Van Eysinga & Oostra c.s.
rentmeesters en juristen

Planschaderisicoanalyse
t.b.v. nieuwbouw Dik Tromplein te Hoofddorp



Ysbrechtum, april 2021

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Wettelijk kader 4

2.1 Omgevingswet 5

3. Uitgangspunten analyse 5
4. Opvolgende planologische situaties 6

4.1 Huidige planologische situatie: Bestemmingsplan Hoofddorp Centrum 6
(vastgesteld d.d. 28 januari 2016) 6
4.2 Nieuwe planologische situatie: Bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 (ontwerp) 9
(nog niet in werking getreden) 9

5. Planvergelijking 13
6. Voorzienbaarheid 16

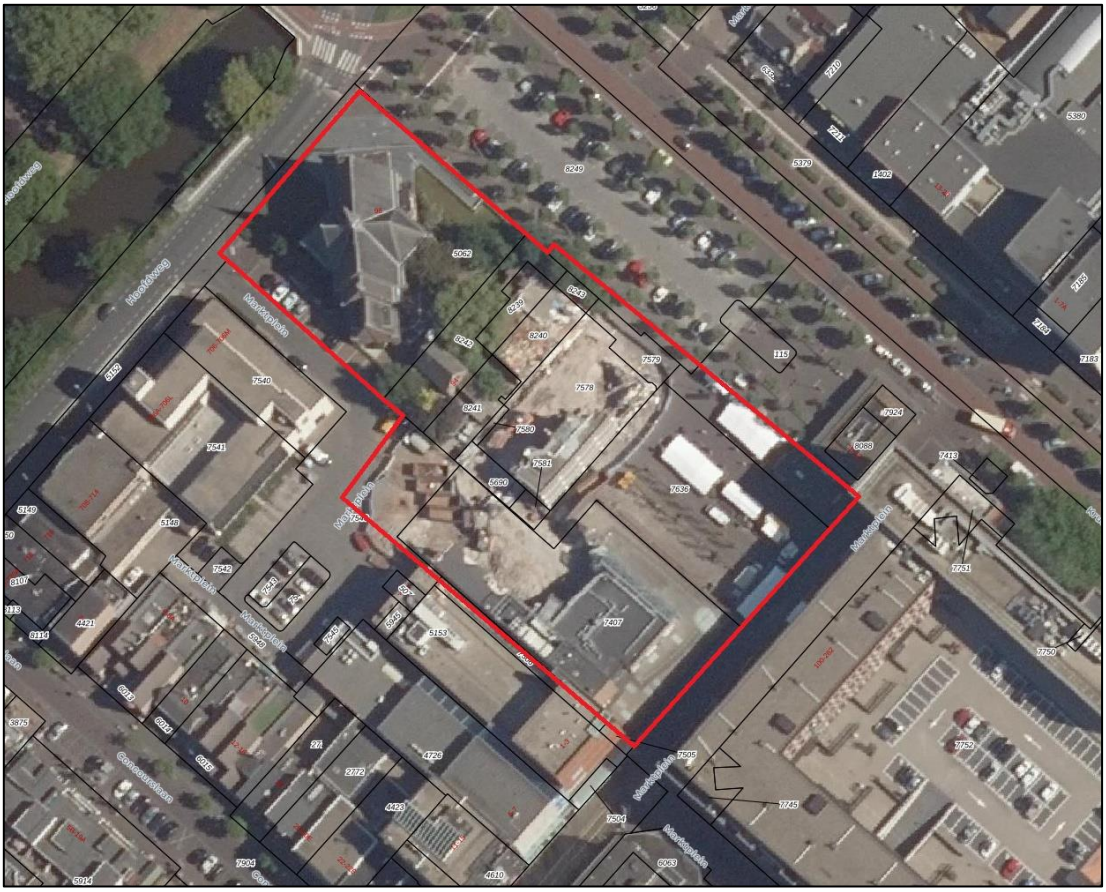
6.1 Rijksbeleid 17
6.2 Provinciaal beleid 17
6.3 Gemeentelijk beleid 18
6.4 Conclusie voorzienbaarheid 22

7. Normaal maatschappelijk risico 22
8. Conclusie 23
Bijlage, Opname plangebied d.d. 23-02-2021 25

Van Eysinga & Oostra c.s.
rentmeesters en juristen

Planschaderisicoanalyse ten behoeve van nieuwbouw op het Dik Tromplein te Hoofddorp.

Ondergetekende, mr. ing. [redacted] beëdigd rentmeester NVR en bestuursrecht jurist, heeft op verzoek van [redacted] (hierna te noemen: initiatiefnemer/opdrachtgever), beoordeeld wat de mogelijke gevolgen zullen zijn, in planschade technische zin, van het oprichten van een multifunctioneel gebouw aan het Dik Tromplein te Hoofddorp.



Bron: kadastralekaart.com

Op grond van dit verzoek heeft ondergetekende de oude en mogelijk nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken, alsmede bekeken welke belanghebbenden mogelijk nadeel in planologische zin zullen ondervinden van de oprichting van het gewenste multifunctioneel gebouw. Op grond van deze studie en opname ter plaatse, komt ondergetekende tot de volgende conclusies.

1. Inleiding

Hoofddorp is een plaats in Noord-Holland, dat zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld van dorp naar een stad met ruim 76.600 inwoners (2020).
Het plangebied is gelegen in het centrum van Hoofddorp, op de hoek van de Marktlaan en de Kruisweg. Voorheen bevond zich in het plangebied het gebouw van de voormalige V&D en een kantoorgebouw “De Deining”. Beide gebouwen zijn reeds gesloopt. Naast de beoogde ontwikkeling is de Marktpleinkerk gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om een multifunctioneel gebouw te

realiseren, welke zal bestaan uit een combinatie van ca. 4.000 m² retail/horeca, 136 huurappartementen en ca. 300 bebouwde parkeerplaatsen.

Het plangebied wordt omringd door verschillende functies, met name zijn er winkels en horeca te vinden. De gebouwen rondom het plangebied waren van vergelijkbare hoogte als de voormalig aanwezige gebouwen (10 meter en hoger).

Initiatiefnemer heeft ondergetekende verzocht een planschaderisicoanalyse uit te voeren om de eventuele risico's in te schatten van de mogelijke planschadeclaims die omwonende eigenaren van belendende percelen zouden kunnen indienen na het vaststellen van de gewijzigde planologische situatie door de gemeente Haarlemmermeer.

2. Wettelijk kader

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een belanghebbende, op diens verzoek, een vergoeding ontvangen voor schade welke is ontstaan ten gevolge van een nieuwe planologische situatie. Een belanghebbende dient hiervoor een verzoek in te dienen bij het college van B&W van de gemeente waarin de desbetreffende planologisch nadelige situatie is ontstaan.

Uit dit artikel vloeit verder voort dat er rekening dient te worden gehouden met een normaal maatschappelijk risico, welke schade voor rekening van aanvrager blijft. Lid 2 van betreffend artikel bepaalt het minimum forfait op een percentage van 2% van het inkomen in de oude planologische situatie of een percentage van 2% van de waarde van de onroerend zaak in de oude planologische situatie. Tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond (zgn. directe planschade), of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In sommige gevallen kan dit percentage van 2% hoger uitvallen. Een percentage van 5% is in bepaalde gevallen momenteel volgens bestendige jurisprudentie van de Afdeling al standaard. In enkele gevallen kan zelfs de gehele gestelde schade onder het normaal maatschappelijk risico vallen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) komt hiervoor met de volgende overwegingen:

> *"Van belang is ondermeer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door ontwikkeling veroorzaakte nadeel".*[1]

In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op het aspect Normaal maatschappelijk risico.
Daarnaast dient de vraag gesteld te worden of de schade voorzienbaar was. Dit criterium wordt nader uitgewerkt in artikel 6.3 Wro. In hoofdstuk 6 van deze analyse wordt verder op dit onderdeel ingegaan.

[1] o.a. ABRvS 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254 (*Tilburg*) en ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:BX6492 *(Heiloo)*.

2.1 Omgevingswet

De Wet ruimtelijke ordening is één van de wetten die zal worden opgenomen in de aanstaande Omgevingswet. Het begrip planschade wordt niet in de nieuwe Omgevingswet (Ow) opgenomen. De planschaderegeling zal onderdeel worden van de regeling nadeelcompensatie. De regeling nadeelcompensatie zal een aanvulling worden op de regels in Algemene wet bestuursrecht (Awb). Naar verwachting treedt de nieuwe Omgevingswet in per 1 januari 2022.

In artikel 15.1 van de Omgevingswet staan de schadeoorzaken limitatief opgesomd. Dit zijn onder andere een regel in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning en een projectbesluit. Onder de huidige systematiek vanuit de Wro wordt er uitgegaan van een maximale, meest ongunstige, planologische invulling van het oude en het nieuwe regime. Dit wijzigt in de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet. Het moment van schadevergoeding wordt verlegd van de planvaststelling naar de vergunningverlening. Daarnaast wordt de schade bepaald aan de hand van de feitelijke situatie (art. 15.3 Ow).

Het tijdstip waarop schade aangevraagd kan worden wijzigt ook, afhankelijk van het soort besluit, naar het moment dat de vergunning voor de ontwikkeling wordt verleend of het moment dat de schadeveroorzakende activiteit wordt verricht (art. 15.1 lid 2 en 15.4 Ow).
Het normaal maatschappelijk risico blijft voor rekening van de benadeelde (art. 4:126 Awb). Het wettelijk forfait bij waardedaling van een onroerende zaak wijzigt naar 4% en betreft een vast forfait (art. 15.7 Ow). Dit geldt voor indirecte schade. Bij directe schade en inkomensschade is er geen wettelijk forfait.

Als de aanvrager het risico van ontstaan van de schade heeft aanvaard, blijft deze voor eigen rekening (art. 4:126 Awb). Hier is echter aan toegevoegd dat een koper dit risico niet aanvaard als:

- De aanvrager een woning heeft gekocht na wijziging van het omgevingsplan via consumentenkoop.
- Het schadeveroorzakend besluit een omgevingsvergunning is, het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van informatie of er is gestart met de activiteit.
- De schade waardevermindering van de onroerende zaak omvat (art. 15.5 Ow).[2]

Art. 15.6 Ow regelt de voorwaarden bij passieve risicoaanvaarding.

Op dit moment zijn deze regels nog niet van toepassing en dient er van de huidige planschade-mogelijkheden conform artikel 6.1 Wro e.v. te worden uitgegaan. Indien de beoogde plannen pas uitwerking zullen vinden na het inwerkingtreden van de Omgevingswet zal er naar alle waarschijnlijkheid en afhankelijk van het overgangsrecht dienaangaande een aangepaste planschade-risicoanalyse plaats dienen te vinden.

3. Uitgangspunten analyse

Bij deze analyse wordt uitgegaan van de informatie die thans aanwezig is. De risicoanalyse geeft een duidelijke indicatie van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen wijziging in planologische zin op onderhavige plangebied en de te verwachten gevolgen voor de directe omgeving daarvan. Het nieuwe planologische regime is op dit moment nog niet in werking getreden. De peildatum staat op dit moment nog niet vast. Daardoor bestaat de kans dat de daadwerkelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze analyse genoemde uitkomst. Er zijn verschillende externe oorzaken te benoemen die tot wijziging van de huidige conclusie kunnen leiden, zoals wijzigingen van

[2] www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl, zie thema Nadeelcompensatie.

de voorgenomen planologie, nieuwe jurisprudentie, gewijzigde of nieuwe wetgeving, veranderingen met betrekking tot het plangebied, tussentijdse transacties in de (directe) omgeving cq verandering in de marktwaarde.

In deze analyse zijn het plangebied en de omliggende objecten opgenomen vanaf de openbare weg en luchtfoto's. Er heeft geen bezichtiging vanuit omliggende objecten plaatsgevonden en er is niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.
Daarnaast wordt er uitgegaan van de toekomstige planologische informatie zoals door initiatiefnemer is overlegd, welke informatie gezien de huidige status nog aan verandering onderhevig is.

4. Opvolgende planologische situaties

De huidige en toekomstige planologische situaties worden hier na elkaar toegelicht.

4.1 Huidige planologische situatie: Bestemmingsplan Hoofddorp Centrum (vastgesteld d.d. 28 januari 2016)

Het plangebied heeft thans de bestemming **Centrum** (oranje) en **Maatschappelijk** (bruin). Binnen de bestemming Maatschappelijk is tevens een bedrijfswoning toegestaan aan de zuidoostzijde, grenzend aan de bestemming Centrum.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan

De bestemming **Centrum** (art. 4) is bestemd voor de volgende categorieën:
(Alleen de regels die op het plangebied van toepassing zijn, worden genoemd)

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. kantoren;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. verkeer;
f. wonen;
g. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
h. horeca tot en met categorie 3a van de tot het plan behorende Staat van Horeca-activiteiten;
i. (…);
j. (…);
k. (…);

l. (…);
m. (…);
n. openluchtevenementen;
o. parkeervoorzieningen;
p. nutsvoorzieningen

met (de) daarbij behorende:

q. verhardingen, inritten en uitritten;
r. toegangen, opgangen en bergingen;
s. terrassen;
t. groen;
u. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
v. reclame-uitingen

met daaraan ondergeschikt:

w. kunstobjecten.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte ter plaatse bedraagt 10 meter. Aan de zijde Marktplein/Marktlaan is ter plaatse van de aanduiding 'luifel' toegestaan om luifels aan het pand te plaatsen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van terrasafscheidingen en windschermen niet meer dan 1,5 meter mag zijn, de hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Ondergrondse gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, met uitzondering van onderdoorgang(en) en parkeergarage(s). Deze gebouwen mogen gebouwd worden zonder een daarboven aanwezig gebouw. De ondergrondse gebouwen zijn toegestaan in maximaal één bouwlaag met een verticale bouwdiepte van maximaal 4 meter.

Wonen is niet op de begane grond toegestaan. Het gebruik van een woning ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m².

De gronden met onderhavige bestemming mogen gebruikt worden ten behoeve van openluchtevenementen. Ten behoeve van deze evenementen zijn tijdelijke bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van het soort evenement en grootte zijn er met betrekking tot de frequentie en duur in artikel 4.4.5. regels hiervoor opgenomen.

Bij omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in art. 4.1 sub h en horeca-activiteiten toelaten die voorkomen in één subcategorie hoger dan toelaatbaar, of horeca-activiteiten toelaten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd.

De bestemming **Maatschappelijk** (art 13) is bestemd voor de volgende doeleinden:

a. educatieve doeleinden;
b. voorzieningen gericht op jeugdopvang en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang;
c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e. welzijnsinstellingen;
f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;

g. openbare dienstverlening;
h. bedrijfswoning ter plaatse van ‘bedrijfswoning’;
i. (…)
j. (…)

met (de) daarbij behorende:

k. nutsvoorzieningen;
l. verhardingen, inritten en uitritten;
m. parkeervoorzieningen;
n. groen;
o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het plangebied zijn binnen deze bestemming verschillende bouwhoogtes toegestaan. Voor het kerkgebouw is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 18 meter. Het pand aan de noordoostzijde van het perceel binnen de bestemming Maatschappelijk heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter. De bedrijfswoning mag maximaal 7 meter hoog zijn met een goothoogte van 4 meter. Er worden geen maximale bebouwingspercentages aangegeven.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan in maximaal één bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter en mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

De volgende specifieke gebruiksregels zijn van toepassing. De gebouwen mogen gebruikt worden ten behoeve van horeca, detailhandel en dienstverlening dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit. Hierbij geldt dat de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en maximum 100 m² in geval van detailhandel. De openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit. Toegang tot de ondersteunende activiteit is uitsluitend mogelijk via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Bij omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in art. 13.2 teneinde een niet zijnde vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een overdekte verbinding tussen twee gebouwen te realiseren. Mits dit bouwwerk een maximale bouwhoogte heeft van 5 meter, het naar aard en omvang ondergeschikt is aan de twee gebouwen en het bouwwerk de twee gebouwen door middel van een doorgang met elkaar verbindt.

De algemene afwijkingsregel (art. 40) uit het bestemmingsplan is als volgt. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

a. het afwijken van niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 45 meter;
b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;

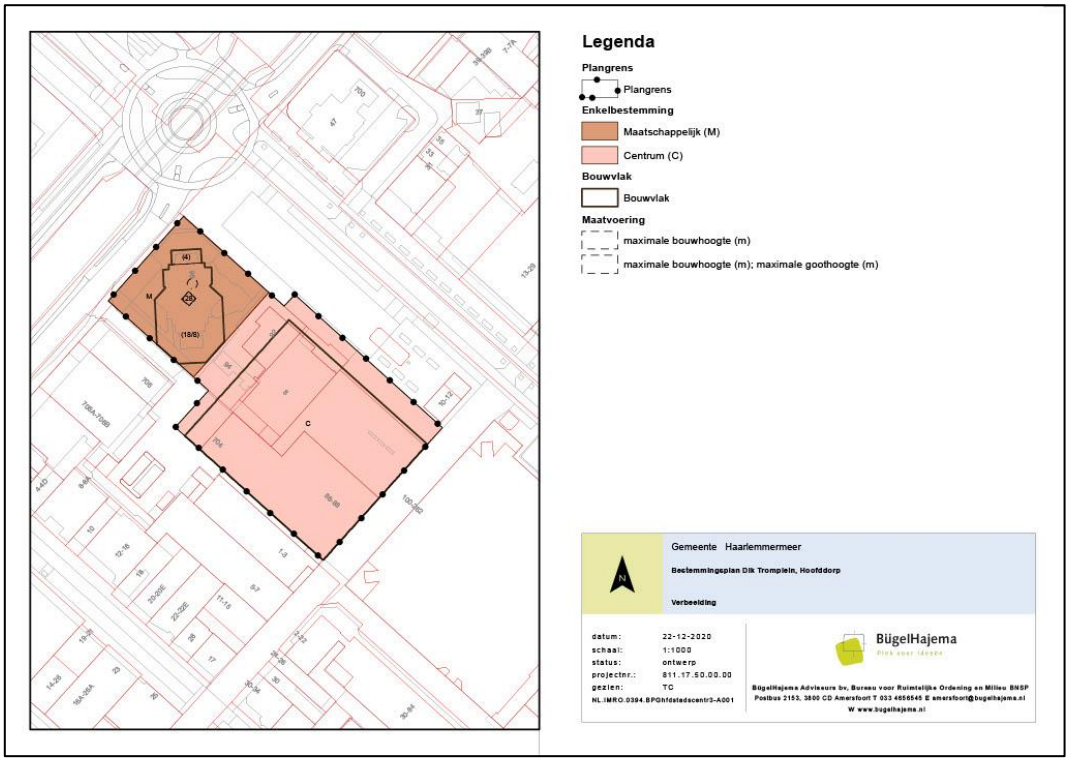
c. het tot ten hoogste 2 meter afwijken van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. het verhogen van de maximale bouwhoogte van gebouwen met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van technische installaties, met dien verstande dat:
    a. maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd en
    b. de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 45 meter;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.

Afwijken mag mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een dergelijke planwijziging vormt een aparte grondslag voor een tegemoetkoming in schade. Voor de specifieke gebruiksregels wordt verwezen naar de betreffende bepaling in het bestemmingsplan.

4.2 Nieuwe planologische situatie: Bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 (ontwerp) (nog niet in werking getreden)

Op moment van schrijven ligt er een ontwerp bestemmingsplan voor het plangebied op tafel, genaamd “Hoofddorp Stadscentrum 3”. Dit plan is nog niet openbaar gemaakt en ligt ook niet ter inzage. De toekomstige planologische situatie zal er naar verwachting als volgt uit gaan zien.



Bestemmingsplankaart ontwerp

Het plangebied krijgt onder het nieuwe bestemmingsplan ook de twee bestemmingen **Centrum (art. 8)** en **Maatschappelijk (art. 16)**.
De bestemming **Centrum** is bestemd voor de volgende doeleinden:

a. de volgende functies die uitsluitend uitgeoefend mogen worden op de begane grondlaag:
    1. detailhandel;
    2. dienstverlening;
    3. kantoren;
    4. maatschappelijke voorzieningen, zoals educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening;
    5. horeca-activiteiten tot en met categorie […] zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten;
    6. cultuur en ontspanning;
    7. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie […] zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    8. PM blijkt uit inventarisatie/visie op centrumgebied;[3]

b. de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:
    1. wonen;
    2. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

c. verhardingen, in- en uitritten;
d. wegen en paden;
e. verblijfsgebied;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. toegangen, opgangen en bergingen;
k. reclame-uitingen;

met daaraan ondergeschikt:

l. kunstobjecten.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de plankaart wordt geen maximale bouwhoogte binnen deze bestemming aangegeven. Uit de technische tekening opgesteld door Dok architecten valt op te maken dat het nieuw te bouwen gebouw een bouwhoogte zal krijgen van ca. 22,5 meter. Aangezien ondergetekende geen andere gegevens heeft ontvangen, zal er in de planvergelijking van deze hoogte uit worden gegaan.

Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter en mogen gebouwd worden zonder een daarboven aanwezig gebouw.

[3] Dit punt is één op één overgenomen uit de door opdrachtgever aangeleverde versie van het toekomstige bestemmingsplan staat (versie juni 2020) en blijkt een PM post te zijn. Ondergetekende verwacht niet dat er een met het vorige bestemmingsplanbepalingen tegenstrijdige functieomschrijving opgenomen zal worden.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van terrasafscheidingen en windschermen niet meer dan 1,5 meter mag bedragen, de hoogte van erf- en terrasafscheidingen niet meer dan 2 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 meter zijn.

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m². Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruime aan derden ten behoeve van uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan en het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer.

Door Burgemeester en wethouders kan worden afgeweken van de gebruiksfuncties op de verdiepingen van gebouwen, met inachtneming van de milieusituatie, en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer dan 20 m² mag zijn, met een goot- en bouwhoogte van resp. maximaal 3 en 5 meter.

Op het gedeelte waar de bestemming **Maatschappelijk** (art. 16) is aangewezen, zijn de gronden bestemd voor de volgende doeleinden:

a. educatieve voorzieningen;
b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang;
c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e. welzijnsinstellingen;
f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
g. openbare dienstverlening;

met daarbij behorend(e):

h. verhardingen, in- en uitritten;
i. groen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. parkeervoorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Binnen het bouwvlak van de kerk zijn een drietal bouwhoogtes aangegeven. Het voorportaal van het kerkgebouw mag maximaal 4 meter zijn. De kerktoren mag een maximale bouwhoogte van 28 meter hebben. De rest van het gebouw mag een maximale bouwhoogte van 18 meter hebben, met daarbij een goothoogte van 8 meter. Er is geen maximaal bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijne niet meer dan 6 meter.

Als specifieke gebruiksregels is opgenomen dat activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel zijn toegestaan, met dien verstande dat de ondersteunende activiteit niet meer omvat dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 150 m², de openingstijden vallen binnen die van de hoofdactiviteit en de toegang uitsluitend plaatsvindt via de hoofdingang van de hoofdactiviteit.

Door Burgemeester en wethouders kan afgeweken worden van de bouwregels, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20m² en dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 resp. 5 meter.

De algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan zijn als volgt:
Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

a. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
d. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

Bij de overige regels (artikel 42) zijn specifieke parkeerregels opgenomen, die o.a. aangeven dat er per bouwwerk voor voldoende parkeergelegenheid gezorgd dient te worden.

Voor de specifieke gebruiksregels wordt verwezen naar de betreffende bepaling in het bestemmingsplan.

De diverse afwijkings- en ontheffingsmogelijkheden dienen volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State bij een planvergelijking bij de maximale invulling van de bestemmingsplanbepalingen buiten toepassing worden gelaten (zie o.a. zaaknr. 201108638/1/A2). Deze mogelijkheden zijn middels een planwijziging, planuitwerking of een omgevingsvergunning te realiseren en zodoende

een aparte oorzaak voor een tegemoetkoming in schade als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro. Het is niet uitgesloten dat van deze mogelijkheden gebruik zou kunnen worden gemaakt, reden waarom de bepalingen in deze analyse wel zijn beschreven.

5. Planvergelijking

Om planschade te bepalen dient er gekeken te worden of er sprake is van een planologische wijziging, die voor een eventuele belanghebbende nadelige invloed heeft op diens eigendom. Het gaat dan om eigendom in de vorm van een onroerende zaak. De planschade kan bestaan uit vermogensschade en/of inkomensschade.

Op basis van een planvergelijking, die conform vaste jurisprudentie dient te bestaan uit de fictie van een maximale planologische invulling, komt ondergetekende tot de volgende conclusie.

Het plangebied heeft bij zowel het vigerende bestemmingsplan als het toekomstig bestemmingsplan twee bestemmingen, namelijk **Centrum** en **Maatschappelijk**. De doeleinden van beide bestemmingen in de opeenvolgende bestemmingsplannen verschillen weinig. Binnen de bestemming **Centrum** is er geen aanduiding '*luifel*' meer aanwezig en bij de bestemming **Maatschappelijk** is niet langer een bouwvlak voor een bedrijfswoning aanwezig.

Bij de bestemming **Centrum** is het grote verschil tussen beide planologische regimes de maximaal toegestane bouwhoogte. Onder het vigerende regime is de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak 10 meter, waar deze onder het toekomstige regime volgens de bouwtekening ca. 22,5 meter zal worden. Daarnaast is de maximale hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde verhoogd van 6 meter naar 10 meter.

Binnen de specifieke gebruiksregels van de bestemming **Centrum** is niet langer de mogelijkheid voor het gebruik van de gronden ten behoeve van openluchtevenementen opgenomen.

Tussen de thans vigerende bestemming **Maatschappelijk** en de toekomstige is er weinig verschil tussen de gestelde regels. Onder het vigerende regime is het mogelijk om ondergrondse bouwwerken te stichten, waar dit onder het toekomstige regime niet mogelijk is. Binnen de specifieke gebruiksregels is de verdeling van het totale bedrijfsoppervlakte voor de ondersteunende activiteit gewijzigd en is er geen onderscheid meer tussen horeca en detailhandel.

Bij een verzoek om tegemoetkoming in schade dient er gekeken te worden naar een – veelal fictieve – maximale invulling van de regels in het planologische regime en of deze maximale invulling een planologische verslechtering oplevert voor de belanghebbenden cq omwonenden, waardoor deze schade lijdt of zal lijden. Daarbij is het niet van belang dat deze maximale invulling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. De diverse afwijkings- en ontheffingsmogelijkheden worden in deze planvergelijking niet meegenomen. In onderhavige situatie is er geen sprake van directe planschade. Er zal eventueel sprake kunnen zijn van indirecte planschade, hetgeen nu nader wordt besproken. In de jurisprudentie zijn diverse schadefactoren erkend die doorlopen zullen worden. Het gaat om de volgende schadefactoren:

- aantasting privacy
- belemmering uitzicht en/of daglicht
- omgevingsverslechtering
- toename verkeers- en parkeerdruk
- hinder (geluid, stof, trilling, geur, etc)

Zoals hierboven aangegeven zal de bouwhoogte fors toenemen. Dit kan tot gevolg hebben dat er bij direct omliggende appartementen sprake kan zijn van aantasting van de privacy vanwege inkijk uit de nieuw te realiseren appartementen. Tevens kan dit leiden tot belemmering van het uitzicht, aangezien er eerst tot een hoogte van 10 meter gebouwd mocht worden, waar dit nu ca. 22,5 meter is. Door de forse toename van deze bouwhoogte kan de hoeveelheid daglicht bij omliggende woningen afnemen. Een dergelijk hoog gebouw levert meer schaduw op. Van omgevings-verslechtering hoeft geen sprake te zijn. Het plangebied bevindt zich in het centrum van een relatief grote plaats. De beoogde ontwikkelingen bieden ook kansen voor de omgeving. Er zal meer detailhandel en horeca komen en door de toename van woningen in het centrum, kan de leefbaarheid van het centrum in positieve zin toenemen. In dat geval zal van voordeelsverrekening sprake zijn waarbij de voor- en nadelen die de planologische wijziging met zich meebrengt, voor het vaststellen van de te vergoeden schade met elkaar verrekend mogen worden.[4]

Omdat er bij de beoogde ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, zal de parkeerdruk voor de omgeving naar verwachting niet toenemen. De parkeerbehoefte voor de nieuwe appartementen zal op het eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Qua verkeers-bewegingen zal er wel een toename zijn, maar gezien de huidige infrastructuur zullen omwonenden daar naar verwachting geen (noemenswaardige) hinder van ondervinden. In de vigerende planologische situatie zijn al ruime gebruiks- en bouwmogelijkheden opgenomen en dient er reeds rekening te worden gehouden met een intensief gebruik.

Rondom het plangebied zijn diverse onroerende zaken gelegen. Navraag bij initiatiefnemer en kadastrale recherche wijst uit dat een groot deel van de omliggende onroerende zaken eigendom is van investeerders, geen particuliere eigenaren. Dit onroerend goed betreffen voornamelijk multifunctionele gebouwen waarin diverse functies gehuisvest zitten. Op de begane grond is detailhandel of horeca te vinden, waarbij deze bedrijven het pand niet in eigendom hebben maar huren. Op de verdiepingen daarboven zijn kantoren en/of woonappartementen gevestigd die tevens niet in eigendom bij dat betreffende bedrijf cq bewoner zijn, maar welke gehuurd worden. In principe kan een huurder niet voor planschade in aanmerking komen. De verhuurder kan dit wel, mits aangetoond kan worden dat de huurinkomsten door de planologische wijziging lager worden.

Vanwege de overzichtelijkheid worden de omliggende onroerende zaken opgedeeld in deelgebieden.

Aan de **noordzijde** vanaf de rotonde Beursplein richting Marktplein en Kruisweg bevindt zich diverse horeca en detailhandel die direct zicht hebben op het plangebied. Gezien de afstand van ca. 55-60 meter tussen het plangebied en de overliggende panden zal er in principe weinig hinder te verwachten zijn in de zin van de genoemde schadefactoren. De appartementen gelegen boven de detailhandel aan de Marktplein, Draverslaan, Kruisweg kunnen wel enige hinder verwachten in de zin van uitzicht of verminderd zonlicht door de komst van het nieuwe gebouw. Onder het huidige regime is er vanuit deze appartementen deels vrij uitzicht over het Dik Tromplein en kan er over de gebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter heen gekeken worden. Dit geldt met name voor de appartementen op de bovengelegen verdiepingen. Het nieuw te ontwikkelen gebouw heeft een vergelijkbaar maximale toegestane bouwhoogte als het naastgelegen centrumgebouw Markthof.

Tevens aan de **noordzijde** en wel direct aan het plangebied gelegen is het pand Dik Tromplein 10 en 12. Op nummer 10 is de Wereldwinkel gevestigd met zicht richting de Kruisweg. Vanuit dit pand is weinig hinder richting het plangebied te verwachten. Op nummer 12 is Frenkie gevestigd. Dit is een horecaonderneming waar koffie en eten wordt geserveerd. Zij hebben een terras op het Marktplein. De ondergrond van het terras is eigendom van de gemeente Haarlemmermeer. Gezien de forse

[4] Zie art. 6.1.3.4 lid 2 Bro.

toename in bouwhoogte is er flinke afname van zon/daglicht te verwachten richting dit object op nummer 12. De situeringswaarde kan voor deze twee bedrijven juist in positieve zin veranderen, aangezien zowel het woonkarakter van de omgeving wijzigt als de aantrekking van winkelende bezoekers aan het centrum. De uitbaters van Frenkie zijn huurders van het pand en zodoende geen direct belanghebbende voor vermogensschade. Zij kunnen alleen aanspraak maken op inkomensschade. Op dit moment is niet te voorspellen of hier sprake van zal zijn. Voor inkomensschade/inkomensderving kan men in aanmerking komen op grond van art. 6.1 Wro, voor zover deze is ontstaan na peildatum en er een oorzakelijk verband bestaat tussen de planologische wijziging en de gestelde inkomensderving. De schade wordt doorgaans begroot op basis van omzetten in de periode voorafgaand aan de periode waarin de te stellen schade is ontstaan.

Aan de **oostzijde** van het plangebied bevindt zich het winkelcentrum Markthof, die bestaat uit een laag retail/horeca met daarboven kantoren en 49 huurappartementen. Het gebouw is van vergelijkbare hoogte als het te ontwikkelen gebouw. Deze huurappartementen hebben direct zicht op het nieuw te ontwikkelen gebouw. Vanuit deze appartementen is in enige mate verslechtering van uitzicht en verminderd zonlicht te verwachten. Daarbij zal er in de nieuwe planologische situatie direct zicht vanuit de nieuwe te realiseren appartementen zijn richting de appartementen en kantoorruimten in de Markthof. Omwonenden cq gebruikers van deze appartementen/ kantoorruimten kunnen een inbreuk op hun privacy ervaren.

Aan de **zuidzijde** bevindt zich direct gelegen aan het plangebied de Marktlaan 1. Op de begane grond is retail met daarboven huurappartementen. De ramen van deze appartementen zijn met name gericht op de winkelstraat Marktplein. De dakterrassen zijn (voor een deel) gericht op het plangebied en van daaruit kan vermindering van uitzicht optreden. Gezien de zonnestand en de locatie van het plangebied ten opzicht van dit complex zal de afname zon/daglicht als gevolg van het te ontwikkelen pand minimaal zijn. Initiatiefnemer is eigenaar van dit object.
Verder bevindt zich aan deze kant de Concourslaan waar tevens winkels en appartementen gevestigd zijn. Deze hebben hun ingang richting de Concourslaan en zodoende geen direct zicht op het plangebied.

Aan de **westzijde** van het plangebied bevindt zich de Hoofdweg Oostzijde richting de rotonde Beursplein. Het gebouw aan de Hoofdweg 706 heeft vanuit de appartementen op de eerste verdieping aan de achterzijde direct zicht op het plangebied. Dit pand is thans in gebruik als gezondheidscentrum en de bovenetage is cq wordt thans ontwikkeld tot luxe appartementen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan was er vanuit dit pand al geen vrij uitzicht richting het plangebied. Van enige planologisch nadeel zal geen sprake zijn.

Op de hoek aan deze zijde en direct gelegen en onderdeel zijnde van het plangebied is de Marktpleinkerk. Deze kerk heeft een maatschappelijke bestemming en is als onderdeel in onderhavig plangebied opgenomen. Het verhogen van de maximale bouwhoogte naar ca. 22,5 meter heeft voor de gebruiksfuncties van de kerk geen planologisch nadeel. Er is geen andere functie dan een maatschappelijke aan de kerk toegekend, reden waarom ondergetekende niet verwacht dat er vermogensschade zal optreden ten aanzien van het kerkgebouw.

Er zal door de voorgenomen ontwikkeling ca. 4.000 m² aan retail/horeca worden toegevoegd aan het huidige aanbod van het centrum van Hoofddorp. Er zou door exploitanten van nabijgelegen objecten gesteld kunnen worden dat door deze toevoeging de concurrentieverhoudingen worden verstoord. Artikel 6.1 Wro ziet echter alleen op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen in de omgeving. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State komt eventuele schade uit de planologische wijziging in de zin van toegenomen concurrentie niet voor vergoeding in aanmerking.

De objecten die enige hinder van de nieuwe planologische situatie kunnen verwachten zijn de huurappartementen en kantoorruimten die direct rondom het plangebied liggen. Een huurder heeft geen rechtstreeks belang en wordt niet gezien als belanghebbende in de zin van art. 6.1 Wro. Een huurder kan wel een verzoek om huurverlaging doen bij verhuurder of laten toetsen door de huurcommissie, indien het woongenot ten nadele wordt gewijzigd. Bij verhuur in de vrije sector hoeft een verhuurder hier niet aan mee te werken. In het geval van een sociale huurwoning kan de huurcommissie ingrijpen en de huur verlagen. De eigenaren van deze objecten kunnen wel in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in schade. Deze moet dan aan kunnen tonen dat hij door de planologische wijziging verminderde huuropbrengsten geniet. Gezien de huidige woningmarkt en de behoefte aan vrije sector (huur)woningen verwacht ondergetekende niet dat van bovenstaande sprake zal zijn. Voor zover bekend zijn er geen sociale huurwoningen in de nabije omgeving.

Opdrachtgever is eigenaar van enkele objecten in de directe omgeving van het plangebied en welke een direct zicht op het plangebied hebben. Het gaat om de bedrijfsmatige objecten aan de Marktlaan 1-3 (Zara), Marktplein 11 (ABN AMRO), 13 (Wereldrestaurant ENJOY), 15 (Lidl), 23 (Roest Singh Advocaten), 25 (Biotoop), 27 (Riviera Maison), Draverslaan 11 (parkeergarage). Daarnaast is opdrachtgever eigenaar van de woningen/appartementen aan de Draverslaan 8, 10, 12 en de Marktlaan 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1J. Zoals hierboven aangegeven is het mogelijk dat de appartementen direct rondom het plangebied hinder kunnen ondervinden van de gewenste nieuwbouw. Ondergetekende gaat er echter in beginsel vanuit dat opdrachtgever niet jegens zijn eigen project een verzoek om planschade zal indienen.

6. Voorzienbaarheid

Uit de omschrijving van artikel 6.1 Wro is rechtstreeks af te leiden dat er slechts sprake van schade is als deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Dit criterium is in de wet onder artikel 6.2 en 6.3 Wro nader uitgewerkt, daarnaast heeft de Afdeling daar in jurisprudentie een nadere invulling voor gegeven.

Ten tijde van aankoop van de woning dient een (toekomstige) koper zelf rekening te houden met de risico's die hij redelijkerwijs loopt. Een burger die op het moment van een investeringsbeslissing of van het maken van kosten redelijkerwijs rekening had kunnen houden met de mogelijkheid van een toekomstig schade toebrengend overheidsbesluit, of met schade van een bepaalde omvang als gevolg van dat overheidsbesluit, wordt geacht dit besluit of deze schade in zijn beslissing te hebben verdisconteerd en daarmee deze schade te hebben aanvaard.[5]
De Afdeling omschrijft voorzienbaarheid als volgt: *"een planologische wijziging is voorzienbaar als ten tijde van de aankoop van de betrokken onroerende zaak (of andere vorm van investering) voor een redelijk denkend en handelend koper reeds aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen."*

Bij voorzienbaarheid is het niet nodig dat er een compleet uitgewerkt plan ligt. Het is voldoende dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt. Een formele status is niet nodig.
De volgende plannen zijn ten aanzien van dit onderdeel van belang. Deze plannen kunnen op dit moment reeds vervangen zijn door een herziene plan, echter zijn ze dan alsnog van belang om eventuele voorzienbaarheid aan te kunnen tonen.

[5] *Kamerstukken II* 2002/03, 28916, 3, p. 64.

6.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 biedt als het ware de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In dit beleid worden drie hoofddoelen geformuleerd die moeten leiden tot een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Die hoofddoelen zijn als volgt:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze structuurvisie beschrijft ook de ladder voor duurzame verstedelijking. De treden die daarbij doorlopen worden, zijn de volgende:

1. Beoordeel of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om de kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Zo ja, beoordeel of deze ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Als herstructurering of transformatie binnen stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, dan ontwikkelen op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

6.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Holland 2040

Deze structuurvisie is vastgesteld door de provincie Noord Holland op 2 november 2010. Hierin is onder andere opgenomen dat de provinciale woonvisie een kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's, waarin het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief wordt uitgewerkt. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningvraag zoveel mogelijk gerealiseerd dient te worden binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Onderhavig plangebied is in de structuurvisie ook aangewezen als 'Metropolitaan stedelijk gebied-BBG'. De structuurvisie geeft aan dat de provincie binnen het Bestaand Bebouwd Gebied zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid bevordert, waarbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland'

De woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland', vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010 werkt de provinciale visie op woongebied nader uit. De doelstelling van deze woonvisie is dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. In deze woonvisie wordt aangegeven dat aan de regio Noord-Holland Zuid ca. 75.000 woningen wordt toegevoegd, met daarbij de opgave om ca. 44.000 woningen te vervangen.

Gedeputeerde Staten hebben op 10 maart 2015 besloten om de binnenstedelijke woningbouw verder te stimuleren, hetgeen geresulteerd heeft in het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk

Bouwen en Versnellen die in december 2017 is vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er voor heel Noord-Holland voldoende plancapaciteit is om aan de woningvraag te voldoen. Het is echter nodig, om daadwerkelijk te woningbouwopgave te halen, om belemmeringen weg te nemen bij harde plannen, zachte plannen hard te maken en in regio's met een tekort op de korte of middellange termijn plannen naar voren te halen.

6.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

De Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 is vastgesteld in december 2011 en is het kader voor het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer voor de periode van 2012 tot en met 2015. Het betreft een visiedocument, waarin handvatten worden gegeven voor woningbouwprojecten in de gemeente. De nadruk ligt meer op ontwikkelingen in de samenleving en de mogelijkheden om daarop in te spelen.

Ook in deze gemeente staan veel kantoorgebouwen leeg. De gemeente ondersteunt en moedigt initiatieven aan die een transformatie van kantoren ten doel hebben. In de visie wordt aangegeven dat de woningbehoefte op dat moment groot is. Voor de termijn van 10 jaar zouden er jaarlijks 400 woningen toegevoegd moeten worden om aan de eigen woningbehoefte te voldoen. De vraag naar huurappartementen blijkt relatief groot te zijn. Echter was het aanbod op dat moment ook redelijk groot, aldus de woonvisie.

Woonagenda 2015

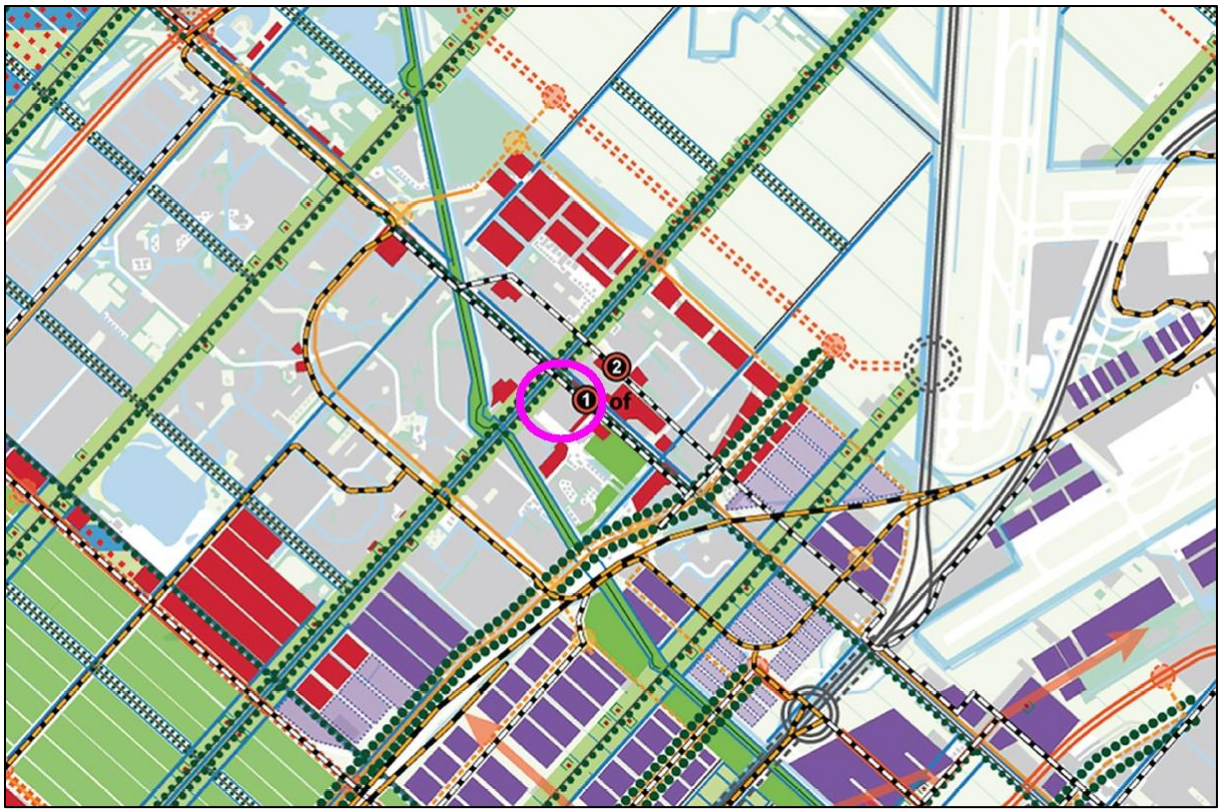
Als vervolg op de woonvisie uit 2011 is de Woonagenda 2015 opgesteld. De visie op wonen is gelijk gebleven, waarbij de Woonagenda een verdieping is geworden van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In oktober 2012 is opgesteld de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 waarbij de gemeente inzicht wilde geven aan de koers die zij instelden voor de toen komende twintig jaar, op het gebied van ruimtelijke ordening. Het was het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen.

Woningbouw blijft één van de belangrijke speerpunten, met een flinke woningbehoefte van 15.000 woningen voor Haarlemmermeer tot 2030.

Een uitsnede van de plankaart is hierna toegevoegd. Met roze omlijnd is het plangebied. Het gebied heeft over het algemeen geen specifieke toekenning. Een strook is aangemerkt als potentiële woonlocatie (donkerrood). In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel meerdere locaties aangemerkt ten behoeve van wonen.



Uitsnede structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

Deze deelstructuurvisie uit oktober 2013 stippelt een nieuwe weg uit voor Hoofddorp. Na een groei van dorp via groeikern, naar steeds meer een stad, moet Hoofddorp de stad van Haarlemmermeer worden. Een grotere, intensieve, meer levendige stad waar wonen, werken en voorzieningen veel meer met elkaar gemengd worden. Waar een sterke, ruimtelijke structuur, gericht op groen en infrastructuur de basis is voor een duurzame binnenstedelijke ontwikkeling en beheer van het bestaande gebied. In deze deelstructuurvisie zijn tien opgaven voor Hoofddorp 2030 opgesteld:

1. Bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers;
2. Voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften;
3. Herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden;
4. Bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer;
5. Fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren;
6. Het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden;
7. Koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor;
8. Versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes;
9. Identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren;
10. Van Hoofddorp een klimaatbestendige en -neutrale plaats maken.

Naar verwachting zou er in de 10 jaar richting 2030 gestart kunnen worden met de bouw van in totaal 4.000 woningen, voornamelijk in het zuiden (Tudorpark) en het centrumgebied van Hoofddorp. Er wordt bij deze aantallen uitgegaan van compact bouwen, dit kan gaan om hoogbouw of intensieve laagbouw.

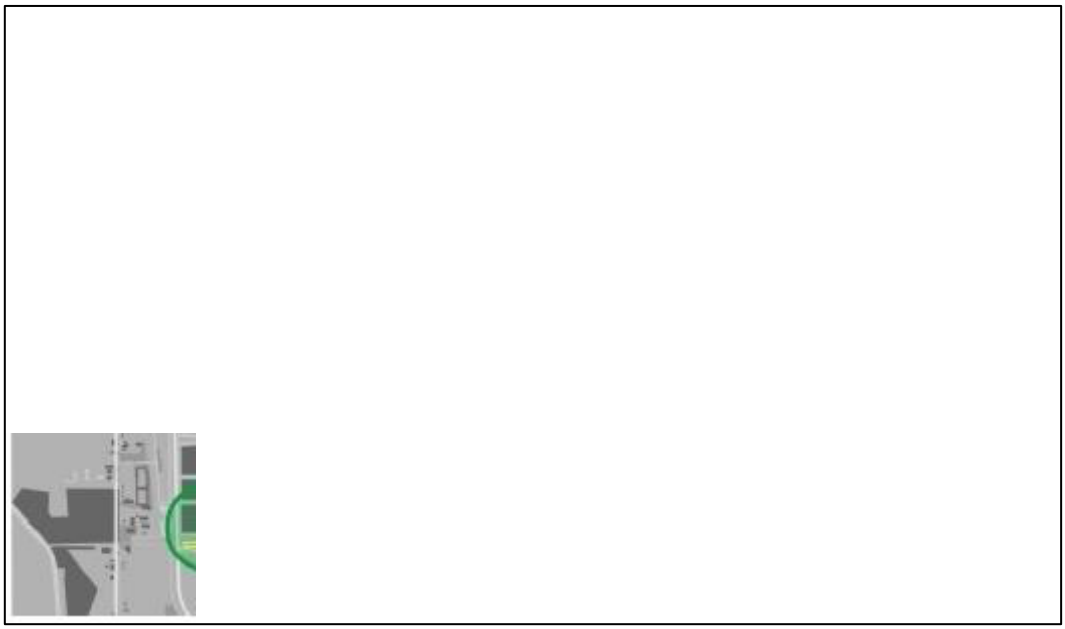
De laatste jaren heeft het centrum van Hoofddorp een metamorfose ondergaan. Het is gegroeid van een dorpscentrum naar een efficiënt stadscentrum voor alle inwoners, aldus de structuurvisie. Er wordt aangegeven dat het centrumgebied vergroot gaat worden richting het station en het noorden.

Vanwege (functionele) veroudering en verloedering in de stad wordt er gekeken naar herstructurering en transformatie. Daarbij wil men de functies in de stad met elkaar mengen.

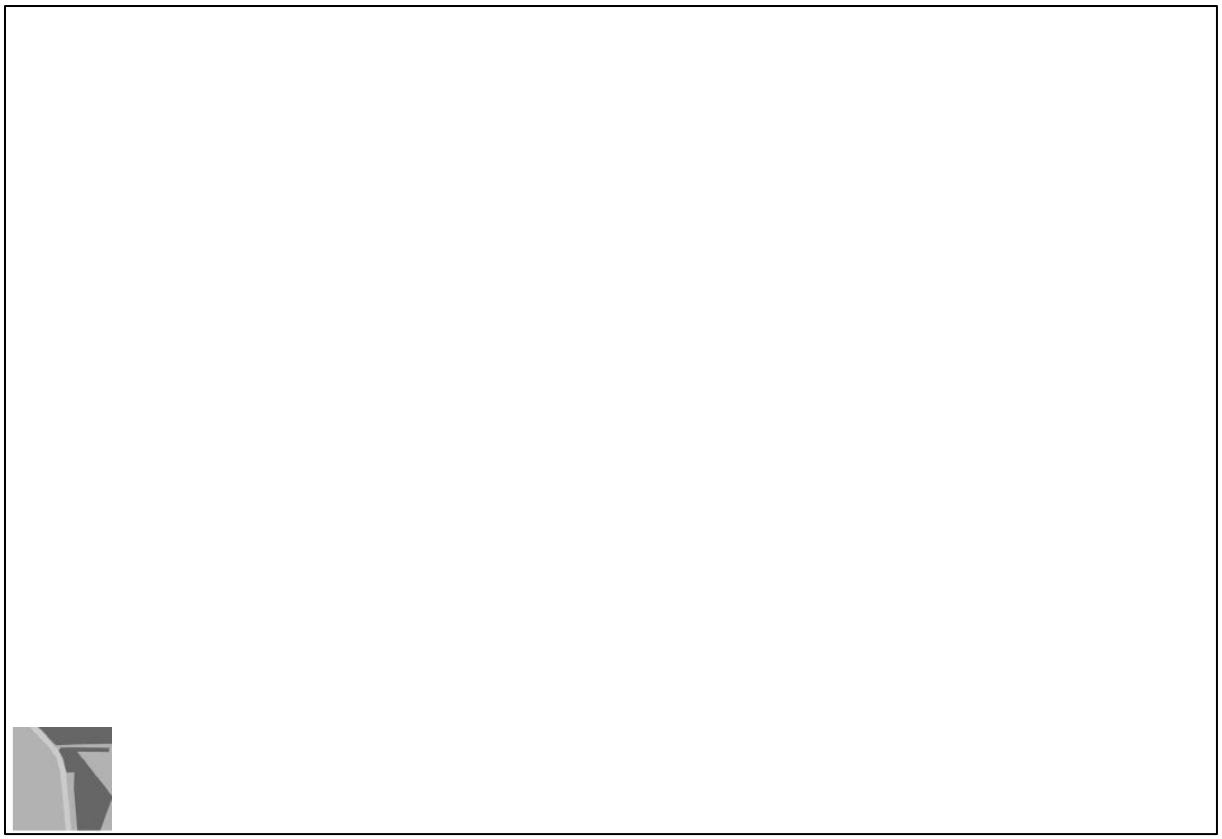
De hoofdambitie om waar mogelijk binnenstedelijk en compact te bouwen, is door de gemeente onderverdeeld in aan aantal uitgangspunten:

1. We bouwen woningen waarom gevraagd wordt,
2. Compact bouwen doen we met herkenbare kwaliteitsverbetering,
3. We streven naar diversiteit in woonmilieus binnen Hoofddorp,
4. Woningen bouwen voor de werkers in Haarlemmermeer,
5. Hoogbouw en intensieve laagbouw zijn opties voor verstedelijking,
6. Combineren van functies in één woongebouw.

Met name uitgangspunten 5 en 6 zijn voor het plangebied van belang. Bij uitgangspunt 5 wordt aangegeven dat hoogbouw van ca. 30 meter en hoger niet alleen acceptabel, maar juist wenselijk is om de compacte stad vorm te geven. Uitgangspunt bij de keuze voor verdichting in de vorm van appartementen is dat de locatie een meerwaarde met zich meebrengt wat betreft voorzieningen, bereikbaarheid of uitzicht. In het centrumgebied wordt hoogbouw mogelijk geacht. Uitgangspunt 6 geeft aan dat het combineren van functies in één woongebouw wenselijk is. Dergelijke woongebouwen wenst de gemeente met name te situeren bij knooppunten van vervoer en in het centrum. Ook dit sluit aan bij onderhavig plan.
Er zijn drie gebieden onderscheiden voor mogelijke woningbouw.



Het rode gebied betreft het Stadscentrum en knooppunten, waar onderhavig plangebied onder valt. Het betreffen transformatiegebieden van kantoren en bedrijven, maar ook het centrum van Hoofddorp en de wijkcentra vallen eronder. Compact bouwen nabij het hoogwaardig openbaar vervoer leidt tot een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersinfrastructuur.
Tot aan de tijdsperiode 2020 verwachtte de gemeente een plancapaciteit binnen het stedelijk gebied van Hoofddorp van ruim 5.300 woningen. Daarmee verwachtten ze de binnenstedelijke opgave van 3.300 woningen te kunnen vervullen. Dit betroffen de mogelijke woningbouwlocaties:



Onderhavig plangebied was hier als mogelijke ontwikkeling voor 2020 in rood ingekleurd en valt daarbij onder gebied nr. 16 Centrum van Hoofddorp.

Bestemmingsplan Hoofddorp Centrum

Het thans vigerende bestemmingsplan Hoofddorp Centrum gaf aan in eerste instantie aan onderhavig plangebied een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van Maatschappelijk en Centrum te wijzigen naar Centrum. Dit betrof de V&D, gebouw De Deining en Dik Tromplein. De volgende omschrijving staat in de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 41 te lezen:

"Het bestaande gebruik en de bestaande situatie zijn bestemd met bestemmingen Centrum en Maatschappelijk. Het gebied kan gewijzigd worden naar bestemming Centrum. Vanaf het perceel van de Marktpleinkerk blijft een strook van 5 meter onbebouwd voor zover deze ligt voor het verlengde van de achterste bouwgrens van de bouwstrook met een maximale bouwhoogte van 18 meter. De 5 meterzone achter dit onbebouwde gebied kan bebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. Vergelijkbaar aan gebouw de Markthof kan op de rest van het wijzigingsgebied een gebouw van maximaal 14 meter hoogte worden gebouwd. In de rooilijn van de Marktlaan en 6 meter terugliggend van de rooilijn aan de Kruiswegzijde kan in een bouwstrook van 20 meter diep tot maximaal 21 meter hoogte worden gebouwd. Voor de bouwstrook langs de Kruiswegzijde geldt dat de eerste 30 meter vanaf de onbebouwde strook een maximale bouwhoogte van 18 meter heeft om onder de nok van de kerk te blijven. Langs de Marktlaan kan een luifel van maximaal 4 meter diepte worden gerealiseerd. Onder en in het gebouw kunnen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd."



Verbeelding wijzigingsbevoegdheid/ontwikkelingsmogelijkheid Dik Tromplein, V&D en De Deining

Door een uitspraak van de Raad van State d.d. 19 november 2014 zijn alle wijzigingsbevoegdheden uit onderhavig bestemmingsplan verwijderd, nadat in die uitspraak is besloten dat grootschalige detailhandel binnen dat bestemmingsplan is uitgesloten.
De wijzigingsbevoegdheid heeft thans onder het vigerende bestemmingsplan geen werking meer maar gaf echter wel aan welke visie de gemeente voor het plangebied had.

6.4 Conclusie voorzienbaarheid

Op basis van bovenstaand beleid op de verschillende niveaus valt op te maken dat onderhavig plangebied gebruikt zou worden voor verschillende ontwikkelingen. De huidige ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw met een hoogte van ca. 23 meter was in ieder geval voorzienbaar op grond van de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. De startnota deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 is in mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld, als leidraad voor de uiteindelijk op te stellen deelstructuurvisie. De Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 is bij raadsvoorstel op 14 mei 2013 in de collegevergadering vastgesteld. Het was in ieder geval vanaf die datum te voorzien dat een dergelijke ontwikkeling als onderhavige zou plaats kunnen vinden op het plangebied.

7. Normaal maatschappelijk risico

Zoals in hoofdstuk 2 reeds aangegeven is er sprake van een wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerend zaak in de oude planologische situatie dat als een normaal maatschappelijk risico (NMR) wordt aangemerkt. Het vaststellen van de omvang van het NMR is, volgens de Afdeling, in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, waarbij deze een zekere beoordelingsruimte toekomt. Er zijn thans diverse voorbeelden waarbij van een hoger percentage is uitgegaan.

Om te kunnen bepalen of de schade tot het normaal maatschappelijk risico komt, is het inmiddels bestendige jurisprudentie van de Afdeling om volgende vragen te beantwoorden:

1. Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd?
2. Had benadeelde rekening kunnen houden met deze ontwikkeling, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?
3. Past de ontwikkeling, gezien haar aard en omvang, binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gemeentelijk beleid?
4. Wat is de afstand van de ontwikkeling tot de onroerende zaak van de benadeelde?
5. Wat is de aard en omvang van het nadeel?

In casu betreft het een multifunctioneel gebouw waarbij de combinatie wordt gemaakt tussen retail/horeca en wonen, met daarbij bebouwde parkeerplaatsen. In de directe omgeving van het plangebied zijn vergelijkbare gebouwen te vinden. Het gaat hier om een zgn. inbreidingslocatie binnen het centrumgebied van een plaats. De thans vigerende bestemming en de gewenste bestemming zijn hetzelfde, echter is de vigerende bestemming minder volumineus en hoog. Een dergelijke inbreiding wordt gezien als een normaal maatschappelijke ontwikkeling die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland.

Zoals aangegeven zijn er in de directe omgeving van het plangebied vergelijkbare gebouwen en functies aanwezig. Ook met een vergelijkbare hoogte. Het gaat om de hoek van het centrumgebied en maakt het deel uit van een omgeving waar een dergelijke ontwikkeling te verwachten was. In die zin past het in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Tevens past de voorgestelde ontwikkeling in het gemeentelijke beleid waarbij hoogbouw een serieuze optie is, zoals aangegeven in hoofdstuk 6.

Wat betreft het afstandscriterium en de omvang van het nadeel is van belang dat deze geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze aspecten zich al vertalen in de hoogte van het eventuele schadebedrag.

Ondergetekende volgt voor het bepalen van de hoogte van het NMR in onderhavige situatie de omschrijving van de Afdeling, welke is als volgt: *"Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten."*[6]

In onderhavige situatie acht ondergetekende het toepassen van een normaal maatschappelijk risico van 5% redelijk.

8. Conclusie

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging brengt een intensivering van het plangebied mee. Met name het bouwvolume zal toenemen vanwege de toegenomen bouwhoogte en het uitbreiden van het bouwvlak. De direct omliggende appartementen aan het Markhof kunnen enig planologisch nadeel ondervinden van de nieuwe ontwikkelingen, net als de appartementen aan de Draverslaan. Daarentegen kan de planologische ontwikkeling een positieve uitwerking hebben op thans aanwezige retail en horecaobjecten.

Slechts belanghebbenden (lees: eigenaren) kunnen voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking komen. Het te verwachten beperkte planologische nadeel zal naar schatting echter niet het normaal maatschappelijk risico overstijgen.

Op grond van bovenstaande bevindingen, met inachtneming van de thans bekende bestendige jurisprudentie, meent ondergetekende te mogen concluderen dat eventuele planschadeclaims tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijzing van het Dik Tromplein te Hoofddorp, geen kans van slagen zullen hebben, aangezien de te verwachten schade voorzienbaar is dan wel onder het normaal maatschappelijk risico zal vallen.

[6] ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 Zutphen/Planschade.

Ondergetekende is slechts ten aanzien van opdrachtgever verantwoording verschuldigd.

Ysbrechtum, 6 april 2021



Mr. ing. [redacted]

Bijlage, Opname plangebied d.d. 23-02-2021








ZONE
herhaling
?
Vegesta Groep




Marktpleinkerk




eventim






RAAIJMAKERS


eventim, daar koop je kaartjes!
eventim
0900-1353 (45cpm)
WWW.EVENTIM.NL
FRANKIE.
COFFEE TO-GO


SCAPINO
Centrumgarage
Marktpoort