



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

ANALYSE PLANOLOGISCH NADEEL

met betrekking tot een alternatieve ontsluiting van ontwikkelveld 1, Schuytgraaf Arnhem

opdracht	20220647
status	definitief
datum	25 oktober 2022
adviseur	E. Hoopman RT RM

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

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	6
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	6
1.4	Van concept naar definitief	7
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	8
2.1	Wet ruimtelijke ordening	8
2.2	Actualiteiten rechtspraak	9
3	PLANGEBIED.....	10
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	12
5	NIEUWE PLANOLOGIE	15
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	16
6.1	Selectie van relevante aspecten	16
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	21
6.3	Invloedssfeer	22
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	23
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	25
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	26
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	27
10.1	Definitie waardebegrip	27
10.2	Peildatum	28
10.3	De manier waarop het planologisch nadeel wordt ingeschat.....	28
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	28
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	29
11	BEOORDELING CLUSTERS	31
12	CONCLUSIE.....	39

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Arnhem heeft de SAOZ te Rotterdam op 13 oktober 2022, opdracht gegeven om een analyse op te stellen met betrekking tot het “project” alternatieve ontsluiting ontwikkelveld 1 Schuytgraaf.

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem, vertegenwoordigd door mevrouw S. Maessen.

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Doel van het advies

De gemeente Arnhem wenst inzicht in het planologisch nadeel dat mogelijk ontstaat als gevolg van het voornemen om ontwikkelveld 1 van plan Schuytgraaf op een alternatieve wijze te ontsluiten.

Om dit inzichtelijk te maken is verzocht om een analyse conform de werkwijze van een risicoanalyse planschade waarbij de vergelijking bestaat uit:

- enerzijds de waarde van omliggende objecten rekening houdend met een maximaal nadelige invulling conform de bestemmingsplanregels en algemene en specifieke uitwerkingsregels van bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” waarbij de ontsluiting is geregeld via de oostzijde (over de gronden van ontwikkelveld 2) en anderzijds rekening houdend (fictie huidige planologie);
- anderzijds de waarde van omliggende objecten rekening houdend met een maximaal nadelige invulling conform de algemene en specifieke uitwerkingsregels van bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” waarbij de ontsluiting is geregeld via de zuidzijde direct op de Minervasingel (conform de alternatieve ontsluitingsweg 4a zoals beschreven in het “Mobiliteitsonderzoek Minervasingel & Velden 1-2 Schuytgraaf” p. 17 e.v.).

Met andere mogelijke afwijkingen van de algemene en specifieke uitwerkingsregels wordt

geen rekening gehouden.

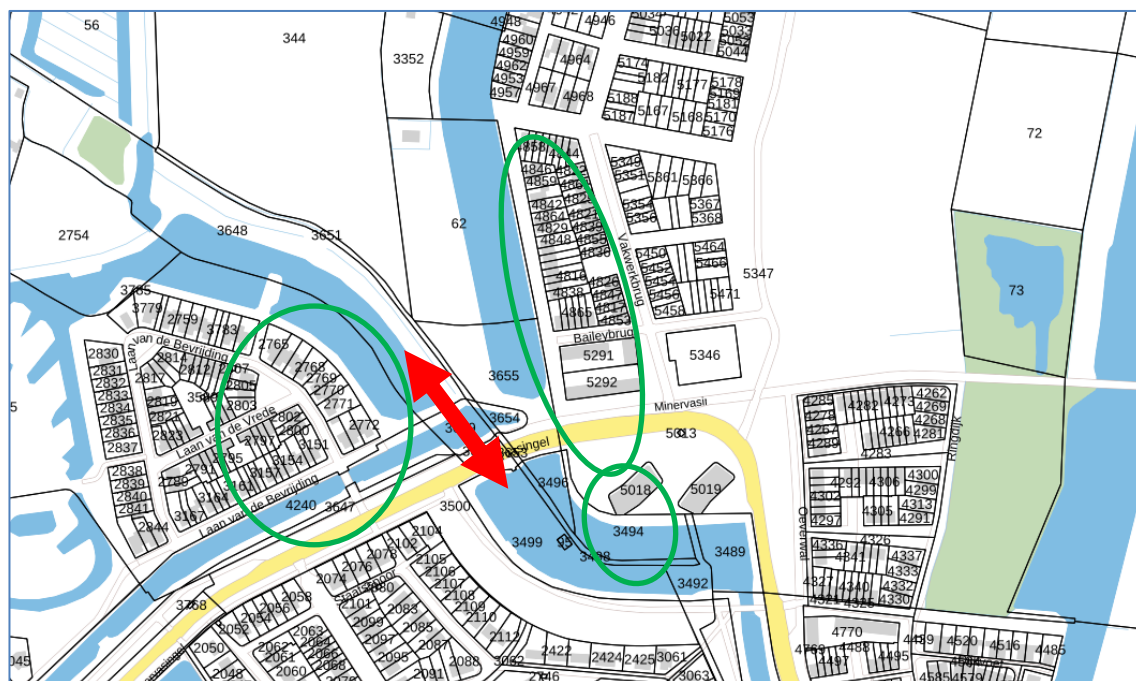
De adviesvraag richt zich enkel op de objecten binnen de ontwikkelvelden 2 en 4 (nabij de beoogde ontsluiting over het water via de Minervasingel).

Opdrachtgever is ermee bekend dat conform “vaste rechtspraak” uit te werken bestemmingen zonder bouw mogelijkheden bij de planologische vergelijking buiten beschouwing worden gelaten. Deze rapportage betreft derhalve een “theoretische benadering”. Bij een formele planschadebeoordeling conform de huidige wet- en regelgeving zijn andere criteria van belang.

Gelet op de aard van de ontwikkeling dient het advies zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van het plangebied.

Onderwerp van het advies

De juridische beoordeling en de waardering hebben betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de om dat plangebied heen gelegen woonobjecten van derden waarbij wij ons concentreren op de objecten binnen de groene omlijn.



Figuur 1 Afbeelding met locatie alternatieve ontsluiting (rode pijl) en afbakening reikwijdte onderzoek

Het eventuele planologisch nadeel voor woningen waarderen wij globaal en indicatief per cluster.

Bijzondere uitgangspunten

Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de bestemming;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens en gestelde uitgangspunten;
- We waarderen het mogelijke planologische nadeel als gevolg van de gegeven planologische verandering op de peildatum.

Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. Het advies is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van het advies is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en het advies wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Het advies betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade, het mag niet worden gebruikt buiten de context van het advies, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Als het advies wordt uitgebracht door een Register-Taxateur, dan blijft hij natuurlijk onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 17 oktober 2022 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw S. Maessen. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM. Daarbij kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- De strekking van de opdracht;
- Uit te werken bestemmingen en planschade;
- Risicoaanvaarding en planschade;
- De uitgangspunten van het onderzoek. Er is verzocht om af te wijken van de initiële opdracht. Eén en ander zoals in paragraaf 1.1 benoemd (doel van de opdracht). Het betreft derhalve een “theoretische benadering”.

Opdrachtgever is erop gewezen dat de gekozen formulering van de adviesvraag afwijkt van een reguliere planschadebeoordeling/risicoanalyse planschade. Dit komt omdat de “huidige planologie” op een andere wijze bepaald wordt waarbij conform “vaste rechtspraak” uit te werken bestemmingen zonder bouwmogelijkheden bij de planologische vergelijking buiten beschouwing worden gelaten (bij indirecte planschade). Deze rapportage betreft derhalve een “theoretische benadering”.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Relevante delen van het huidige bestemmingsplan;
- Nadere omschrijving van de adviesvraag en uitgangspunten;
- Omschrijving beoogde ontsluiting*.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Proxadie (referenties verkoop woningen);
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl.

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 25 oktober 2022 aan opdrachtgever gemaild. Opdrachtgever heeft dezelfde dag gereageerd. Inhoudelijk heeft opdrachtgever geen opmerkingen over het concept en heeft opdrachtgever verzocht om een definitieve rapportage.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling wordt gevormd door de planologische vergelijking.

Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime (met aannames/veronderstelde uitgangspunten) en het nieuwe planologische regime.

Conform de adviesvraag wordt afgeweken van wettelijke werkwijze- de Wet ruimtelijke ordening- en de rechtspraak over planschade. Volledigheidshalve geven wij hierna de gebruikelijke wettelijke kaders weer.

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.

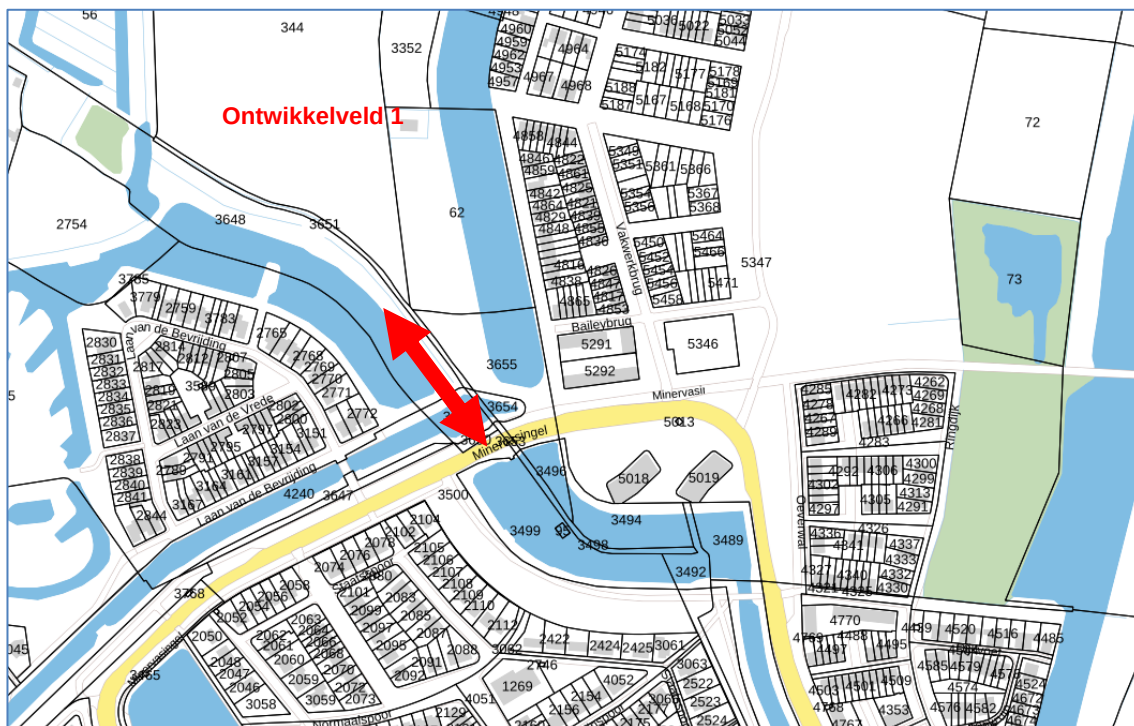
2.2 Actualiteiten rechtspraak

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);
- Uit te werken bestemmingen met een bouwverbod worden in de regel bij de planologische vergelijking (indirecte planschade) buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 15 oktober 2014, Geldrop-Mierlo).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 14 oktober 2022 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 2 Afbeelding met locatie alternatieve ontsluiting (rode pijl) en afbakening reikwijdte onderzoek

Het plangebied en meer specifiek de alternatieve ontsluiting wordt begrensd door andere “nieuwbouw”. Direct ten oosten en westen zijn watergangen gelegen. Ten zuiden ligt de Minervasingel.



Figuur 3 Foto over de Minervasingel richting het plangebied



Figuur 4 Foto nabij ontsluitingsweg en van de tijdelijke bouwweg



Figuur 5 Luchtfoto (met aanduiding locatie alternatieve ontsluitingsweg)

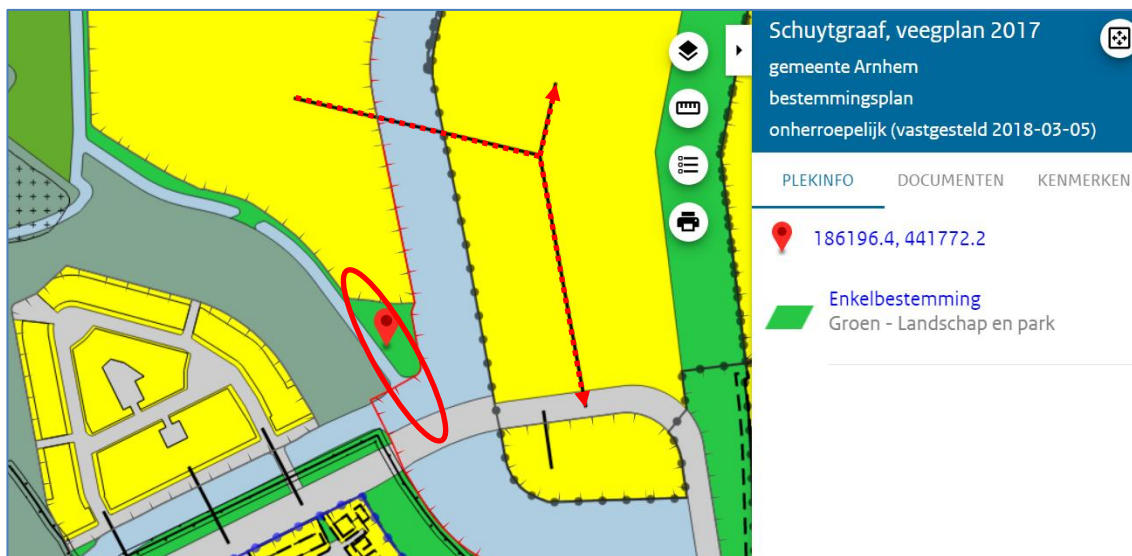
Op het moment van de opname waren ter plaatse van de beoogde ontsluiting “groen- en watervoorzieningen” aanwezig. De overige gronden lagen braak. Ook was er een (tijdelijke) bouwweg aanwezig.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het geldende bestemmingsplan vormt doorgaans de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt ter plaatse van de beoogde ontsluiting voor het plangebied het bestemmingsplan “Schuytgraaf, Veegplan 2017”.

Volgens “vaste rechtspraak” wordt bij de planologische vergelijking (bij indirecte planschade) geen rekening gehouden gronden met een “uit te werken bestemming” als hier niet bij recht gebouwd mag worden.

In tegenstelling tot deze “vaste rechtspraak” houden wij in deze rapportage bij de planologische vergelijking wel rekening met een (veronderstelde) maximale invulling van de gronden met de bestemming “Wonen - Uit te werken” ondanks het geldende bouwverbod. Dit op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever.



Figuur 6 Fragment verbeelding met zuidelijk deel van ontwikkelveld 1. De locatie van de alternatieve ontsluiting is globaal rood omlijnd.

Het plangebied heeft ter plaatse van de alternatieve ontsluiting de volgende bestemmingen:

- Groen - Landschap en park;
- Water.

Ter plaatse van de beoogde woonwijk geldt de bestemming:

- Wonen – Uit te werken.

Deze gronden hebben de gebiedsaanduiding “overige zone – veld 1”.

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 -conform de uitgangspunten van dit rapport- ter plaatse van de gronden met de bestemming:

- “Wonen – Uit te werken” in essentie uit: een woonwijk c.a. waarbij de gronden bestemd zijn voor wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, alsmede voor een beroep aan huis, werkunits, maatschappelijke voorzieningen, (inclusief kinderdagverblijven), wegen, paden, groen- en speelvoorzieningen e.d.

Er geldt een groot aantal algemene uitwerkingsregels. Conform de specifieke uitwerkingsregels geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1' een maximum aantal te bouwen woningen van 30 woningen per hectare en bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter.

De ontsluitingsweg van de woonwijk loopt via de oostzijde (zie rode pijlen op voorgaande figuur).

- “Groen - Landschap en park” uit: park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen, fiets- en wandelpaden en straatmeubilair, bruggen, gemalen en parkeervoorzieningen alsmede voor “land-art bouwwerken”.

Buurtontsluitingswegen zijn hier niet toegestaan.

Ter plaatse zijn (onder meer):

- 100 m² grote gemalen toegestaan met een bouwhoogte van 5 meter
- 25 meter hoge “land-art” bouwwerken toegestaan;

alsmede diverse overige bouwwerken met een bouwhoogte van 4 meter (met dien verstande dat voor speelvoorzieningen en vlaggenmasten een hoogte van maximaal 10 meter geldt.)

- “Water” uit: waterlopen en waterpartijen, waterberging, bermen en beplanting, oevers, waterinfiltratievoorzieningen, extensieve recreatie, waaronder roeien en kanovaren en met daaraan ondergeschikt fiets-, wandel- en toegangspaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

Buurtontsluitingswegen zijn hier niet toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² en met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Bruggen en duikers mogen op deze gronden worden gebouwd voor zover:

- de doorstroom- en waterbergende functie van de watergang niet wordt belemmerd;
- de mogelijkheden tot extensief medegebruik niet worden belemmerd;
- rekening gehouden wordt met de ecologische passeerbaarheid van bruggen en duikers.

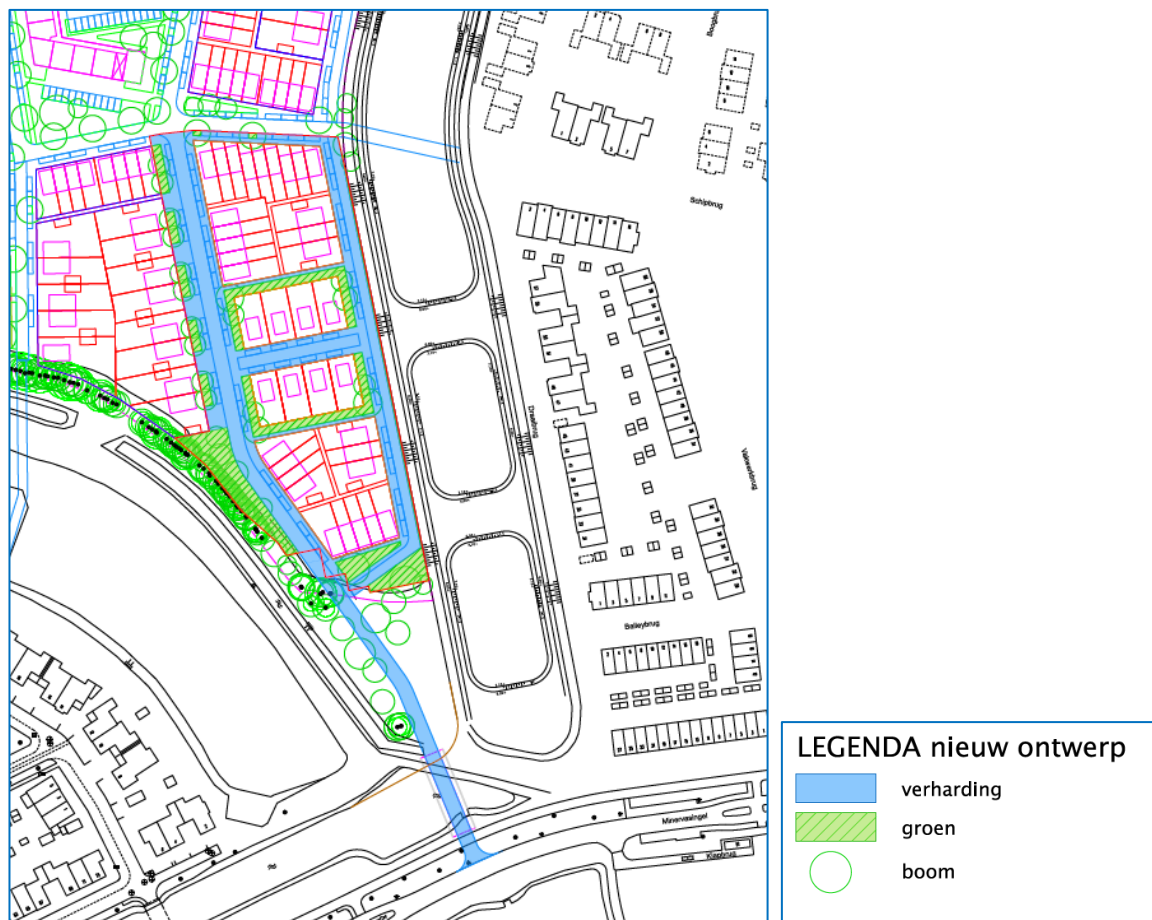
Op de gronden mogen verder gemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd.

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 de nieuwe planologische situatie is er sprake van een woonwijk (gelijk aan die van de huidige planologie) met een hoofdontsluiting via de zuidzijde.

Uitgangspunt van deze risicoanalyse is dat de woonwijk c.a. past binnen de algemene en specifieke uitwerkingsregels van bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” met uitzondering van de locatie van de ontsluitingsweg. Met eventuele andere “afwijkingen” ten opzichte van de algemene en specifieke uitwerkingsregels houden wij in dit advies geen rekening.



Figuur 7 Zuidelijk deel van het plangebied met alternatieve ontsluiting

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.

Strekking van het onderzoek

De enige planologische wijziging waarmee wij rekening houden is de gewijzigde ontsluitingsweg (die conform de uitwerkingsregels aan de oostzijde van het plangebied (via ontwikkelveld 2) loopt en conform het alternatief via de zuidzijde loopt (direct op de Minervasingel).



Figuur 8 schematische weergave ontsluiting “huidige planologie” (rode lijn) en “beoogde planologie” (groene lijn)

Wij merken nogmaals op dat de rapportage niet ingaat op het planschaderisico zoals volgt uit de huidige wet- en regelgeving en rekening houdend met de jurisprudentie. De rapportage geeft enkel de effecten weer van de keuze om de ontsluiting via de alternatieve ontsluiting te laten verlopen waarbij rekening wordt gehouden met delen van de “planschade regelgeving”.

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.

In de huidige planologie is er richting de gronden van de alternatieve ontsluiting sprake van zicht op en over gronden met de bestemmingen “Groen - Landschap en park” en “Water”. Hier zijn reeds toegestaan:

- 100 m² grote gemalen toegestaan met een bouwhoogte van 5 meter (bestemming “Groen - Landschap en park”);
- 25 meter hoge “land-art” bouwwerken (bestemming “Groen - Landschap en park”);
- 5 meter hoge gemalen (bestemming “Water”);
- 3 meter hoge andere “bij de bestemming passende bouwwerken”

In de nieuwe planologie is een ontsluitingsweg met brug toegestaan. De maximale bouwhoogte van bouwwerken (zoals de brug) bedraagt 5 meter.

Het uitgangspunt van de rapportage is verder dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van de beoogde woonwijk niet wijzigen.

Rekening houdend met het voorgaande -en mede gelet op de afstand van de te beoordelen objecten tot de beoogde ontsluitingsweg- is van een relevant planologisch nadeel qua uitzicht geen sprake.

Schaduw

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

Gelet op hetgeen bij het aspect "Uitzicht" is vermeld ten aanzien van de bouw mogelijkheden is er geen sprake van een relevant toegenomen schaduwwerking vanuit het plangebied op de in deze rapportage te beoordelen objecten.

Karakter van de bestemming

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

In de huidige is er ter plaatse van de gronden van de alternatieve ontsluiting sprake van gronden met de bestemmingen "Groen - Landschap en park" en "Water".

Deze gronden kunnen worden aangewend ten behoeven van park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen, fiets- en wandelpaden en straatmeubilair, bruggen, gemalen en parkeervoorzieningen alsmede voor "land-art bouwwerken". Ter plaatse zijn (onder meer) 100 m² grote gemalen toegestaan met een bouwhoogte van 5 meter en 25 meter hoge "land-art" bouwwerken toegestaan (bestemming "Groen - Landschap en park");

Verder kunnen de gronden worden aangewend ten behoeven van waterlopen en waterpartijen, waterberging, bermen en beplanting, oevers, waterinfiltratievoorzieningen, extensieve recreatie, waaronder roeien en kanovaren en met daaraan ondergeschikt fiets-, wandel- en toegangspaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² en met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Bruggen en duikers mogen op deze gronden worden gebouwd voor zover:

- de doorstroom- en waterbergende functie van de watergang niet wordt belemmerd;
- de mogelijkheden tot extensief medegebruik niet worden belemmerd;
- rekening gehouden wordt met de ecologische passeerbaarheid van bruggen en duikers.

Op de gronden mogen verder gemalen met een oppervlakte van maximaal 100 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gebouwd (bestemming “Water”).

In de nieuwe planologie kan het plangebied aangewend worden ten behoeve van een ontsluitingsweg (met brug).

Het verkeerskarakter neemt ter plaatse van deze gronden toe.

Het uitgangspunt van de rapportage is dat de aanwendings- en bouw mogelijkheden van de overige gronden (ontwikkelveld 1) in de nieuwe planologie overeenkomen met de mogelijkheden zoals beschreven in de huidige planologie.

Ervan uitgaande dat de bestemming van de aan de alternatieve ontsluitingsweg grenzende gronden niet wijzigt en rekening houdend met de afstand van de te beoordelen objecten tot het plangebied (en tot de alternatieve ontsluitingsweg) beschouwen wij de planologische wijziging als hooguit gering nadelig voor de te beoordelen objecten.

Diverse gerealiseerde woningen in ontwikkelveld 2 krijgen een verbeterde liggingswaarde. De ontsluitingsroute zoals voorzien in bestemmingsplan “Schuytgraaf, Veegplan 2017” loopt via ontwikkelveld 2 en komt door de nieuwe planologie te vervallen.

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.

Gelet op de afstand van de te beoordelen objecten tot de beoogde ontsluitingsweg- is van een relevant planologisch nadeel qua privacy geen sprake.

Hinder (waaronder hinder van verkeer)

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.

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.

Het aantal verkeersbewegingen neemt ter plaatse van de alternatieve ontsluitingsweg duidelijk toe. Dit kan leiden tot extra geluid op de gevels (en in de tuinen en woningen) van omwonenden en aan een toename van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder. Er is geen geluidsrapport/akoestisch onderzoek beschikbaar. Wij verwachten dat van een relevante toename van geluid in de tuinen en op de gevels van de te beoordelen objecten beperkt of niet aan de orde zal zijn. Wij verwachten dit vanwege:

- de afstand van de objecten tot de alternatieve ontsluitingsweg;
- het geluid van het bestaande verkeer op de Minervasingel en / of van andere nabijgelegen wegen waarmee met al in de huidige planologie rekening moet houden;
- het verkeer binnen het woongebied van ontwikkelveld 1 waarmee in de huidige planologie rekening moet worden houden.

De beoogde planologische wijziging heeft geen effect op de parkeerdruk.

Meerdere gerealiseerde woningen in ontwikkelveld 2 ondervinden een afname van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder. De ontsluitingsroute zoals voorzien in bestemmingsplan “Schuytgraaf, Veegplan 2017” loopt via ontwikkelveld 2 en komt door de nieuwe planologie te vervallen.

Voor enkele woningen sluiten wij een gering planologisch nadeel niet geheel uit. Indien uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat de toename van geluid in ruime mate toeneemt is het planschaderisico groter dan vermeld.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + verbeterde liggingswaarde*;
- + afname van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder*.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- afname van de situeringswaarde*;
- toename van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder*.

* Afhankelijk van de ligging

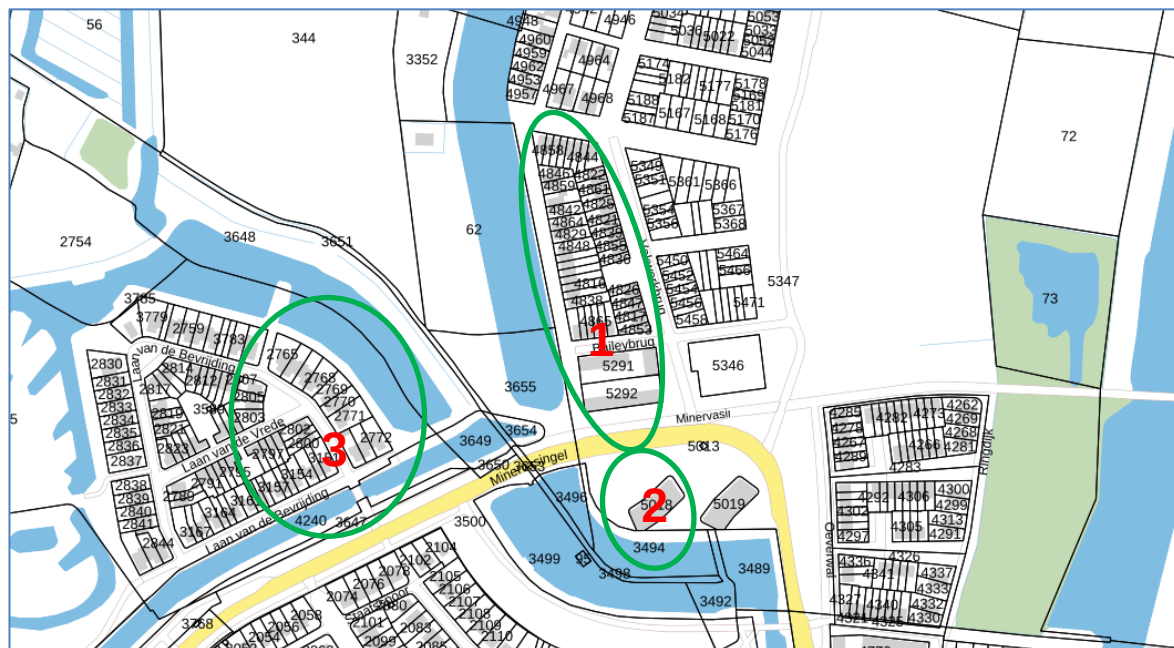
Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

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. Conform de opdracht concentreren wij ons op de navolgende objecten:

Cluster	Adres	
1	Schipbrug	2 t/m 16
	Draaibrug	1 t/m 27
		31 t/m 57
	Baileybrug	1 t/m 11
		2 t/m 18
2	Klapbrug	3 t/m 67
3	Laan van de Bevrijding	1 t/m 5
		2 t/m 22
		61 t/m 73
	Laan van de Vrede	1 t/m 7
		2 t/m 8



Figuur 9 Ligging clusters

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen (reguliere planschade)

Bij indirecte planschade dient op de eventuele waardevermindering 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 algemeen (reguliere planschade)

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.

Uit de rechtspraak volg een drempel van maximaal 5%.

Gelet op de strekking van de opdracht beoordelen wij het onderwerp normaal maatschappelijk risico niet. In de clusters geven wij weer welke schade resteert na aftrek van 2% van de waarde in de huidige planologie. Dit percentage is derhalve gelijk aan de minimale aftrek van 2% (in reguliere planschade zaken met betrekking tot indirecte planschade).

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.

Gelet op de strekking van de opdracht beoordelen wij dit onderwerp niet.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering of een aan- of verkoopbeslissing wijkt ons risicoanalyse planschade advies op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip.

Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaaarde geschat. De marktwaaarde is “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”.

Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “marktwaaarde” wordt gebruikt. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend.

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de beoordeling van de advisering over de eventuele gevolgen van de planologische verandering brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de

jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt. Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Conform de opdracht:

- onderzoeken wij het planschaderisico op hoofdlijnen (globaal en indicatief);
- gaan wij niet in op de eigendomssituatie (uitgangspunt eigendom en geen huur);
- schenken wij geen aandacht aan de onderwerpen “risicoaanvaarding en anderszins verzekerd”. Bij het normaal maatschappelijk risico gaan wij uit van het “wettelijk minimum” percentage van 2%.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum (in casu 14 oktober 2022) voor de waardering.

10.3 De manier waarop het planologisch nadeel wordt ingeschat

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 belangrijkste.

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 Provadie. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Bouwjaar	Type	GO wonen in m²	Opp. kavel in m²	Verkoop datum	Koopsom in €
Hangbrug 8	2021	Hoek	162	236	Jan 2022	625.555
Laan van de Bevrijding 73	2014	Hoek	148	312	Jun 2020	475.000
Centraalspoor 52	2009	Hoek	128	139	Mrt 2022	436.000
Laan van de Bevrijding 24	2016	Vrijst	184	421	Okt 2020	735.011
Laan van de 5 ^e mei 11	2010	Vrijst	213	805	Sep 2020	840.500
Lokaalspoor 1	2017	Vrijst	200	441	Jan 2022	830.000
Staatsspoor 45	2012	Vrijst	167	485	Jun 2020	579.000
Staatsspoor 11	2008	2 [^] 1	169	261	Jun 2022	575.000
De Zeis 7	2008	2 [^] 1	156	265	Apr 2022	545.000
Maneschijn 25	2019	2 [^] 1	175	270	Mrt 2022	699.000

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 €
Laan van de Bevrijding 68 (2 onder 1 kap)	649.900
Laan van de Bevrijding 63 (Tussenwoning)	480.000
Baileybrug 15 (hoekwoning)	545.000
Klapbrug 65 (app)	325.000

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.

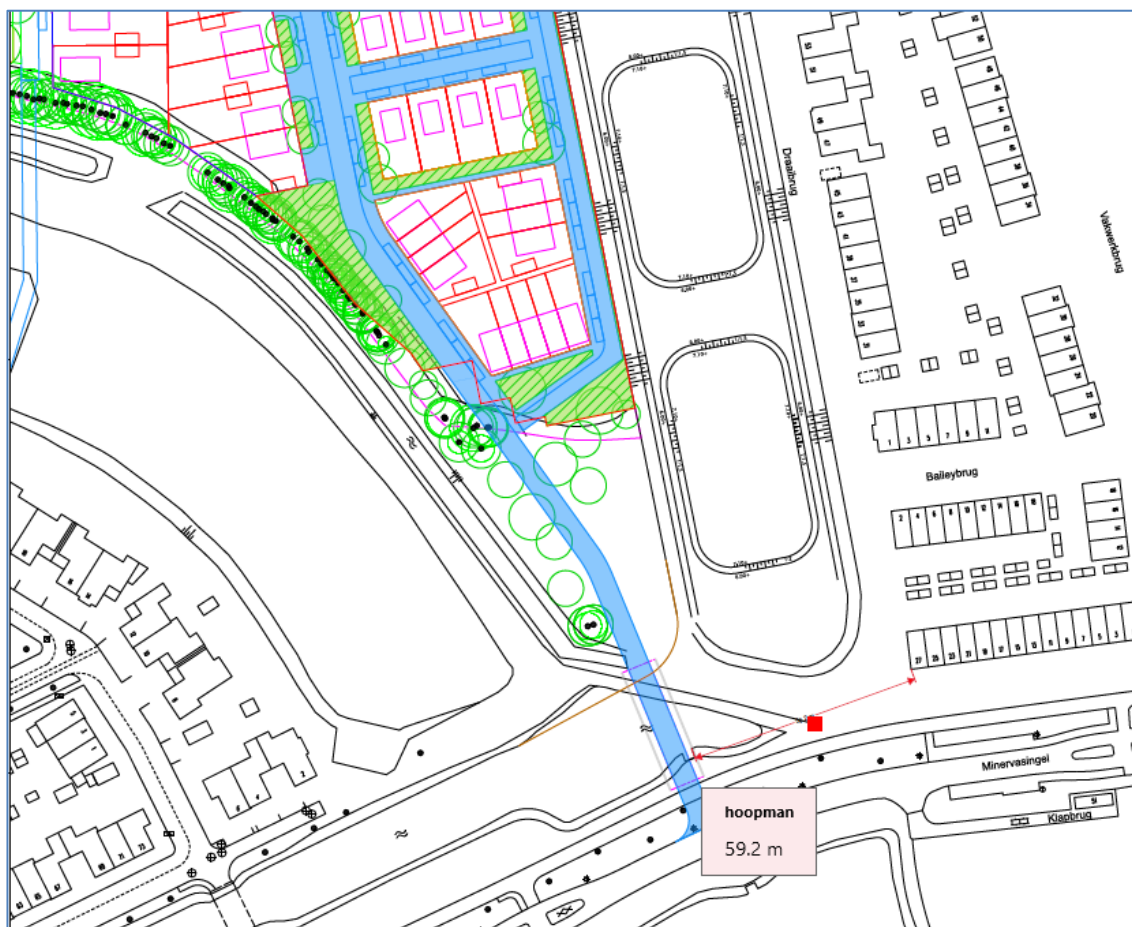
11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres	
1	Schipbrug	2 t/m 16
	Draaibrug	1 t/m 27
		31 t/m 57
	Baileybrug	1 t/m 11
		2 t/m 18

Deze rijwoningen liggen ten oosten van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. Alle objecten worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een groenstrook.



De afstand van de woningen in deze cluster tot de alternatieve ontsluitingsweg bedraagt -rekening houdend met een extra marge van 5 meter aan weerszijden van de beoogde locatie van de ontsluitingsweg- ± 55 meter en verder.



Figuur 10 Meting afstand beoogde ontsluitingsweg en dichtstbijzijnde woning in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Enkel de meest zuidelijk gelegen woningen in deze cluster liggen enigszins nabij het plandeel waar de nieuwe ontsluitingsweg wordt beoogd. Geen van de objecten in deze cluster is duidelijk op de beoogde ontsluitingsweg gesitueerd. Enkele woningen zijn met een zijgevel (met ramen) daarop gericht. De objecten aan de Draaibrug 31 t/m 57 hebben in de huidige planologie met name (aan de voorzijde) zicht op het plandeel waar reeds woningen zijn toegestaan. Van een nadelig gewijzigde situeringswaarde is bij de objecten in deze cluster geen of nauwelijks sprake.

Wij verwachten dat de aan verkeer gerelateerde vormen van hinder niet (tot hooguit zeer beperkt) toe zal nemen. Hierbij

- speelt de afstand tot de nieuwe ontsluitingsweg een rol;
- speelt de tussen gelegen weg een rol;
- speelt de hinder van het bestaande verkeer op de Minervasingel een rol;

- speelt de hinder die kon worden verwacht van verkeer binnen het woongebied (van ontwikkelveld 1) een rol.

Bekeken vanuit deze cluster omvat de gegeven planologische verandering ook positieve ruimtelijke effecten zoals een verbeterde situeringswaarde en een afname van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder.

Deze voordelen kunnen de nadelige effecten per saldo niet compenseren. De voordelen hebben namelijk betrekking op woningen die verder niet “getroffen” worden door planologische nadelen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat enkele van voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de planologische mogelijkheden zoals omschreven bij de huidige planologie, schatten wij het waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op gemiddeld € 3.800,-- per m² GO. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Het door ons geschatte planologisch nadeel is (indicatief) als volgt opgebouwd:

Cluster 1		
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering indicatie	Schade na aftrek 2% n.m.r.
4	€ 20.000	Nihil

Cluster	Adres
2	Klapbrug 3 t/m 67

Deze appartementen liggen ten zuidoosten van het plangebied. De voorzijde van het appartementencomplex is schuin daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een parkeerterrein en de Minervasingel.



De afstand van het appartementencomplex tot de alternatieve ontsluitingsweg bedraagt ± 95 meter.



Figuur 11 Meting globale afstand tussen de beoogde ontsluitingsweg en het appartementencomplex

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen op vrij ruime afstand van de alternatieve ontsluitingsweg. De hoger gelegen objecten hebben mogelijk enig zicht hierop. Van een nadelig gewijzigde situeringswaarde is bij de objecten in deze cluster geen sprake. Hierbij nemen wij in aanmerking dat tussen de alternatieve ontsluiting en de objecten in deze cluster een (drukke) ontsluitingsweg (de Minervasingel) is gelegen.

Wij verwachten dat de aan verkeer gerelateerde vormen van hinder niet relevant zal toenemen. Hierbij

- speelt de afstand tot de nieuwe ontsluitingsweg een rol;
- speelt de hinder van het bestaande verkeer op de Minervasingel een rol;
- speelt de hinder die kon worden verwacht van verkeer van en naar het woongebied van ontwikkelveld 1 een rol. Een deel van het verkeer komt ook conform de uitgangspunten van de huidige planologie langs het appartementencomplex (over de Minervasingel).

Rekening houdend met het voorgaande verwachten wij dat de objecten in deze cluster geen relevant planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan. Als er al sprake is van een planologisch nadeel zal deze naar verwachting het forfaitair normaal maatschappelijk risico dat minimaal wordt toegepast (ad 2%) niet overstijgen.

Cluster	Adres	
3	Laan van de Bevrijding	1 t/m 5
		2 t/m 22
		61 t/m 73
	Laan van de Vrede	1 t/m 7
		2 t/m 8

Deze vrijstaande en twee onder één kap woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door water en natuur.



De afstand van de woningen in deze cluster tot de alternatieve ontsluitingsweg bedraagt -rekening houdend met een extra marge van 5 meter aan weerszijden van de beoogde locatie van de ontsluitingsweg- ± 65 meter en verder.



Figuur 12 Meting globale afstand tussen de beoogde ontsluitingsweg en de dichtstbijzijnde woning in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Met name de objecten Laan van de Bevrijding 2 en 8 tot en met 12 liggen enigszins nabij het plandeel waar de nieuwe ontsluitingsweg wordt beoogd. Laan van de Bevrijding 2 is met een zijgevel daarop gericht. Laan van de Bevrijding 8 tot en met 12 met de achtergevels.

De objecten Laan van de Bevrijding 14 tot en met 22 hebben in de huidige planologie met name (aan de achterzijde) zicht op het plandeel waar reeds woningen zijn toegestaan.

De objecten Laan van de Bevrijding 61 tot en met 73, Laan van de Bevrijding 1 t/m 3 en aan de Laan van de Vrede worden in duidelijke mate van het plangebied gescheiden door tussengelegen woningen.

Van een nadelig gewijzigde situeringswaarde is bij de objecten in deze cluster geen of nauwelijks sprake.

Wij verwachten dat de aan verkeer gerelateerde vormen van hinder niet tot hooguit zeer beperkt toe zal nemen. Hierbij

- speelt de afstand tot de nieuwe ontsluitingsweg een rol;
- speelt de hinder van het bestaande verkeer op de Minervasingel een rol;

- speelt de hinder die kon worden verwacht van verkeer binnen het woongebied (van ontwikkelveld 1) een rol.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat enkele (6 tot 8 woningen) van voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de planologische mogelijkheden zoals omschreven bij de huidige planologie, schatten wij het waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op gemiddeld (afgerond) € 4.500,-- per m² GO. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Het door ons geschatte planologisch nadeel is (indicatief) als volgt opgebouwd:

Cluster 3		
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering indicatie	Schade na aftrek 2% n.m.r.
8	€ 60.000	Nihil

12 CONCLUSIE

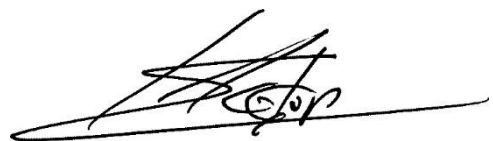
Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de planologische mogelijkheden zoals omschreven bij de huidige planologie, zal het waardeniveau ná de omschreven planologische verandering dalen. Het door ons geschatte planologisch nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster	Adressen	planologisch nadeel (indicatie)	Rekening houdend met 2% n.m.r.
1	Schipbrug 2 t/m 16 Draaibrug 1 t/m 27 31 t/m 57 Baileybrug 1 t/m 11 2 t/m 18	20.000	Nihil
2	Klapbrug 3 t/m 67	Nihil	Nihil
3	Laan van de Bevrijding 1 t/m 5 2 t/m 22 61 t/m 73 Laan van de Vrede 1 t/m 7 2 t/m 8	60.000	Nihil
Totaal		80.000	Nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



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



E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur