



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE met betrekking tot het “bestemmingsplan Vinkenhoef”

opdracht	3938890
status	definitief
datum	23 april 2020
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.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.4	Van concept naar definitief	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	14
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	16
6.1	Selectie van relevante aspecten	16
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	19
6.3	Invloedssfeer	20
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.....	38

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amersfoort heeft de SAOZ te Rotterdam op 5 februari 2020, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Bestemmingsplan Vinkenhoeft”. Hiermee wordt een bedrijventerrein in de zuidelijke kom tussen de rijkswegen A1 en A28 mogelijk gemaakt.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 13 februari 2020 telefonisch besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw M. Oosting. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het plangebied en de omgeving;
- De huidige planologie;
- De voorheen geldende planologie;
- De beoogde planologie.

Naar aanleiding van dit gesprek heeft opdrachtgever diverse vragen per e-mail beantwoord. Nadien is er contact geweest met de heer Ç. Aslantürk van de gemeente Amersfoort over de voorheen geldende bestemmingsplannen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat voorheen de bestemmingsplannen “Buitengebied 1985”, “Vinkenhoeft” (uit 1977) en “Vinkenhoeft, Herziening 2 -1996” golden op de gronden met de uit te werken bestemming (in bestemmingsplan “De Wieken – Vinkenhoeft”).

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Relevante delen van het vigerende bestemmingsplan;
- Relevante delen van voorheen geldende bestemmingsplannen;
- Concept verbeelding van beoogde bestemmingsplan;
- Overzichtskaart met beoogde milieuzonering en schets terreininrichting.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 2 april 2020 aan opdrachtgever gemaild.

Opdrachtgever heeft op 17 april 2020 inhoudelijk gereageerd op het conceptadvies. Deze reactie hebben wij op 23 april 2020 met opdrachtgever besproken. Waar daar aanleiding toe bestond hebben wij de reactie verwerkt in het definitieve 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.

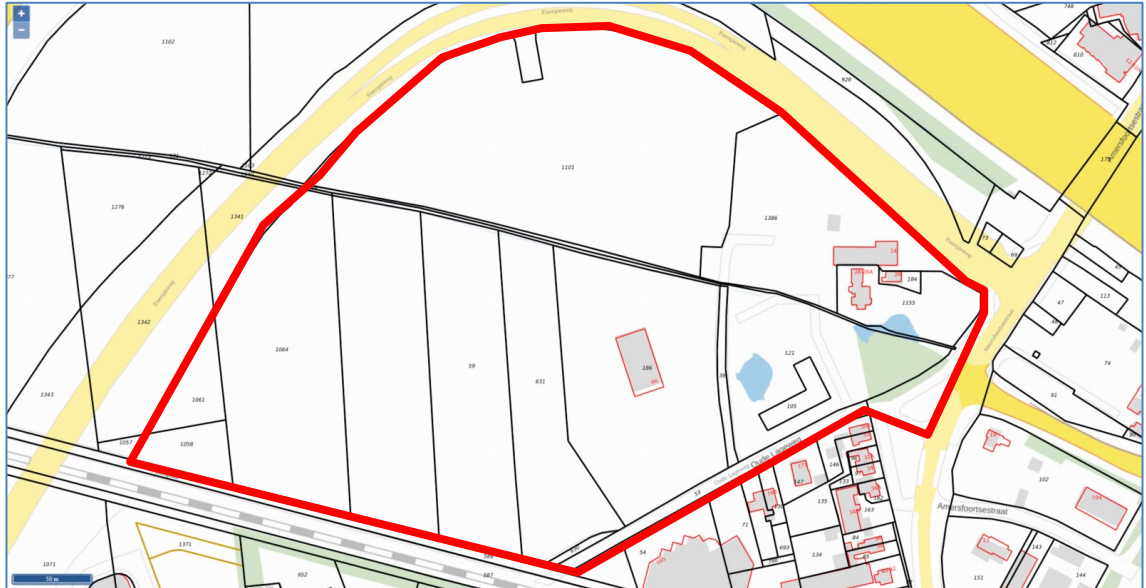
2.2 Actualiteiten rechtspraak

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 17 februari 2020 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

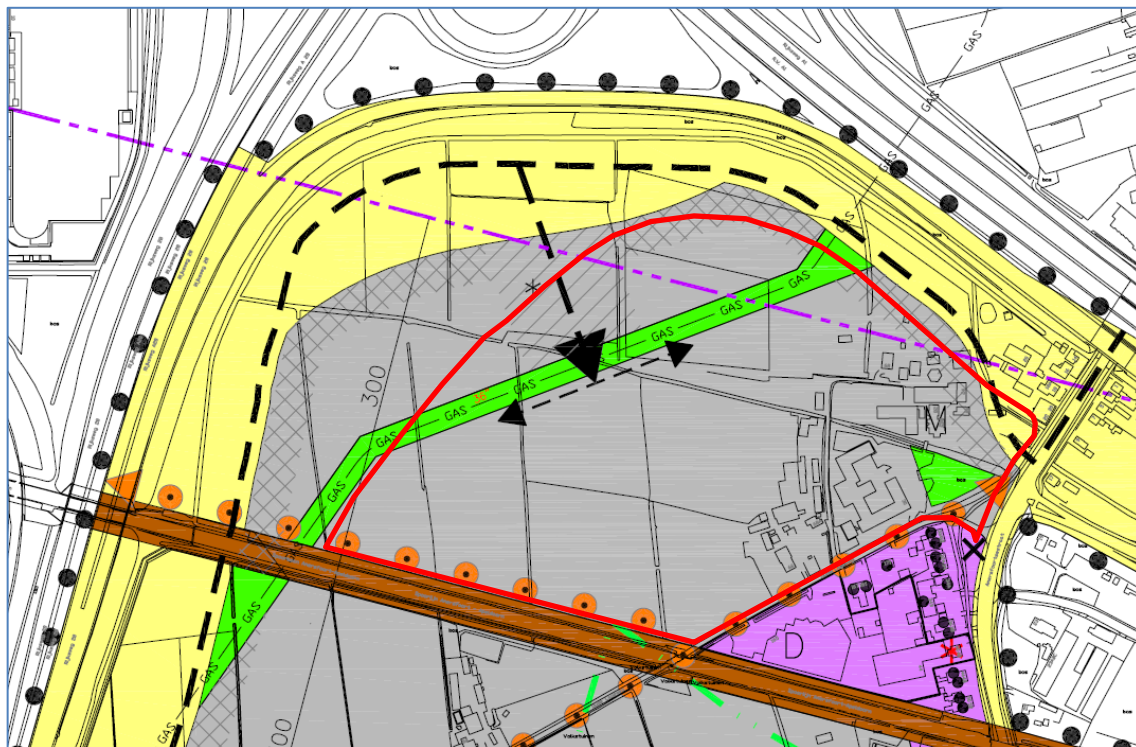


Het plangebied wordt begrensd door de Energieweg met daarachter het knooppunt Vinkenhoef (hier kruisen de rijkswegen A1 en A 28 elkaar) in het noorden, de Energieweg met daarachter de rijksweg A1 in het noordoosten, de Amersfoortsestraat en de Oude Lageweg met aangrenzende woningen en bedrijven in het zuidoosten en een spoorlijn met daarachter enkele bedrijven in het zuidwesten. Op het moment van de opname waren de gronden in gebruik als weiland of lagen braak. De objecten Amersfoortsestraat 24 en 26 werden (anti-kraak) bewoond, Amersfoortsestraat 28 was in gebruik als kantoor. Ook was er een grote loods aanwezig. Het gebruik hiervan (als daar al sprake van is) is niet bekend.

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdiensbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt voor een deel de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “De Wieken – Vinkenhoef” zoals door de gemeenraad vastgesteld op 12 maart 2002.



Figuur Fragment bestemmingsplankaart “De Wieken - Vinkenhoef”. Het plangebied is globaal rood omlijnd.

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

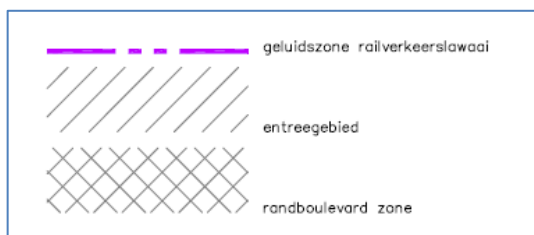
- Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex art. 11 wro), grijze deel;
- Groenvoorziening, groene deel;
- Verkeerdoeleinden, gele deel.

Op de langgerekte strook grond met de bestemming “Groenvoorziening” zijn de gronden (deels) bestemd voor een gastransportleiding zie aanduiding “---GAS---GAS---GAS---”.

De dikkere pijl betreft de aanduiding “hoofdontsluitingsroute, de aanduiding “secundaire route”. De oranje stippellijn met zware kern betreft een “hoofd fiets-/voetpad”.

Op de strook grond met de bestemming groen zijn de gronden (deels) ook bestemd voor een gastransportleiding.

Daarnaast zijn er de navolgende aanduidingen op delen van het plangebied van toepassing:



Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Veegplan B 2017”.

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Waarde - Archeologie categorie 2 (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie categorie 3 (dubbelbestemming).

De voor “Waarde - archeologie categorie 2” en “Waarde - archeologie categorie 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

Op de mogen ten dienste van de archeologische dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie categorie 2 en 3 (dubbelbestemmingen) uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Voorgaande archeologische dubbelbestemmingen omvatten geen absolute beperking voor de door de andere bestemmingsplannen geboden bouw- en aanwendingsmogelijkheden.

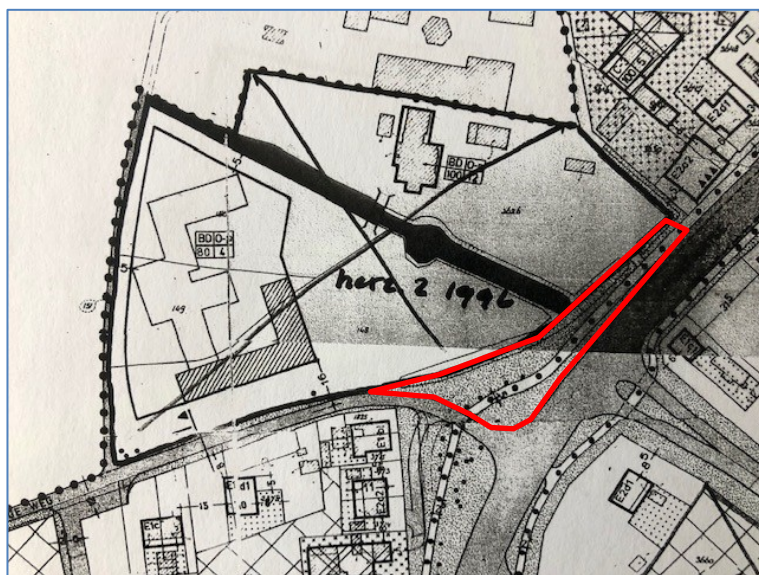
Uit te werken bestemmingen en indirecte planschade

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij uitwerkingsplannen en indirecte planschade teruggevallen wordt op het daarvoor geldende bestemmingsplan, omdat niet-uitgewerkte bestemmingen er bij de planvergelijking tussen uitvallen (zie uitspraak van 24 september 2014, zaak 201310873/1/A2, Veenendaal). In

onderhavig geval betekent dit dat dit bij de gronden met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden I” (uit te werken ex art. 11 wro) aan de orde is.

Uit de van opdrachtgever verstrekte informatie blijkt dat voor het bestemmingsplan “De Wieken – Vinkenhoef” hier de bestemmingsplannen “Buitengebied 1985” en “Vinkenhoef 1977” en “Vinkenhoef 1977 Herziening 2 – 1996” golden.

Bestemmingsplan “Vinkenhoef 1977”



Fragment plankaart Bestemmingsplan “Vinkenhoef 1977”

Voor een klein deel van de gronden met de uit te werken bestemming gold voorheen het bestemmingsplan “Vinkenhoef”. Het gaat hier globaal om de op de vorige figuur rood omliggende gronden. Deze gronden hadden de bestemmingen “Verkeersgroen” (grijze delen), “Water” (delen met de golvende arcering) en “Rijwielpaden” (delen met “stiparcering”).

Bestemmingsplan “Vinkenhoef 1977 Herziening 2 -1996”

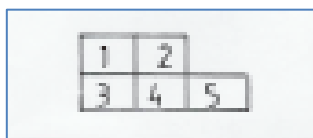


Fragment plankaart Bestemmingsplan “Vinkenhoef 1977 Herziening 2 -1996”

Voor een deel van de gronden met de uit te werken bestemming gold voorheen het bestemmingsplan “Vinkenhoef Herziening 2 -1996”. Het gaat hier globaal om de gronden zoals aangegeven op de vorige figuur waarbij de rood gearceerde gronden buiten beschouwing worden gelaten omdat deze gronden thans geen uit te werken bestemming hebben. De relevante gronden hadden de bestemmingen:

- Woondoeleinden (gele delen);
- Kantordoeleinden (paarse delen)
- Tuinen (groene delen)
- Verkeersdoeleinden (grijze delen);

Daarbij golden bij de gronden met de bestemming “Woondoeleinden” en “Kantordoeleinden” diverse aanduidingen ten behoeve van het bebouwingspercentage, de goot- en nokhoogte conform de navolgende systematiek:



- 1 + 2 bestemmingscode (1 aanduiding van de doeleinden)
- 3 bebouwingspercentage
- 4 goothoogte in meters
- 5 nokhoogte in meters

Bestemmingsplan “Buitengebied 1985”



Fragment stemmingsplankaart “Buitengebied 1985”. Het relevante deel is globaal rood omlijnd.

Voor een deel van de gronden met de uit te werken bestemming gold voorheen het bestemmingsplan “Buitengebied 1985”. Het gaat hier globaal om de gronden zoals rood omlijnd op de vorige figuur waarbij de rood gearceerde gronden voor wat betreft dit bestemmingsplan niet van belang zijn omdat deze gronden thans geen een uit te werken bestemming hebben.

De gronden hadden de bestemming “Agrarisch gebied”. Op de gronden was een bouwperceel en een deel van een bouwperceel gesitueerd. Daarnaast gold de aanduiding “houtsingels” ter plaatse van de gestippelde stroken voorzien van de aanduiding “②”.

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 in essentie

1. voor wat betreft de gronden vallende onder bestemmingsplan “De Wieken – Vinkenhoef” uit:

- Enkele groenstroken, hier zijn beperkte bouw mogelijkheden van “andere bouwwerken” met een bouwhoogte van 3 meter;
- Gronden ten behoeve van een hoofdfiets-/voetpad dan wel ten behoeve van wegen en dergelijke. Hier zijn 20 meter hoge “andere bouwwerken” mogelijk.

2. voor wat betreft de gronden vallende onder bestemmingsplan “Vinkenhoef hoof 1977” (incl. herziening -1996) uit:

- Groenvoorzieningen nabij de Amersfoortsestraat. Hier zijn 2,5 meter hoge andere bouwwerken toegestaan en 10 meter hoge masten.
- Rijwielpaden nabij de Amersfoortsestraat. Deze moeten voldoen aan een bepaald weg dwarsprofiel (deze hebben wij niet ingezien). Wij gaan uit van een regulier fietspad op maaiveldniveau dat aansluit op de bestaande maaiveldhoogte. Hier zijn 2 meter hoge andere bouwwerken toegestaan en 15 meter hoge masten.
- Een beek nabij een deel langs de Amersfoortsestraat. Hier mag niet worden gebouwd;
- Kantoren met een goot- en nokhoogte van 4 meter (kleine L-vormige bouwvlak) en van respectievelijk 7 en 10 meter (grote bouwvlak);
- Eengezinswoningen (waarbij het grotere gebouw ook gebruikt mag worden als kantoor) met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter (kleine bouwvlak) en van respectievelijk 6 en 12 meter (grote bouwvlak).
- Tuinen met 2 meter hoge pergola's.

3. voor wat betreft de gronden vallende onder bestemmingsplan “Buitengebied 1985” uit:

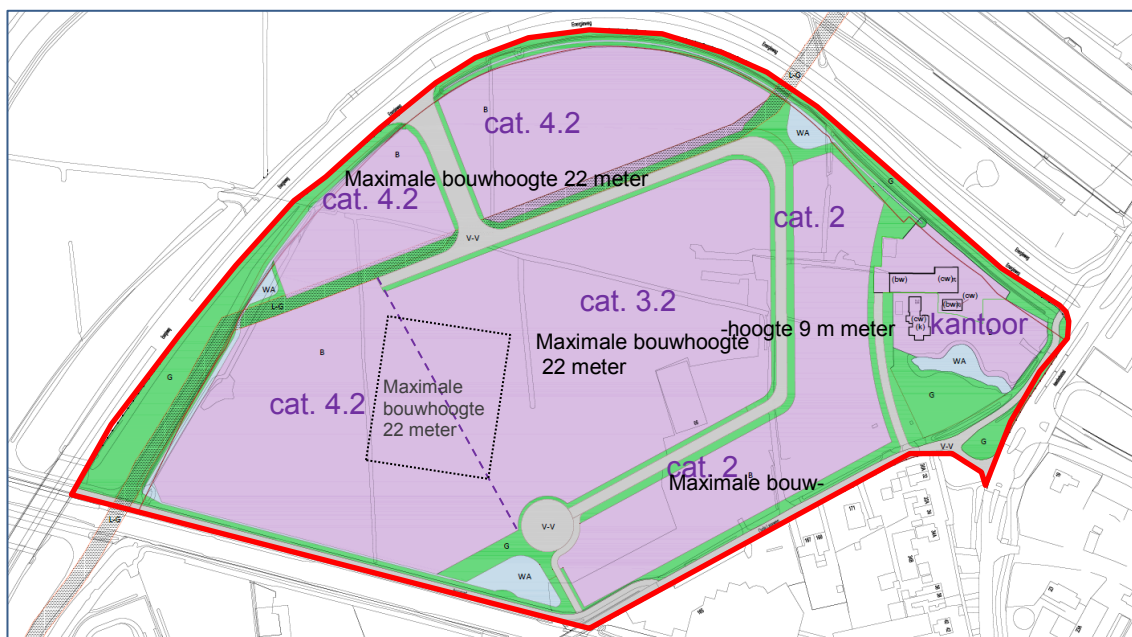
- Twee agrarische bedrijven/erven (hier zijn ook intensieve veehouderijen/niet grondgebonden veehouderijen toegestaan) ter plaatse van de bouwvlakken met bijbehorende gronden buiten de bouwvlakken en enkele houtsingels. Ter plaatse van de agrarische bouwpercelen zijn (onder meer) agrarische bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning c.a. met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8 meter toegestaan.

Eenden, ganzen, kalkoenen fokkerijen in de open lucht en pelsdieren-, wormen en maden kwekerijen zijn (zonder vrijstelling van burgemeester en wethouders) niet toegestaan.

Buiten de bouwpercelen zijn 2,5 meter hoge andere bouwwerken (zoals (teeltondersteunende voorzieningen) toegestaan alsmede 6 meter hoge palen en masten.

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.



Figuur Verbeelding concept bestemmingsplan met aanduiding maximale milieucategorie

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Bedrijf;
- Groen;
- Verkeer-Verblijfsgebied;
- Water;

En de dubbelbestemmingen “Leiding Gas”, “Waarde - Archeologie categorie 2”, “Waarde - Archeologie categorie 3.

Daarnaast gelden er diverse aanduidingen te weten “bedrijfswoning” (bw), “cultuurhistorische waarde” (cw) en “kantoor” (k).

Verder heeft opdrachtgever aangegeven dat, ter bescherming van bestaande gevoelige bestemmingen, het nieuwe bestemmingsplan zo wordt opgesteld dat het terrein/plangebied (conform de vorige figuur) “inwaarts gezoneerd wordt”.

In het entreegebied (kavels grenzend aan de Energieweg) zal de maximale bouwhoogte 22 meter bedragen. In het middengebied bedraagt de maximale bouwhoogte in beginsel 15 meter echter op een deel van de gronden (ca. 2.400 m²) bedraagt de maximale bouwhoogte 22 meter (zie aanduiding) en in de groene zone (overgangsgebied Oude Lageweg – toegang naar panden Amersfoortsestraat 24, 26 en 28) bedraagt de maximale bouwhoogte 9 meter. Eén en ander conform de aanduidingen op voorgaande figuur.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal in essentie bestaan uit:

- Een bedrijventerrein met bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 4.2 waarbij de zwaarste activiteiten (milieucategorie 4.2) zijn toegestaan nabij de rijksweg A 28 en de lichtste activiteiten (milieucategorie 2) zijn toegestaan nabij de Oude Lageweg/Amersfoortsestraat.
- Binnen het plangebied zijn 9, 15 en 22 meter hoge bedrijfsgebouwen toegestaan; Ter plaatse van de Amersfoortsestraat 24, 26 en 28 zijn 2 bedrijfswoningen en een kantoor toegestaan.

De nieuwe bedrijven binnen het plangebied worden ontsloten via de noordzijde van het plangebied (Energieweg). De ontsluiting via de Oude Lageweg (nabij de rotonde) betreft een ontsluiting voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Wij gaan ervan uit dat bovenstaande invulling de maximaal nadelige invulling (voor de omgeving) betreft en dat er bijvoorbeeld geen zwaardere industrie of hogere gebouwen worden toegestaan.

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.

Waar er in de bestaande planologie langs/nabij de Amersfoortsestraat sprake is van bouwmogelijkheden van gebouwen (kantoren van 10 meter hoog en 12 meter en 8 meter hoge woningen) en ten noorden en westen hiervan van bouwmogelijkheden met 8 meter hoge agrarische gebouwen (en bedrijfswoningen) zijn er in de nieuwe planologie verspreid over het plangebied (overal) gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van 9 meter langs de Oude Lageweg, 15 meter in het vergrote deel van het middengedeelte en 22 meter hoge gebouwen in een beperkt deel van het middengedeelte en in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

Het plangebied zal intensiever bebouwd worden. Afhankelijk van de situering neemt het uitzicht op en over het plangebied in meer of mindere mate af.

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 zal de schaduwwerking op de omgeving afhankelijk van de situering op de objecten, in de omgeving toenemen.

Gelet op de gewijzigde bouwhoogten en situering van de huidige en beoogde bouwvlakken en rekening houdende met situering van de objecten in de directe omgeving (waarbij de dichtstbijzijnde objecten met name aan de zuidzijde van het plangebied liggen) verwachten wij dat het aspect “Schaduw” niet zal leiden tot een relevant planologisch nadeel voor de objecten in de omgeving.

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 bestaande planologie is er sprake van een gebied met woningen en kantoren en met agrarische bedrijven en gronden. In de nieuwe planologie is er sprake van een bedrijventerrein met enkele kantoren en woningen. Met name door de toename van de bouwmassa is er sprake van een verdergaande verstening en neemt het karakter van de bestemming wat af. Hierbij merken wij op dat met name de (intensieve) veehouderijen die in de bestaande planologie zijn toegestaan reeds een waarde drukkende werking hebben op de omgeving.

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.

Met name woningen zijn gevoelig voor dit aspect. In de bestaande planologie is er sprake van zicht vanuit kantoren en/of agrarische bedrijven/bedrijfswoningen op de woonobjecten in de directe omgeving. De overige gebouwen liggen op ruimere afstand van de woonobjecten in de omgeving. In de nieuwe planologie is er sprake van zicht vanuit (meerdere) bedrijfspanden op de woonobjecten in de directe omgeving. Gelet hierop zal de privacy niet relevant worden aangetast. Er is hooguit sprake van een enige aantasting van de privacy doordat het plangebied intensiever gebruikt wordt en er meer mensen van en naar het plangebied gaan. In dit kader merken wij op dat er reeds een weg (bestemmingsverkeer) en fietspad nabij/over de Oude Lageweg is gesitueerd en dat de hoofdontsluiting niet langs de woonbebouwing nabij de Oude Lageweg loopt.

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.

In de bestaande planologie is er vooral sprake van hinder door agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen) en ook van aan kantoorgebruik en wonen gerelateerde vormen van hinder. In de beoogde planologie is er sprake van hinder door milieucategorie 2 t/m 4.2 gerelateerde vormen van hinder waarbij de zwaardere bedrijfscategorieën op ruimere afstand van de woonbebouwing is gesitueerd. In dit kader merken wij op dat een gemeentewerf (afval-inzameldepot) en een vuilophaalbedrijf milieucategorie 3.1 bedrijven betreffen en een vuiloverslagstation een milieucategorie 4.2 bedrijf.

Gelet op de toegestane milieucategorieën en het intensievere gebruikskarakter van het plangebied in de nieuwe planologie sluiten wij enig nadeel van een toename van hinder op voorhand niet uit. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met de reeds toegestane intensieve veehouderij bedrijven die conform de “huidige planologie” mogelijk zijn.

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.

Een kantoor en een agrarisch bedrijf worden conform de huidige planologie ontsloten via de Oude Lageweg. In de nieuwe planologie wordt het plangebied ontsloten via de noordelijke rand van het plangebied. Hierdoor is er sprake van een afname van gemotoriseerd verkeer over de Oude Lageweg. Wel merken wij op dat het aantal verkeersbewegingen binnen het plangebied (en vanuit de noordelijke rand) fors toe zal nemen. Verder gaan wij ervan uit dat de nieuwe planologie moet voldoen aan de geldende parkeernormen en dat de parkeerdruk voor de omgeving niet relevant wijzigt. Gelet op het voorgaande is er voor de woonobjecten langs/nabij de Oude Lageweg geen sprake van een relevant planologisch nadeel.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518, Hengelo) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een afname van het uitzicht;
- Een verminderde situeringswaarde;
- Een lichte aantasting van de privacy;
- Een lichte toename van hinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien 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. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Amersfoortsestraat 30 / 30A , 32 en 34
2	Oude Lageweg 167 tot en met 171
3	Oude Lageweg 165
4	Amersfoortsestraat 11/11A, 13, 15 en 19
5	Objecten ten zuiden van de spoorlijn

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied. Hierbij merken wij op dat de objecten aan de noord, noordoost, noordwest en westzijde van het plangebied worden afgescheiden door een rijksweg (en al dan niet door andere tussenliggende wegen c.a. en/of andere bestemmingen).



Figuur Luchtfoto met plangebied en ligging clusters

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 – een bedrijventerrein c.a. nabij een knooppunt van rijkswegen – 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, een gebied met diverse woningen en bedrijven kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid gedeeltelijk als passend worden aangemerkt.

Een bedrijventerrein met onder meer milieucategorie 4.2 bedrijven en bedrijven met een bouwhoogte van 22 meter komen in de directe omgeving (ten noorden van de spoorlijn) nabij de woonobjecten in de omgeving niet voor. Wel zijn er enkele milieucategorie 3.2 bedrijven nabij het plangebied toegestaan. Deze hebben echter wel een lagere maximale bouwhoogte. Bij de beoordeling houden we wel rekening met het gegeven dat er “inwaarts gezoneerd is”. De zwaardere bedrijven zijn verder van de woningen gelegen in vergelijking met de bedrijven met lichtere bedrijfscategorieën.

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 past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid.

Voor het plangebied geldt grotendeels een uit te werken bestemming. Deze uit te werken bestemming omvat de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Hierbij is onder meer bepaald dat milieucategorie 6 bedrijven, zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

In het convenant “Convenant bedrijventerreinen regio Amersfoort 2011-2030” (getekend door de vertegenwoordiger van de gemeente Amersfoort op 27 maart 2012) wordt gesproken over de vestiging van milieucategorie 3 t/m 5 bedrijven en over categorie 1 en 2 bedrijven langs de Oude Lageweg.

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 3% van de waarde 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 de volgende informatie verstrekt/bekend:

- Convenant bedrijventerreinen regio Amersfoort 2011-2030;
- Het vigerende bestemmingsplan “De Wieken – Vinkenhoeft”.

In het “Convenant bedrijventerreinen regio Amersfoort 2011-2030” wordt wel vermeld dat het plangebied ontwikkeld wordt ten behoeve van een bedrijventerrein. Een publicatie van dit convenant ontbreekt/is ons niet bekend. Op basis van dit document kan op basis van de beschikbare informatie geen voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

Het vigerende bestemmingplan “De Wieken-Vinkenhoeft”. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan reeds een uit te werking bestemming ten behoeve van een bedrijventerrein. Uit de verstrekte gegevens van opdrachtgever maken wij op dat dit bestemmingsplan op 12 maart 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Naar alle waarschijnlijkheid hebben er in de voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingplan ontwerpen ter inzage gelegen. Vanwege het ontbreken van nadere informatie hierover houden wij hier geen rekening mee.

De van opdrachtgever ontvangen gegevens zijn helder. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

12 maart 2002.

Bij de clusters komen wij hier op terug.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

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 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 Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Oude Lageweg 167	10-10-2016	298.000
Oude Lageweg 169	02-02-2016	315.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders 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 €
Hogeweg 167 Amersfoort	695.000

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	Amersfoortsestraat 30 / 30A, 32 en 34

Deze woningen liggen ten zuiden van het plangebied. Het object Amersfoortsestraat 30A is met de zijgevel op het plangebied gericht. De overige objecten zijn niet op het plangebied gericht.



Foto's van de objecten in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De woningen liggen nabij het deel waar in de bestaande planologie een kantoor en agrarisch bedrijf mogelijk zijn. In de nieuwe planologie liggen deze objecten nabij diverse milieucategorie 2 objecten. Gelet op de ligging ondervindt alleen het object Amersfoortsestraat 30A enige nadelen van een verminderde liggingswaarde, een toename van hinder en een afname van de privacy.

Voor de overige objecten in deze cluster verwachten wij dat er geen sprake is van een relevant nadeel van één of meer aspecten. Als er al sprake is van een nadeel zal deze naar verwachting het normaal maatschappelijk risico niet overtreffen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat het object Amersfoortsestraat 30A een planologisch nadeel zal ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

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 3% van de waarde 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 gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 350.000,--. 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 te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
1	10.000	10.000	0
Totaal			0

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of de onderwerpen anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding tot gevolg kunnen hebben dat het hiervoor ingeschatte planschaderisico lager uitvalt.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet aan de orde is.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 12 maart 2002.

Aan de hand van kadastrale gegevens van het kadaster blijkt dat er sinds deze datum geen transacties (koop) hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve

risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Cluster	Adres
2	Oude Lageweg 167 tot en met 171

Deze woningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Oude Lageweg c.a.



Foto's van de objecten in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De woningen liggen nabij het deel waar in de bestaande planologie een agrarisch bedrijf en een kantoor mogelijk zijn. In de beoogde planologie zijn hier milieucategorie 2 toegestaan. In het gebied daarachter zijn in de beoogde planologie bedrijven met een hogere milieucategorie toegestaan. Gelet op de ligging ondervinden de objecten in deze cluster nadelen van een verminderde liggingswaarde, een toename van hinder en een afname van de privacy.

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

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 3% van de waarde 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 gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 1.250.000,--. 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 te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
3	55.000	37.500	17.500
Totaal			17.500

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of de onderwerpen anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding tot gevolg kunnen hebben dat het hiervoor ingeschatte planschaderisico lager uitvalt.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet aan de orde is.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 12 maart 2002.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum wel transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum	Planschaderisico in €
Oude Lageweg 167	10-10-2016	
Oude Lageweg 169	02-02-2016	
Totale planschaderisico beide objecten		9.000

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven.

Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 17.500
Actieve risicoaanvaarding in €	€ 9.000
Netto planschaderisico in €	€ 8.500

Cluster	Adres
3	Oude Lageweg 165

Dit bedrijfsobject ligt ten zuiden van het plangebied en is met de voorgevel daarop gericht. Het object wordt van het plangebied gescheiden door de Oude Lageweg c.a.



Foto van het object in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Dit bedrijfsobject ligt ten zuiden van het plangebied nabij het deel waar in de bestaande planologie agrarische gronden en een agrarisch bedrijf mogelijk zijn.

Gelet op de bestemming van het object verwachten wij dat dit object geen planologisch nadeel van de beoogde planologie zal ondervinden. Ook verwachten wij dat de aanwendingsmogelijkheden van dit object niet verdergaand beperkt zullen worden.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Een nadere uitwerking van deze cluster is niet aan de orde.

Cluster	Adres
4	Amersfoortsestraat 11/11A, 13, 15 en 19

Deze objecten liggen ten oosten van het plangebied en zijn niet / nauwelijks op het plangebied georiënteerd. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Amersfoortsestraat.



Foto richting enkele objecten van deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Deze objecten liggen op enige afstand van de gronden met de kantoorbestemming en woningen. Deze functies blijven in de nieuwe planologie gehandhaafd. Mede gelet hierop en mede gelet op de afstand van de objecten in deze cluster verwachten wij dat deze objecten geen relevant nadeel van de beoogde planologie zullen ondervinden. Als er al sprake is van een nadeel zal deze naar verwachting het normaal maatschappelijk risico niet overtreffen.

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

Een nadere uitwerking van deze cluster is niet aan de orde.

Cluster	Adres
5	Objecten ten zuiden van de spoorlijn

Deze bedrijfsmatige objecten liggen globaal ten zuiden van het plangebied. De objecten zijn op verschillende wijze (maar hooguit in beperkte mate) op het plangebied gericht.



Foto richting de objecten in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Gelet op de bestemming van de objecten in deze cluster en rekening houdend met de tussenliggende gronden (met een spoorlijn) verwachten wij dat deze objecten geen planologisch nadeel van de beoogde planologie zullen ondervinden. Hierbij merken wij op dat ook de aanwendingsmogelijkheden van deze objecten naar verwachting niet verdergaand beperkt zullen worden.

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

Een nadere uitwerking van deze cluster is niet aan de orde.

12 CONCLUSIE

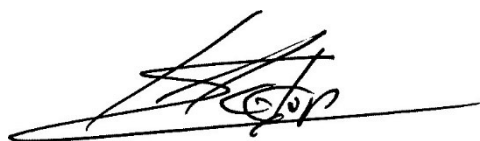
De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico Bruto €	Na actieve risico- aanvaarding €
1	Amersfoortsestraat 30 / 30A , 32 en 34	0	0
2	Oude Lageweg 167 tot en met 171	17.500	8.500
3	Oude Lageweg 165	0	0
4	Amersfoortsestraat 11/11A, 13, 15 en 19	0	0
5	Objecten ten zuiden van de spoorlijn	0	0
Totaal		17.500	8.500

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



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



E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur