Hoofdgebouwen bouwhoogte maximaal 25 m ¹ Parkeergarages gothoogte 10 m ¹ en bouwhoogte 15 m ¹
Water	Waterberging	Geen gebouwen	Bouwwerken 3 m ¹

Het bouwvlak is in essentie gelijk aan de kadastrale percelen. De ontsluiting vindt plaats via het Bredewater.

Het voorgenomen bestemmingsplan handhaaft de primaire gebruiksmogelijkheden.

De bestemmingswijziging leidt tot het vervallen van twee bedrijfswoningen per bedrijf. In de huidige markt beschouwen wij de aanwezigheid van een dienstwoning bij een kantoorgebouw niet als een relevante waardebepalende factor.

Door het bouwvlak gelijk te stellen aan het kadastrale perceel blijven de mogelijke indelingsmogelijkheden intact. Tevens kan het gebouw nog makkelijk op de begane grond met relatief ondergeschikte gebouwdelen worden uitgebreid als het bebouwingspercentage daar ruimte toe biedt.

De hoogte lijkt gelijk te blijven maar op basis van het vigerende plan betreft het een maximale gothoogte van 25 m¹ welke kan worden overschreden door een kapconstructie en in het voorgenomen plan wordt gesproken over een maximale bouwhoogte welke kan worden overschreden door ondergeschikte gebouwonderdelen. In de huidige markt beschouwen wij dit verschil niet als een relevante waardebepalende factor.

Tot slot mag men thans binnen het gedeelte van de gronden die zijn bedoeld voor parkeergelegenheid een parkeergarage realiseren. In het nieuwe plan is dit enkel mogelijk indien er op de plankaart een aanduiding aanwezig is. In de onderhavige situatie geldt deze aanduiding voor het gehele bestemmingsvlak, zodat deze mogelijkheden gelijk blijven.

De ligging van het water wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke ligging. De bepalingen van een nieuw bestemmingsplan kunnen geen basis vormen voor toekenning van schadevergoeding op grond van artikel 6.1 Wro indien sprake is van bestaand, niet binnen het oude bestemmingsplan passend, gebruik, dat nadien alsnog wordt ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. De schade wordt in dat geval niet geacht voort te vloeien uit de bepalingen van het nieuwe plan, doch uit het eerdere "illegale gebruik". Dit beginsel leidt slechts uitzondering indien van de zijde van benadeelde actie is ondernomen om het illegale gebruik door het bevoegd gezag te doen eindigen of indien deze de bezwaren tegen de illegale situatie in voldoende mate heeft geuit. Deze planologische mutatie is ten opzichte van de kantoorbestemming van secundaire aard. We hanteren als uitgangspunt dat de huidige gebouwen zijn gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan en/of andere planologische maatregelen en dat de eigenaar ten tijde van de realisatie daarbij was betrokken. Verder zijn wij van mening dat ook al zou er door een enkele belanghebbende actie zijn ondernomen, de omgeving hier geen relevant nadeel van zal ondervinden.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden gelijk blijven en dat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

11 BEOORDELING KOP BREDEWATER

Het betreft een perceel, welke eigendom is van de gemeente Zoetermeer, wat deels is ingericht als parkeerterrein. De vigerende bestemming “kantoren en dienstverlening” is overgenomen.



Figuur 7 zicht op perceel met op de achtergrond de A12

Planologie

Dit gebied ligt in essentie in bestemmingsplan “Rok. Kan. Bredewater (meerzicht)” en heeft de volgende bestemming:

- Kantoren en dienstverlening;
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden VI.

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied in essentie de bestemming:

- Gemengd 2.

Planologische vergelijking

Op basis van de vergelijking van de thans vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en de voorgenomen planologie zijn wij van mening dat in beide situaties 25.000 m² kan worden opgericht ten behoeve van dienstverlening en dat in beide situaties ook enige detailhandel en horeca is toegestaan.

Het bouwvlak blijft in essentie gelijk en de ontsluiting vindt op dezelfde wijze plaats.

Het voorgenomen bestemmingsplan handhaaft de primaire bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Wel zijn binnen het vlak hoogtescheidingslijnen aangegeven.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden in wezen gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid vermelden wij dat deze gronden eigendom zijn van de gemeente Zoetermeer.

12 BEOORDELING OVERIGE GRONDEN NABIJ DE A12

Dit deelgebied ligt ten noorden van de Rijksweg en het spoor en bestaat in wezen uit openbaar gebied met daarin vier objecten. Volgens informatie van de gemeente zijn de gebouwen nagenoeg op de kadastrale perceelsgrenzen gebouwd.



Figuur 8 zicht op onder andere het in dit deelgebied aanwezige hotel en kantoorgebouw.

Eventuele horizontale uitbreiding van de objecten is derhalve niet mogelijk. de gemeente heeft de bestaande situatie overgenomen in het voorgenomen bestemmingsplan.

Planologie

Dit gebied ligt in de bestemmingsplannen (206 a+b) eerste en tweede wijziging uitwerkingsplan Driemanspolder Zuid I, (7.05) bestemmingsplan Rokkeveen Kantoren. Dit betreft een uit te werken bestemming en (7.13) Uitwerkingsplan Rokkeveen Kantoren 5. De vier objecten hebben (van oost naar west) de volgende bestemmingen:

- Woondoeleinden categorie Ea en Ga, Tuin en Groenvoorzieningen;
- Gemengde voorzieningen (woondoeleinden/hotel) en kantoor;
- Kantoren;
- Kantoordoeleinden.

In de nieuwe planologische situatie krijgen de vier objecten de bestemming:

- Wonen, Tuin en Groen;
- Gemengde doeleinden 1 (GD-1) en Wonen;
- Kantoor;
- Kantoor.

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de aanwendingsmogelijkheden per object als volgt.

Kinderen van Versteegplein 19 tot en met 41

Uitgaande van de genoemde bestemmingsplannen, bestaat dit appartementengebouw uit appartementen met de daarbij behorende tuinen en groenvoorzieningen. Het gebouw bestaat uit delen met een hoogte van 1, 2 en 4 bouwlagen. Dit komt overeen met de thans aanwezige bebouwing.

In de nieuwe situatie krijgt dit gebouw de bestemming "Wonen". De op de plankaart aangegeven bouwhoogten komen overeen met de huidige planologische mogelijkheden en is gelijk aan de bestaande bebouwing. Het gebruik van de rondom het gebouw aanwezige gronden is nagenoeg gelijk. We gaan er hierbij van uit dat rekening is gehouden met de bestaande eigendomssituatie. Als we de plankaarten vergelijken dan lijkt ten zuidoosten van het gebouw de oppervlakte van de bestemming "Verkeer" enigszins toe te nemen. het privé eigendom heeft de bestemming "Tuin" of "Wonen" gekregen. De gronden in eigendom bij de gemeente hebben de bestemming "Groen" of "Verkeer" gekregen. Dit zijn feitelijk parkeerplakken en een toegangsweg. We gaan er van uit dat de thans bestaande situatie een planologische basis heeft en dat deze verandering ten aanzien van de nieuwe verkeersbestemming hierdoor van beperkte omvang is. Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden grotendeels gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Kinderen van Versteegplein 18

Uitgaande van de genoemde bestemmingsplannen heeft dit gebouw een relatief ruime bestemming bestaande uit gemengde voorzieningen (wonen, hotel) en kantoren. Het gebouw bestaat uit delen met een hoogte van 1, 3, 4 en 6 bouwlagen. Dit komt overeen met de thans aanwezige bebouwing.

In de nieuwe situatie krijgt dit complex de bestemming Gemeente doeleinden-1 en Wonen. De vorm van het huidige hoofdbestemmingsvlak en de voorgenomen afbeelding op de nieuwe plankaart zijn herkenbaar. De op de plankaart aangegeven bouwhoogten komen overeen met de huidige planologische mogelijkheden en is voor zover waarneembaar tijdens de opname gelijk aan de bestaande bebouwing. Het gebruik van de rondom het gebouw aanwezige gronden verandert enigszins. Gronden met de vigerende bestemming "Groenvoorzieningen" en "Tuin" krijgen in het nieuwe bestemmingsplan dezelfde bestemming als de aangrenzende hoofdbestemming. De eigenaren zullen dit naar verwachting, omdat het hun eigen terrein is en zij zelf vorm kunnen geven aan de aanwending daarvan, niet als nadelig ervaren. Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden grotendeels gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Kinderen van Versteegplein 6

Uitgaande van de genoemde bestemmingsplannen heeft dit kantoorgebouw de bestemming "Kantoor". Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen. Dit komt overeen met de thans aanwezige bebouwing.

In de nieuwe situatie krijgt dit complex de bestemming "Kantoor". De vorm van het huidige hoofdbestemmingsvlak en de voorgenomen afbeelding op de nieuwe plankaart zijn herkenbaar. De op de plankaart aangegeven bouwhoogte van 16,5 m¹ komt overeen met de huidige planologische mogelijkheden en is voor zover waarneembaar tijdens de opname gelijk aan de bestaande bebouwing. De footprint van het gebouw komt volgens informatie overeen met het kadastrale perceel. Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden grotendeels gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Boerhaavelaan 14/40

Uitgaande van de genoemde bestemmingsplannen heeft dit kantoorgebouw de bestemming "Kantoor" met een bouwhoogte van 54 m¹. Dit komt overeen met de thans aanwezige bebouwing.

In de nieuwe situatie krijgt dit complex de bestemming "Kantoor". De vorm van het huidige hoofdbestemmingsvlak en de voorgenomen afbeelding op de nieuwe plankaart zijn herkenbaar. De op de plankaart aangegeven bouwhoogte van 54 m¹ komt overeen met de huidige planologische mogelijkheden en is voor zover waarneembaar tijdens de opname gelijk aan de bestaande bebouwing. De footprint van het gebouw komt volgens informatie overeen met het kadastrale perceel. Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden grotendeels gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden van alle vier de in dit hoofdstuk beoordeelde objecten gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

13 BEOORDELING ONTWIKKELING BREDEWATER, DE KANTORENSTROOK TEN OOSTEN

Dit betreft de gronden gelegen ten westen van de Afrikaweg. De vigerende bestemming “Kantoren” wordt overgenomen met in beginsel dezelfde mogelijkheden. De gronden zijn in handen van verschillende eigenaren.



Figuur 9 impressie kantoorgebouwen

In deze strook ligt ook de in hoofdstuk 8 apart besproken Haagse Hogeschool.

Planologie

Dit gebied ligt in bestemmingsplan “Kantorenstrook Driemanspolder / Meerzicht” en heeft de volgende bestemming:

- Kantoren.

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming(en):

- Kantoor met de aanduiding parkeergarage (pg).

Planologische vergelijking

Binnen deze strook bevinden zich 8 objecten, inclusief de Haagse Hogeschool. Hiervan hebben er 6 een ruim bouwvlak en is het bouwvlak bij 1 object strak rondom de bestaande bebouwing getrokken. De vergelijking lijkt op een combinatie van de in

hoofdstuk 8 beoordeelde Haagse Hogeschool en de in hoofdstuk 10 besproken kantoren ten oosten van de Afrikaweg. Door de ruimere bebouwingsvlakken blijven de bebouwingmogelijkheden in stand en het realiseren van een parkeergarage blijft mogelijk.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de toepassingsmogelijkheden gelijk blijven en dat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

14 BEOORDELING GRONDEN IN HET NOORDEN TUSSEN DE AFRIKAWEG EN HET ABDISSENBOS

Dit deelgebied bestaat uit een groen terrein met twee nutsgebouwen, een garagebedrijf en een gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden met de daarbij behorende wegen en verhardingen.



Figuur 10 zicht op de binnen het deelgebied aanwezige garage

Planologie

Dit gebied ligt in de bestemmingsplannen “Kantorenstrook Driemanspolder/Meerzicht” en “Meerzicht Hoogbouw”. De objecten hebben (noord naar zuid) de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijke doeleinden;
- Openbare en bijzondere doeleinden;
- Garagebedrijf.

Rondom bevindt zich de bestemming “Groen” en “Verkeersdoeleinden, buurtwegen”.

In de nieuwe planologische situatie krijgen de objecten de bestemming:

- Maatschappelijk;
- Bedrijf, nutsbedrijf;
- Bedrijf, garage.

Planologische vergelijking

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is duidelijk gekeken naar de vigerende mogelijkheden. Dit blijkt met name uit de bestemmingen Maatschappelijk, bedrijf, nutsbedrijf en groen. De bestemmingsvlakken en goothoogten komen overeen alsmede het gebruik.

Garagebedrijf

De toepassingsmogelijkheden van de garage zijn met de omschrijving detailhandel in auto's met bijbehorende showroom, autoservice en reparatiebedrijf naar verwachting gelijk gebleven. Een autoplaatwerkerij alsmede een spuitinrichting worden uitgesloten. Dit zijn specifieke activiteiten en wij hanteren het uitgangspunt dat deze specifieke activiteiten niet nodig zijn voor het binnen de bestemming exploiteren van deze locatie. Tevens kan er in beginsel nu al sprake zijn van beperkende milieufactoren. Wat niet terugkomt in de voorschriften is de bedrijfswoning. Voor gronden met de bestemming bedrijven, garage heeft de aanwezigheid van een bedrijfswoning geen relevante toegevoegde waarde. De aanwezigheid van een dergelijke woning is mede door moderne technieken, niet nodig en gaat ook ten kosten van de oppervlakte welke kan worden gebruikt voor de bedrijfsexploitatie.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de toepassingsmogelijkheden grotendeels gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

15 BEOORDELING GRONDEN GELEGEN IN DE OKSEL VAN DE AFRIKAWEG EN DE VAN LEEUWENHOEKLAAN

Dit deelgebied bestaat uit kantoren, een bouwproject, appartementengebouwen, woningen aan de Voorweg, een verenigingsgebouw en een ambachtelijk bedrijf.



Figuur 11 impressie Voorweg

Planologie

Dit gebied ligt in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan van Leeuwenhoeklaan”. De hierboven genoemde objecten hebben de volgende bestemmingen:

- Kantoordoeleinden;
- Kantoordoeleinden/woondoeleinden;
- Woondoeleinden;
- Recreatieve doeleinden;
- Bedrijfsdoeleinden.

In de nieuwe planologische situatie krijgen de objecten respectievelijk de bestemming:

- Kantoor;
- Wonen;
- Wonen;
- Maatschappelijk;
- Bedrijf.

Planologische vergelijking

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is ook hier duidelijk gekeken naar de vigerende mogelijkheden.

Kantoordoeleinden

Bij de vigerende kantoorbestemmingen komen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken overeen. De hoogten op de vigerende plankaart komen overeen met de hoogten op de nieuwe plankaart. Aan een deel van de kantoorruimte wordt de bestemming maatschappelijk aan toegevoegd. Dit is een beperkte verruiming van de mogelijkheden.

Kantoordoeleinden/woondoeleinden

Deze gronden lagen ten tijde van de opname braak. De voorgenomen bestemming "Wonen" is in overeenstemming met het in uitvoering zijnde project dat bestaat uit appartementen.

Woondoeleinden

Ten aanzien van de appartementengebouwen komen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken overeen. De hoogten zijn eveneens gelijk. De oppervlakte van beroep aan huis is toegenomen van 25 m² tot de helft van de woning met een maximum van 60 m². Bij de woningen gelegen aan de Voorweg zijn de bestemmingsvlakken en bouwvlakken op het oog gelijk. Met betrekking tot de hoogten hanteren wij als uitgangspunt dat de hoogten op de voorgenomen plankaart corresponderen met de vigerende bouw mogelijkheden. De erfbestemming is aan de woonbestemming toegevoegd. Deze bouw mogelijkheden lijken iets toegenomen van 50% bebouwing met een maximum van 50 m² tot 60% met een maximum van 60 m² bij een perceel tot 300 m² en grotere oppervlakten bij grotere percelen.

Recreatieve doeleinden en Bedrijfsdoeleinden

Dit betreft een schietvereniging en een ambachtelijk bedrijf die ook zo worden bestemd. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken komen overeen. De hoogten zijn eveneens gelijk.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de aanwendingsmogelijkheden grotendeels gelijk blijven, zodat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

16 BEOORDELING VAN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk beoordelen wij de zogeheten indirecte planschade of te wel de mogelijke gevolgen van de planologische mutatie op de nabij het plangebied gelegen objecten. Indien binnen het plangebied de bebouwingmogelijkheden toenemen en/of de gebruiksmogelijkheden intensiever worden, dan bestaat de kans op planschade. Relatief kleine nadelige planologische mutaties kunnen worden "gecompenseerd" met het maatschappelijk risico. Als de aanwendingsmogelijkheden gelijk blijven of afnemen dan zal in de regel geen planschade ontstaan. In dit advies hebben wij de diverse deelgebieden al beoordeeld met betrekking tot de directe planschade.

Gebied	Hoofdstuk	Adres	Conclusie
1	8	Haagse Hogeschool	Gelijk
2	9	Herinrichting Bredewater	Gelijk
3	10	Ontwikkeling Boerhaavelaan, de kantorenstrook ten oosten	Gelijk
4	11	Kop Bredewater	Gelijk
5	12	Overige gronden nabij de A12	Gelijk
6	13	Ontwikkeling Bredewater, de kantorenstrook ten westen	Gelijk
7	14	Overige gronden in het noorden tussen de Afrikaweg en het Abdissenbos	Gelijk
8	15	Gronden gelegen in de oksel van de Afrikaweg en de Van Leeuwenhoeklaan	Gelijk

Met betrekking tot alle deelgebieden zijn we tot de conclusie gekomen dat de aanwendingsmogelijkheden gelijk zijn gebleven.

Ten aanzien van de reconstructie van het Bredewater en de locatie "Kop Bredewater" merken wij op dat in planologisch opzicht deze locatie al kon worden benut ten behoeve van 25.000 m² kantoorruimte. De bewoners van de nabij het Bredewater gelegen woningen hebben tijdens de eerder genoemde bewonersavond over de herinrichting van het Bredewater hun zorgen geuit over de parkeergelegenheid en de verkeersintensiteit. Voor zover deze zorgen zijn gebaseerd op de feitelijke situatie dat het terrein "Kop Bredewater" feitelijk onbebouwd was en werd gebruikt als openbaar parkeerterrein, gaan zij voorbij aan het feit dat bij een planologische vergelijking enkel de planologische situatie

relevant is. De verkeersintensiteit wordt niet wezenlijk beïnvloed door de veranderingen binnen het plangebied en in planologisch opzicht verandert de parkeergelegenheid niet.

Conclusie

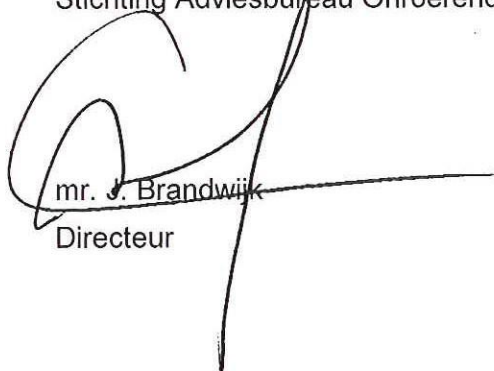
Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de toepassingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied grotendeels gelijk blijven, zodat de nabij het plangebied gelegen onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

17 CONCLUSIE

De, op basis van artikel 6.1 Wro, te vergoeden planschade signaleren wij als volgt:

Gebied	Hoofdstuk	Adres	Planschaderisico
1	8	Haagse Hogeschool	Geen directe planschade
2	9	Herinrichting Bredewater	Geen directe planschade
3	10	Ontwikkeling Boerhaavelaan, de kantorenstrook ten oosten	Geen directe planschade
4	11	Kop Bredewater	Geen directe planschade
5	12	Overige gronden nabij de A12	Geen directe planschade
6	13	Ontwikkeling Bredewater, de kantorenstrook ten westen	Geen directe planschade
7	14	Overige gronden in het noorden tussen de Afrikaweg en het Abdissenbos	Geen directe planschade
8	15	Gronden gelegen in de oksel van de Afrikaweg en de Van Leeuwenhoeklaan	Geen directe planschade
9	16	De omgeving van het plangebied	Geen planschade

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur