SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan “Bronsgeest 2021”

opdracht	20210613
status	definitief
datum	15 september 2021
adviseur	mr. D.S. Krijgsman KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gesprek 3
1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 4
1.4 Van concept naar definitief 4

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 6
2.1 Wet ruimtelijke ordening 6
2.2 Actualiteiten rechtspraak 7

3 PLANGEBIED 8

4 HUIDIGE PLANOLOGIE 10

5 NIEUWE PLANOLOGIE 13

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 15
6.1 Selectie van relevante aspecten 15
6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 19
6.3 Invloedssfeer 19

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 21

8 ANDERSZINS VERZEKERD 24

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING 25

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 27
10.1 Definitie waardebegrip 27
10.2 Peildatum 27
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 27
10.4 Geldigheid en geldigheidsduur 27
10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 28

11 BEOORDELING CLUSTERS 29

12 CONCLUSIE 31

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Noordwijk heeft de SAOZ te Rotterdam op 26 augustus 2021 opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het bestemmingsplan “Bronsgeest 2021”. Het onderzoek ziet op de mogelijke indirecte planschade als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorziene woningbouwontwikkeling in het gebied in de oostelijke hoek tussen de Gooweg en de N444/Van Berckelweg. Het bestemmingsplan voorziet voor het te beoordelen deel van dit gebied in een uit te werken woonbestemming welke op zich nog geen indirecte planschade kan veroorzaken. De gemeente wenst echter inzicht te verkrijgen in de mogelijke omvang van de planschade als gevolg van de uitwerking van deze bestemming in een uitwerkingsplan.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 6 september 2021 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw M.J.M. van Schie – van der Putten, de heer S. van Putten en de heer W.Y. Liu. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. D.S. Krijgsman KRMT. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het huidige planologische regime: voor het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan gelden drie bestemmingsplannen, maar voor het woningbouwgedeelte is in essentie alleen het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1972 van belang. De mogelijkheden op basis van dat plan zijn mede gebaseerd op rond 1972 eventueel aanwezige bedrijven. Gelet op dat tijdstip hanteren wij het uitgangspunt dat deze niet aanwezig waren;
- De ontwikkeling: in aanvulling op hetgeen al is medegedeeld over de te hanteren uitgangspunten kan er van uit worden gegaan dat de bebouwingsvrije strook langs de Van Berckelweg 20 meter breed wordt en dat de hoofdontsluiting aan de zuidwestzijde van het plangebied zal aansluiten op de rotonde in de Van Berckelweg (welke rotonde wat in noordoostelijke richting zal worden verlegd), zich van daar in noordoostelijke richting zal uitstrekken tot aan het terrein van het sportcomplex aan de Gooweg 26 en daar zal afbuigen om via de zuidwestrand van het sportcomplex aan te sluiten op de Gooweg;
- Het nieuwe bestemmingsplan (ontwerp) “Bronsgeest 2021”: het plangebied krijgt voor wat betreft het woongedeelte een uit te werken bestemming. Deze veroorzaakt

in beginsel nog geen planschade, dat doen de uitwerkingsplannen. Omdat de gemeente toch nu al een beeld wil hebben van het planschaderisico, wordt uitgegaan van het besproken “worstcase-scenario” (in essentie gestapelde woningbouw langs de randen van het gebied en de ontsluiting op de hiervoor omschreven wijze);
- Beleid ten behoeve van voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico: de beleidsvorming (ook openbaar) gaat al lang terug tot zeker medio eind jaren ’90 van de vorige eeuw. Nadere informatie over relevante stukken publicaties zal worden verstrekt;
- Omgeving: de omliggende objecten zijn besproken. Meest relevant zijn de woningen aan de Gooweg 14 t/m 24 en het Biezenland 1 t/m 115. Er zijn geen afspraken gemaakt met omwonenden die relevant kunnen zijn voor de beoordeling van het risico op planschade.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Ontwerpbestemmingsplan “Bronsgeest 2021”;
- Uitgangspunten voor de te hanteren invulling;
- De huidige bestemmingsplannen;
- Diverse stukken met betrekking tot het beleid ten aanzien van het gebied.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 10 september 2021 aan opdrachtgever gemaild. Bij e-mailbericht van 14 september 2021 met daarbij een pdf-bestand van het conceptadvies met daarin enkele opmerkingen, is zijdens opdrachtgever op het conceptadvies gereageerd. De opmerkingen zijn op 14 september 2021 telefonisch besproken en hebben aanleiding

gegeven tot enkele tekstuele aanpassingen maar niet tot een andere uitkomst van het advies.

2 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. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 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 omdat 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.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, 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.

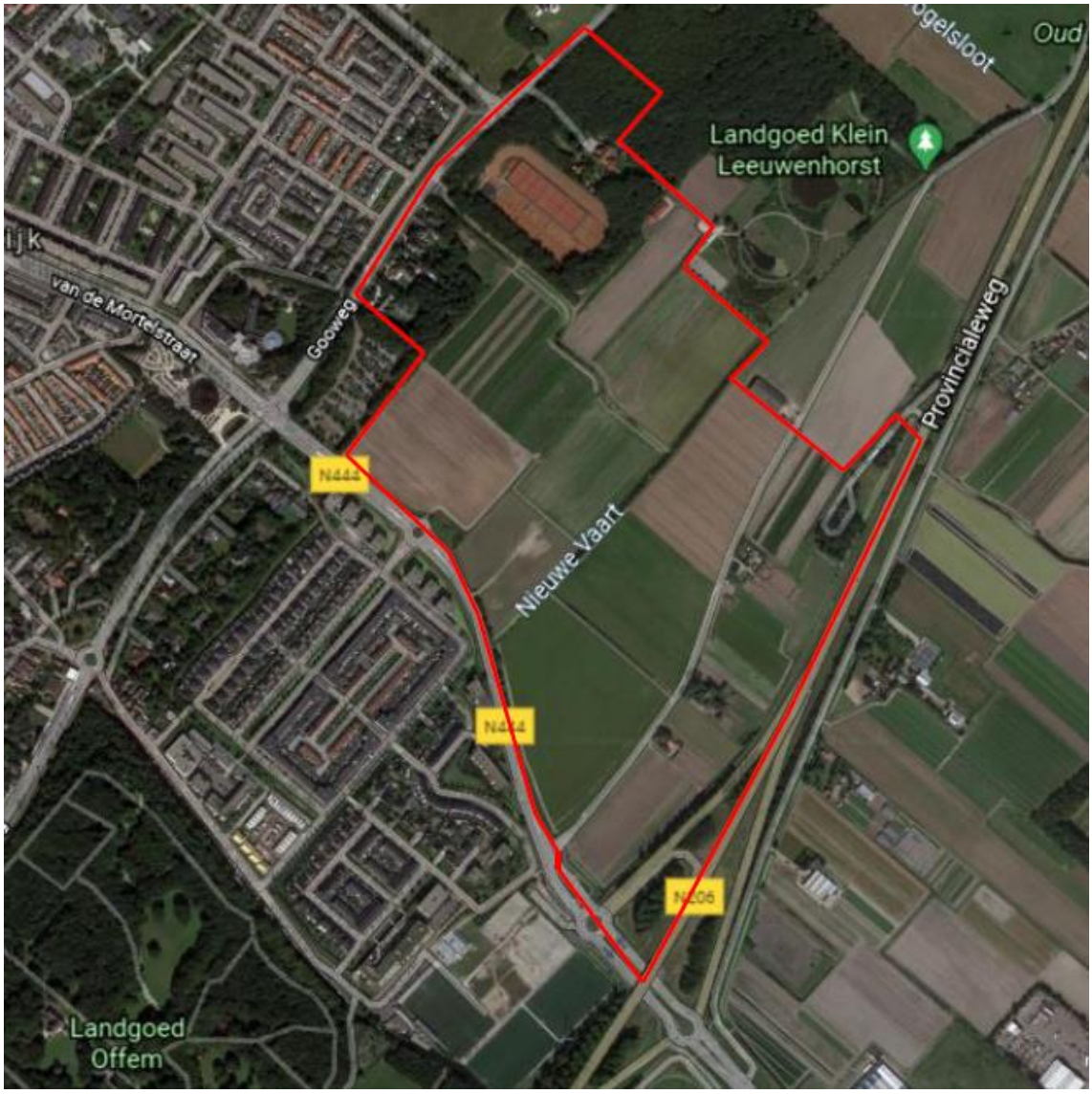
2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet 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. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 6 september 2021 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1 Plangebied bestemmingsplan "Bronsgeest 2021" rood omkaderd.

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan wordt begrensd door het landgoed Klein Leeuwenhorst en grotendeels onbebouwd agrarisch gebied in het noordoosten, de Provincialeweg N206 in het zuidoosten, de Van Berckelweg met aan de overzijde gestapelde woningbouw en een sportcomplex in het zuidwesten en een parkeerterrein en de Gooweg in het noordwesten.

Het binnen het plangebied beoogde nieuwe woongebied wordt begrensd door het sportcomplex aan de Gooweg 26 en agrarisch gebied in het noordoosten, agrarisch gebied in het zuidoosten met op ruime afstand de Bronsgeestweg waarlangs enkel woningen zijn gelegen, de Van Berckelweg in het zuidwesten en een parkeerterrein, de woonhuispercelen Gooweg 14 t/m 24 en voor een klein deel de Gooweg met aan de overzijde daarvan een woongebied in het noordwesten.

Op het moment van de opname was het te beoordelen deel van het plangebied (de beoogde woningbouwlocatie) niet bebouwd en in gebruik als agrarisch gebied (bollenteelt).



Figuur 2 Het plangebied ten tijde van de opname.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het grootste deel van het te beoordelen deel van het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1972 dat nadien enkele malen is gewijzigd of herzien.
Voor de andere delen van het gebied gelden de bestemmingsplannen “Boerenburg” en “Landelijk Gebied”, een en ander zoals weergegeven op onderstaande afbeelding, met dien verstande dat tussen de noordoostzijde van het bestemmingsplan “Boerenburg” en het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” (feitelijk tussen het woonhuisperceel Gooweg 24 en het sportcomplex Gooweg 26) nog een strook ligt waarvoor het bestemmingsplan “Buitengebied” geldt.
Voorts geldt voor het gebied het paraplubestemmingsplan “Parkeren” maar dat is voor dit advies, gelet op de huidige bestemmingen van het gebied, niet relevant.



Figuur 3 Overzicht geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan “Buitengebied”



Figuur 4 Fragment plankaart. Te beoordelen deel plangebied globaal rood omkaderd.

Het plangebied heeft de volgende bestemming:

- Langs de Van Berckelweg en het kleine stukje langs de Gooweg, voor wat betreft een 50 meter brede strook: “Agrarische Doeleinden, klasse A”;
- Grotendeels: “Agrarische Doeleinden, klasse B” (donkergroen).

De gronden binnen de eerstgenoemde bestemming zijn bestemd voor de exploitatie ten behoeve van agrarische bedrijven en mogen alleen bebouwd worden met andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) met uitzondering van plat glas. De afmetingen van die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de voorschriften niet bepaald.

De gronden binnen de tweede bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van en ten behoeve van agrarische bedrijven. Op de gronden mogen alleen gebouwen worden gebouwd aansluitend aan de op het tijdstip van tervisielegging van het

ontwerpbestemmingsplan bestaande en binnen de bestemming aanwezige agrarische bedrijven. Gelet op het tijdsverloop tussen dit tijdstip en de onderhavige ontwikkeling en het feit dat binnen het te beoordelen gebied dan wel de direct daaraan grenzend geen relevante bedrijven aanwezig zijn, hanteren wij het uitgangspunt dat nu geen bedrijfsgebouwen in het gebied zijn toegestaan.

Voorts mogen andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zoals plat glas, silo's en hooitorens worden gebouwd. Ook daarvan zijn de afmetingen niet in de voorschriften bepaald.

Gesteld zou kunnen worden dat het gebied langs de randen, steeds voor elk nabijgelegen object als het ware volgebouwd zou kunnen worden met een "woud" van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van hoge silo's, hooitorens, windschermen etcetera. Gelet op de ouderdom van het bestemmingsplan en het karakter van een risicoanalyse gaat dit echter te ver. Wij hanteren het uitgangspunt dat binnen het gebied enkele, het zicht al deels verstorende elementen aanwezig kunnen zijn.

Maximale invulling huidige planologie

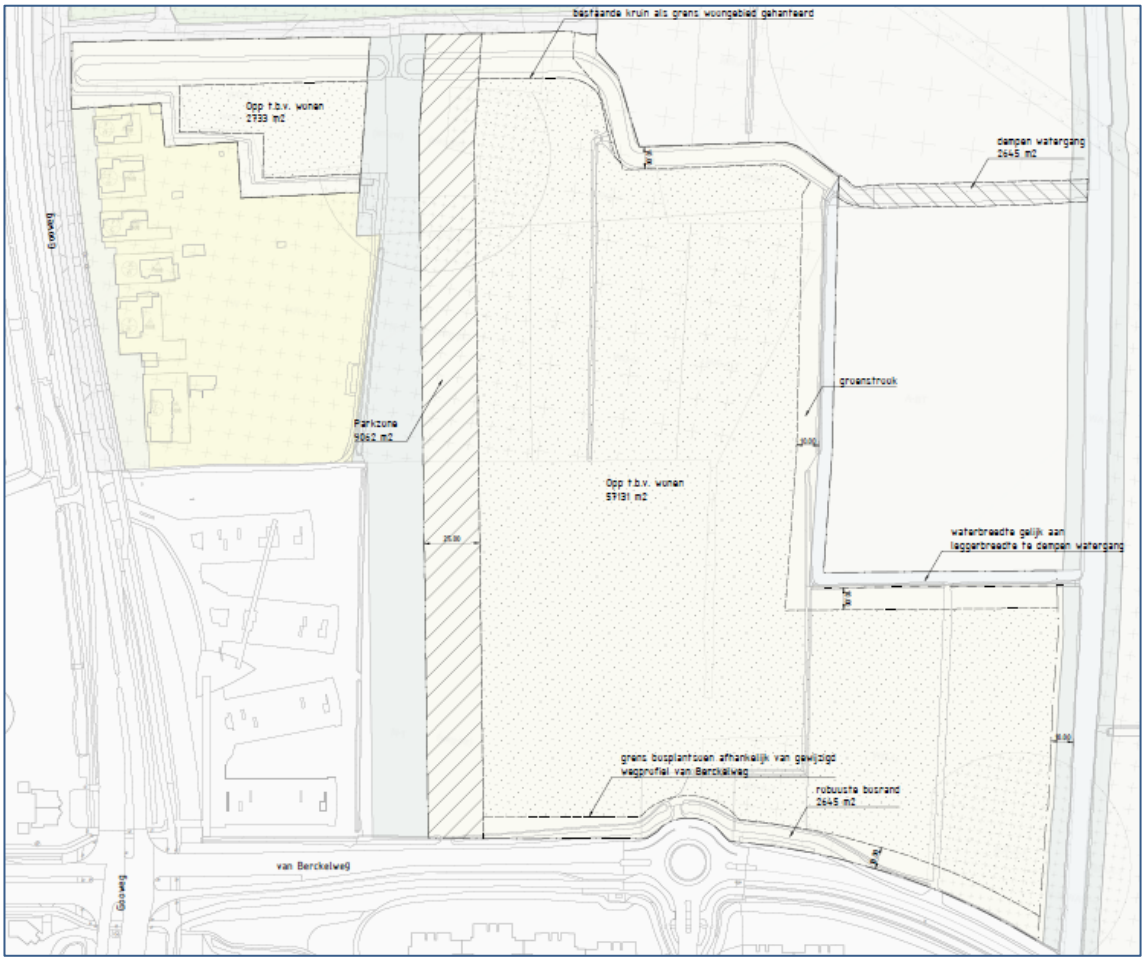
De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Een relatief open landelijk agrarisch productiegebied met enkele het zicht verstorende bouwkundige elementen;
- Het gebied kan voor agrarisch verkeer (ten dienste van de bestemming) langs de zuidwestelijke rand van het gebied overal op de Van Berckelweg worden ontsloten en aan de noordwest zijde tussen de objecten Gooweg 24 en 26 op de Gooweg.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan in combinatie met uitwerkingsplannen. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan “Bronsgeest 2021” opgesteld. Het plangebied krijgt voor wat betreft het woongedeelte in dit plan een uit te werken bestemming. Deze veroorzaakt in beginsel nog geen planschade, dat doen de uitwerkingsplannen. Omdat de gemeente toch nu al een beeld wil hebben van het planschaderisico, wordt uitgegaan van het volgende “worstcase-scenario”:

- 350 woningen in gestapelde bouw van 17,50 meter hoog in de op onderstaande tekening weergegeven gestippelde gebieden, met dien verstande dat de minimale afstand tot de Van Berckelweg geen 10 meter zal bedragen maar 20 meter;
- Een deel van de bebouwing (10%) is 21 meter hoog en op minimaal 50 meter van de grenzen van de woonbestemming gesitueerd;
- In de “parkzone” (de gearceerde 25 meter brede strook) zijn tuinen en een enkele punt van een gebouw voorzien (als dat stedenbouwkundig qua positionering nodig is);
- Ten noordwesten van die “parkzone” ligt een circa 25 meter brede natuurstrook die niet voor personen toegankelijk is;
- De hoofdontsluiting sluit aan de zuidwestzijde van het plangebied aan op de rotonde in de Van Berckelweg (welke rotonde wat in noordoostelijke richting zal worden verlegd) en strekt zich van daar in noordoostelijke richting uit tot aan het terrein van het sportcomplex aan de Gooweg 26 en zal daar afbuigen om via de zuidwestrand van het sportcomplex aan te sluiten op de Gooweg.



Figuur 5 Globale inrichtingsschets.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Hoewel nu al enige zichtverstorende elementen in de vorm van agrarische bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk zijn, neemt het bouwvolume binnen het te beoordelen deel van het gebied aanzienlijk toe. Hierdoor kan het uitzicht vanuit omliggende objecten in verdergaande mate worden beperkt dan nu mogelijk is. Dit aspect is derhalve relevant.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

In aansluiting op het vorenstaande kan door de toename van de bouwmassa ook de bezonningssituatie / lichtinval op omliggende objecten worden beïnvloed. De aard en mate

is uiteraard wel afhankelijk van de ligging en afstand ten opzichte van het plangebied. In beginsel is dit aspect echter relevant.

Karakter van het gebied

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van het gebied bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het gebied kan in de huidige planologische situatie worden gekenmerkt als een (relatief) open en landelijk agrarisch produktiegebied. De ligging van een woning aan of nabij een dergelijk gebied wordt doorgaans, ondanks de periodiek van het agrarische gebruik te ondervinden hinder, als gunstig ervaren. In de nieuwe situatie wijzigt het gebied in een relatief intensief bebouwd woongebied met gestapelde woningbouw. Dit wordt doorgaans als minder gunstig ervaren. De ontwikkeling kan dan ook een nadelig effect hebben op de situeringswaarde van nabij gelegen objecten van derden, zodat dit aspect relevant is.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Hoewel zich in het agrarisch gebied periodiek ook personen kunnen ophouden, zal dat in de nieuwe situatie drastisch toenemen. Belangrijker is dat ook vanuit gestapelde bebouwing en dus vanuit grotere hoogten zicht in en op omliggende objecten zal ontstaan, waardoor de privacy in verdergaande mate kan worden beïnvloed. Dit aspect is derhalve relevant.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens

de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Hoewel van het agrarische gebruik zeker hinder kan worden ondervonden is dit vooral meer seizoensgebonden en periodiek. In de nieuwe situatie ontstaat een 24/7 benut woongebied met 350 woningen in gestapelde vorm. De vanuit het plangebied mogelijk te ondervinden hinder zal derhalve toenemen. Daarbij valt niet alleen te denken aan het verblijf van personen verbonden geluidhinder maar mogelijk ook geurhinder en lichthinder van de verlichting in en om de gebouwen. Ook dit aspect is derhalve relevant.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Van het agrarische gebruik kunnen uiteraard verkeersbewegingen uitgaan. Deze zullen vooral seizoensgebonden/periodiek zijn. 350 woningen brengen beduidend meer verkeersbewegingen met zich. Deze zullen worden afgewenteld op al bestaande en relatief intensief benutte wegen, maar dat neemt niet weg dat ten aanzien van dit onderdeel nadeel zal ontstaan. Weliswaar wordt het gebied ontsloten op plekken waar dat nu ook al mogelijk is, doch de intensivering van het aantal verkeersbewegingen betekent wel extra hinder voor de direct nabij die ontsluitingspunten gelegen objecten.
Ten aanzien van het parkeren gaan wij er van uit dat conform de geldende normen in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien zodat geen extra parkeerdruk op de omgeving zal ontstaan.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid, sportcomplexen of agrarische objecten worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin die andere functies hinder mogen veroorzaken.

Wij hebben geen kennis van in de directe omgeving van het plangebied gelegen niet-agrarische bedrijven waar dit voor zou kunnen gelden. Wel liggen in de nabijheid van het plangebied een sportcomplex (direct ten noordoosten), een agrarisch bedrijf met opstal (Bronsgeesterweg 31, opstal bijna 200 meter tot de beoogde woonbestemming) en onbebouwde agrarische gronden.

Ten aanzien van het sportcomplex is in de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan overwogen dat de richtafstand tussen woningbouw en dat complex 50 meter bedraagt en de woningbouw op 50 meter afstand van de tennisbanen en de schaatsbaan blijft zodat dienaangaande geen probleem wordt verwacht.
Wij merken op dat hierbij is uitgegaan van de feitelijke situatie en afstanden. Volgens de ontvangen overzichtstekening van het plangebied komt de woningbouw op een afstand van circa 28 meter van de zuidwestelijke rand van de bestemming van het sportcomplex. Dit betekent dat in planologisch opzicht toch een aandachtspunt ontstaat. Volgens afspraak volstaan wij hier met het signaleren van dit aandachtspunt.

Ten aanzien van het agrarische bedrijf aan de Bronsgeesterweg 31 is in de toelichting overwogen dat aan de richtafstand van 30 meter ruimschoots wordt volstaan. Gelet op de afstand tussen de bedrijfsopstal en de beoogde woonbestemming van bijna 200 meter onderschrijven wij dat standpunt ook in planologische zin.

Ten aanzien van de onbebouwde agrarische gronden overwegen wij dat hier een aandachtspunt ligt voor het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen (waarvoor bijvoorbeeld “spuitzones” gelden). De ontwikkeling kan op dit punt voor belemmeringen zorgen ook al wordt van de mogelijkheid tot het gebruik van middelen waarvoor afstandsnormen tot woningbouw gelden, nu geen gebruik gemaakt. De planologische mogelijkheden daartoe worden immers mogelijk beperkt. Uiteraard heeft wel te gelden dat die beperking “slechts” betrekking zal hebben op een deel van de gronden, zodat het normaal maatschappelijk risico tot een beperking van het nadeel zal kunnen leiden, doch wij kunnen dit nadelige effect niet op voorhand uitsluiten. Uiteraard kan hieraan tegemoet gekomen worden indien in de uitwerkingsplannen de woningbouw of voldoende afstand van de omliggende gronden wordt geprojecteerd.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving in beginsel nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Uitzicht;
- Schaduw/bezonningssituatie;
- Karakter van het gebied;
- Privacy;
- Hinder;
- Verkeersbewegingen;
- Milieu.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter per saldo geen relevante positieve effecten (het vervallen van de agrarische hinder weegt bijvoorbeeld niet op tegen de mogelijke hinder in de nieuwe planologische situatie), zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling en beoordelen wij voor welke objecten de genoemde nadelen daadwerkelijk tot een vergoedbaar nadeel zullen leiden.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, 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 moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Goohorstlaan 1 t/m 31 en Gooweg 41 en 43
2	Gooweg 14 t/m 24
3	Bronsgeesterweg 18 en 20
4	Biezenland 1 t/m 115
5	(agrarische) bedrijven, sportcomplex en onbebouwde agrarische gronden

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men 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?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – de uitbreiding met woningbouw aan de rand van de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, deel agrarisch gebied en aan twee zijden woongebied met deels grondgebonden woningen en deels gestapelde woningen, kan de

nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als gedeeltelijk passend worden aangemerkt.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling ook past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. Reeds in 1996 was sprake van een ontwikkelingsplan Bronsgeest dat voorzag in een nieuwe woonwijk in het onderhavige gebied.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting in ieder geval 3% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier 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. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als 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), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

In dit kader is ons veel informatie verstrekt waarvan wij het volgende noemen:

- Publicatie inspraakavond op 11 juli 1996 en tervisielegging – van 27 juni 1996 tot en met 24 juli 1996) van Ontwikkelingsplan Bronsgeest. In die publicatie is aangegeven dat het gaat om een nieuwe woonwijk en is de ligging van het gebied beschreven;
- Berichtgeving in de Staatscourant van 27 januari 1999 van de vestiging van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierin wordt genoemd dat het mede gaat om de toekomstige woningbouwlocatie Bronsgeest;
- De Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 14 maart 2006. Publicatiegegevens hebben wij niet ontvangen (het is wel wenselijk dat deze achterhaald worden) maar uit het document blijkt dat ook voor particulieren inspraak mogelijkheden hebben bestaan. In dit document is het onderhavige gebied aangewezen voor 600 woningen;
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek, onder meer door de raad van Noordwijk vastgesteld op 17 december 2009. Ook hierin is het gebied aangewezen voor 600 woningen. Van tervisielegging zijn diverse publicaties aanwezig. Herhaald in 2016;
- Vooraankondiging voorbereiding bestemmingsplan “Bronsgeest” in gemeenteberichten uit 2011 en de Staatscourant van 7 september 2011. Hierin

wordt de ligging van het gebied duidelijk omschreven, maar niet aangegeven wat de beoogde ontwikkeling is.

De van opdrachtgever ontvangen gegevens lijken helder, er is op basis van die gegevens sprake van een bestendige lijn in het beleid gericht op woningbouw vanaf medio 1996. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

Medio 1996.

Dit kan uiteraard anders zijn indien in tussenliggende perioden het beleid tijdelijk duidelijk is gewijzigd c.q. duidelijk beleidsmatig afstand is gedaan van het voornemen tot ontwikkeling van Bronsgeest tot woningbouwlocatie. Onderscheid dient hierbij ook gemaakt te worden tussen het temporiseren van de ontwikkelingen c.a. op de lange baan schuiven daarvan en daar in het geheel van afzien. Als er sprake is van duidelijke afstand van het project kunnen er gelet op de hiervoor genoemde stukken, meerdere peildata voor de voorzienbaarheid is ontstaan. Daarvoor hebben wij echter, mede gelet op de consistentie in voornoemde documenten, op dit moment geen aanwijzingen.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Biezenland 15	01-10-2020	675.000
Biezenland 23	16-12-2020	620.000
Goohorstlaan 11	05-01-2021	379.000
Gooweg 18	15-10-2020	1.800.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Everwijnpark 8	1.998.000
Everwijnpark 12 (verkocht)	1.765.000

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Goohorstlaan 1 t/m 31 en Gooweg 41 en 43

Deze woningen liggen langs de noordwestzijde van de Gooweg.



Figuur 6 Impressie straatbeeld (Google Streetview).

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Deze objecten beoordelen wij (mede ter illustratie van het effect voor nog verder langs de infrastructuur waarop het plangebied zal worden ontsloten gelegen objecten) omdat deze geconfronteerd kunnen worden met nadelen vanwege het extra verkeer op de Gooweg als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. De nadelige effecten kunnen, ondanks dat de Gooweg al redelijk intensief wordt benut, bestaan uit enige extra verkeershinder. Dit effect is het grootst voor de objecten die vrijwel direct tegenover de ontsluiting op de Gooweg liggen (Goohorstlaan 25 en 27). Voor deze twee objecten verwachten wij een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico dat wij hiervoor op 3% hebben bepaald, zal kunnen overstijgen. Voor de andere objecten is enig nadeel niet uit te sluiten, maar dat zal het normaal maatschappelijk risico niet te boven gaan. Alvorens nader in te gaan op de naar verwachting te vergoeden planschade beoordelen wij eerst of objecten wegens hoogstwaarschijnlijke voorzienbaarheid buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds medio 1996.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat Gooweg 27 ruimschoots na deze datum is verkocht (in 2020). Voor deze woning kan het planschaderisico hoogstwaarschijnlijk wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven, zodat wij deze verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting in ieder geval 3% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van het object Goohorstlaan 25 op € 800.000,-- Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster 1			
Aantal woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
1	30.000	24.000	6.000
Totaal			**6.000**

Cluster	Adres
2	Gooweg 14 t/m 24

Deze vrijstaande villa's liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. Voor een aantal percelen ligt de ontwikkeling ook zijdelings van die percelen. De objecten grenzen direct aan het plangebied.



Figuur 7 Impressie objecten (Google Streetview).

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Wat opvalt is dat de feitelijke situatie de indruk wekt dat deze objecten weinig waarde ontlenen aan de relatie met het plangebied. De percelen zijn immers aan de zijde van het plangebied vrijwel allemaal intensief begroeid met bomen c.q. hebben een bosachtige inrichting. Binnen het planschadekader dient daar echter van geabstraheerd te worden, omdat dat afhankelijk is van de wensen van de eigenaar op dat moment. Zeker in het kader van een risicoanalyse is het daarom verstandig die begroeiing op de eigen percelen buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande zullen zich voor deze objecten – ondanks de daarachter eerst geprojecteerde natuurzone en parkzone, substantiële nadelige effecten voordoen. Dit hangt vooral samen met de keuze voor gestapelde woonbebouwing binnen het gebied en voor een aantal objecten ook de gekozen ontsluitingsstructuur. Deze effecten zijn het grootst voor de huisnummers 20, 22 en 24 en iets minder groot voor de huisnummers 14, 16 en 18. Hierbij dient indicatief te worden gedacht aan een waardedaling van circa 6% voor 14, 16 en 18, 8% voor 20, 10% voor 22 en 15% voor 24 (mede vanwege

de daarlangs geprojecteerde ontsluiting en de op relatief geringe afstand voorziene bebouwing). Alvorens nader in te gaan op de naar verwachting te vergoeden planschade beoordelen wij eerst welke objecten wegens hoogstwaarschijnlijke voorzienbaarheid buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds medio 1996.
Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum
Gooweg 14	01-05-2001
Gooweg 18	15-10-2020
Gooweg 20	18-07-2005

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven. Wij merken op dat wij bij het kadaster de gegevens van Gooweg 24 niet (zonder uitvoerige kadastrale recherche) konden achterhalen. In de kadastrale eigendomsinformatie wordt alleen verwezen naar op dit punt niet relevante akten. In dit verband is overigens ook opmerkelijk dat in het WOZ-loket het object ook niet bekend staat als woning en de WOZ-waarde dus niet wordt vermeldt.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting in ieder geval 3% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de objecten Gooweg 16, 22 en 24 vóór de planologische verandering op € 3.850.000,--. Gelet op de uitkomst van de

planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster 2			
Aantal woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
3	375.000	115.500	259.500
Afronden met			+500
Totaal			**260.000**

Cluster	Adres
3	Bronsgeesterweg 18 en 20

Deze woningen c.a. liggen ten zuidoosten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten liggen op een afstand van zo'n 250 meter van de beoogde woonbestemming en worden daarvan gescheiden door agrarisch gebied en een weg.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Ondanks de tussengelegen zeer ruime afstand is enig nadeel voor deze objecten niet geheel uit te sluiten. Het landelijke karakter van het gebied aan de voorzijde van deze objecten wordt immers doorbroken door een woongebied, met gestapelde woningbouw. Gelet op de tussengelegen afstand zijn de effecten naar onze mening echter dermate beperkt dat de eventuele waardedaling zeker het normaal maatschappelijk risico dat wij hiervoor op 3% hebben gesteld, niet zal overstijgen.

Cluster	Adres
4	Biezenland 1 t/m 115

Deze appartementen liggen ten zuidwesten van het plangebied en zijn met verblijfsruimten daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de intensief gebruikte Van Berckelweg. De afstand tot de voorgenomen woningbouw zal zo'n 50 tot 60 meter bedragen.



Figuur 8 Straatbeeld.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Ondanks dat de balkons aan de van het plangebied afgekeerde zijde zijn gesitueerd, achten wij het plangebied voor deze objecten toch relevant en op grond van de huidige bestemming mede bepalend voor de situeringswaarde. Door de beoogde ontwikkeling, waarbij van belang is dat het om gestapelde woningbouw gaat, zullen, ondanks de tussengelegen weg en afstand, duidelijke planologische nadelen ontstaan. De effecten zullen het grootst zijn voor de woningen op de hogere lagen en navenant afnemen voor de woningen op de onderste lagen. Alvorens nader in te gaan op de naar verwachting te vergoeden planschade beoordelen wij eerst of die schade wel voor vergoeding in aanmerking zal komen.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds medio 1996. De onderhavige objecten zijn omstreeks

2007/2008 gebouwd. Het is duidelijk dat op dat moment op grond van diverse openbaar gemaakte beleidsstukken met een ontwikkeling als de onderhavige rekening moest worden gehouden. Om die reden dient het eventuele planologische nadeel voor rekening van de eigenaren van deze woningen te blijven.

Cluster	Adres
5	(agrarische) bedrijven, sportcomplex en onbebouwde agrarische gronden

Ten aanzien van deze objecten verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij daarover in hoofdstuk 6 bij het aspect “milieu” hebben overwogen. Zoals aangegeven bestaat er een aandachtpunt voor planschade voor het sportcomplex aan de Gooweg 26 en de onbebouwde agrarische gronden nabij het plangebied. Daarom nemen wij daarvoor een **P.M.-post** op.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Vergoedbaar planschaderisico €
1	Goohorstlaan 1 t/m 31 en Gooweg 41 en 43	6.000
2	Gooweg 14 t/m 24	260.000
3	Bronsgeesterweg 18 en 20	Nihil
4	Biezenland 1 t/m 115	Nihil
5	(agrarische) bedrijven, sportcomplex en onbebouwde agrarische gronden	P.M.
Totaal		**266.000 + P.M.**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur

mr. D.S. Krijgsman KRMT
Senior adviseur