



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Heiloo Zandzoom 2023" in de gemeente Heiloo

Opdracht	20230615
Status	concept
Datum	9 november 2023
Adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

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	Basisuitspraken planschade	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	PLANOLOGIE	8
4.1	Vigerende bestemmingsplan	8
4.2	Voorheen vigerende bestemmingsplan.....	9
4.3	Nieuwe bestemmingsplan.....	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	12
6.1	Selectie van relevante aspecten	12
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	15
6.3	Invloedssfeer	15
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	17
8	ANDERSZINS VERZEKERD	20
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	21
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	23
10.1	Definitie waardebegrip	23
10.2	Peildatum	23
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	23
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	24
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	24
10	BEOORDELING CLUSTERS	26
11	CONCLUSIE.....	41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Heiloo, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Heiloo Zandzoom 2023”. Het project bestaat uit de realisering van een woongebied op een uitbreidingslocatie ten zuiden van de kern Heiloo en ten noorden van de kern Limmen.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 26 oktober 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer J. van Nuland. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT. Daarbij kwam aan de orde, dat het project mogelijk zal worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan, dat zich momenteel in het stadium van concept bevindt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dit jaar nog ter visie gelegd.

Het plangebied “Zandzoom” is al jarenlang in beeld als toekomstige woningbouwlocatie. Het uit 2005 daterende, thans vigerende bestemmingsplan “Zandzoom” voorziet voor de voor woningbouw te ontwikkelen gronden al in uit te werken bestemmingen ten behoeve van woningbouw.

De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende bestemmingsplan “Zandzoom”;
- Voorheen vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”;
- Concept bestemmingsplan van Buro SRO d.d. 18 september 2023.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals [www.Funda.nl](https://www.funda.nl).

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 9 november 2023 aan opdrachtgever gemaild.

CONCEPT

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 Basisuitspraken planschade

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 2023 vanaf de openbare weg bekeken. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Heiloo in het noorden en Limmen in het zuiden. Het betreft agrarisch kernrandgebied, doorsneden door diverse wegen waaraan lintbebouwing is gelegen.



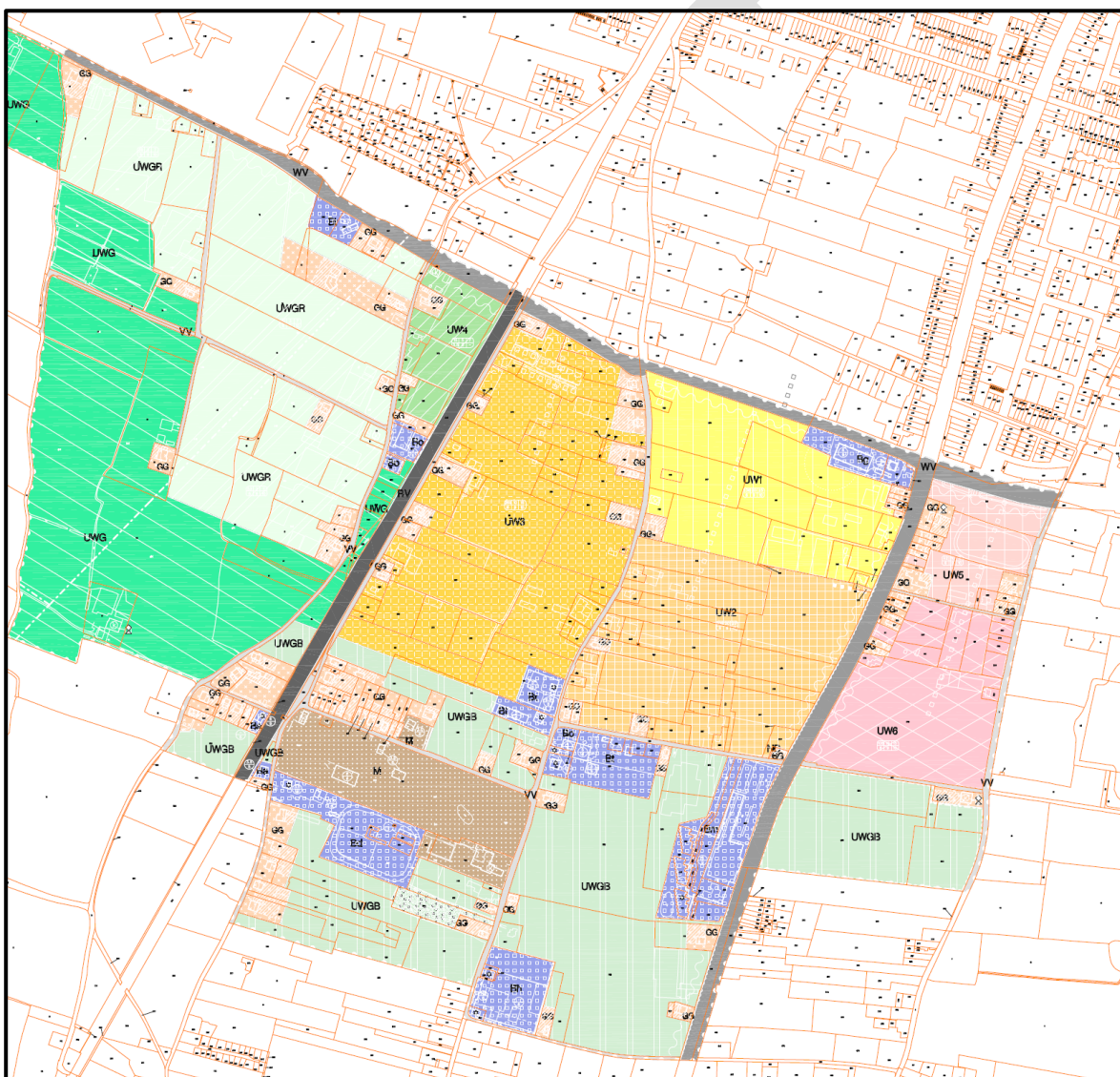
Figuur 1: luchtfoto plangebied (situatie 2021)

In en rond het plangebied bevinden zich woningen aan onder meer de Vennewatersweg, de Lijnbaan, de Schipperslaan, de Westergeweg, de Groeneweg, de Runxputweg, de Kapellaan, de Hoogeweg, de Kennemerstraatweg, de Rijksweg, de Bardesiuslaan en de Oosterzijweg. Aan de zuidelijke rand van de kom van Heiloo bevinden zich woningen aan onder meer de Weegbree, de Wegedoorn, Maria's Hof en de Boog.

4 PLANOLOGIE

4.1 Vigerende bestemmingsplan

Het nu geldende bestemmingsplan vormt normaliter de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Zandzoom”, daterend uit het jaar 2005. Dit bestemmingsplan geeft aan de betrokken gronden diverse uit te werken bestemmingen ten behoeve van (onder meer) woningbouw.

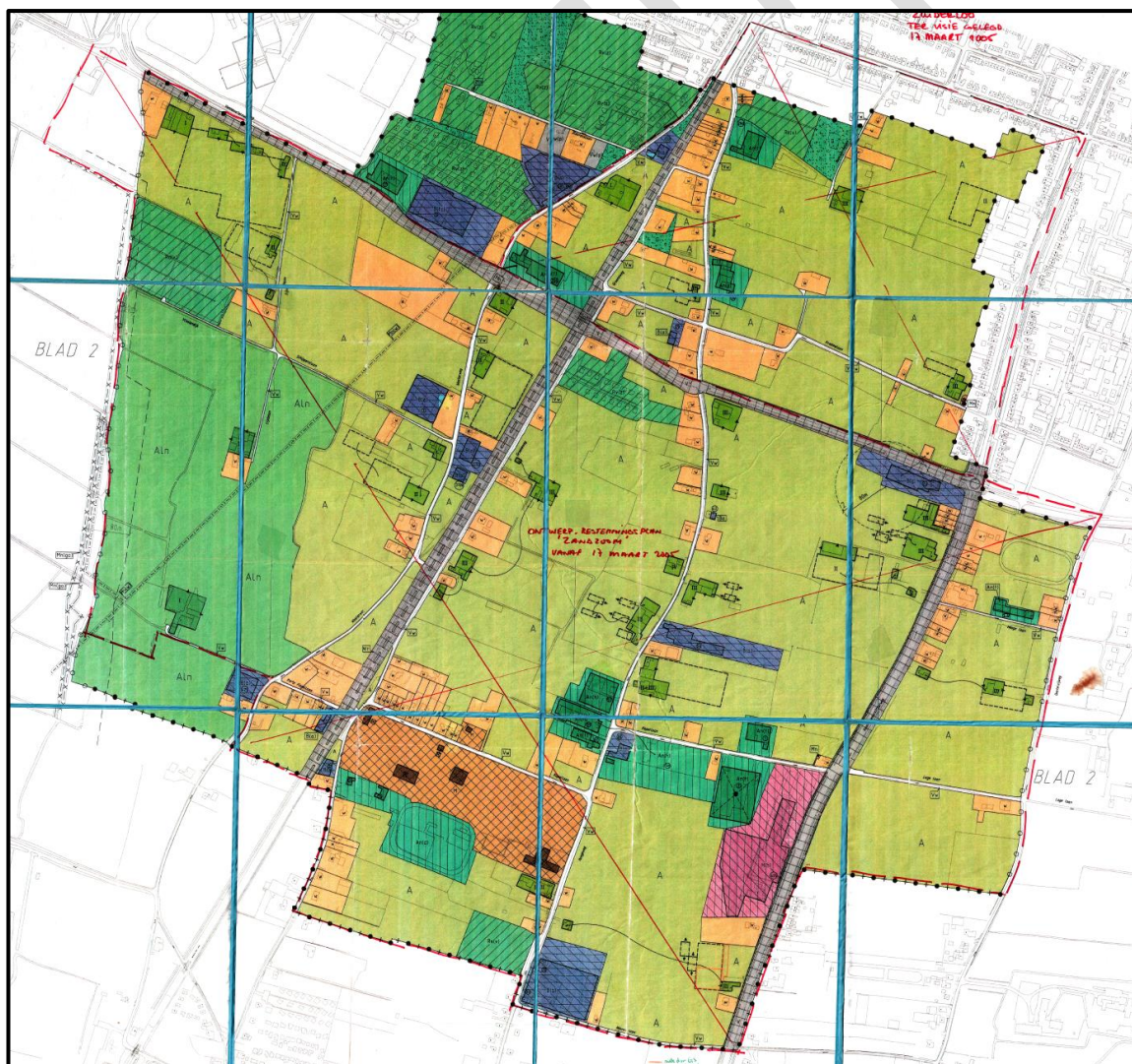


Figuur 2: plankaart vigerende bestemmingsplan "Zandzoom"

In verband met het karakter van de geldende bestemmingen (uit te werken bestemmingen) en de daarop gevormde planschadejurisprudentie (ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3736, Geldrop-Mierlo) kan het vigerende bestemmingsplan niet in de beoordeling van planschade worden betrokken. Het nieuwe planologische regime, dat wordt beschreven in paragraaf 4.3, dient te worden vergeleken met het bestemmingsplan dat aan het thans geldende bestemmingsplan vooraf ging, zijnde het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, dat in de volgende paragraaf wordt beschreven.

4.2 Voorheen vigerende bestemmingsplan

Voorafgaand aan het bestemmingsplan “Zandzoom” gold voor het plangebied het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, vastgesteld op 3 november 1997.



Figuur 3: plankaart voorheen vigerende bestemmingsplan

Het leeuwendeel van de thans voor woondoeleinden te bestemmen gronden had op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied” met enkele verspreid gelegen agrarische bouwpercelen met de bestemming “agrarisch bedrijfscentrum”.

De als “Agrarisch gebied” aangewezen gronden waren bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, kleinschalige landschapselementen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden waren uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten ten dienste van de bestemming tot een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

Bij de agrarische bedrijfscentra werd onderscheid gemaakt in 4 categorieën, elk met een eigen bebouwingsregime. De goot- en bouwhoogte van gebouwen (geen kassen zijnde) was in alle gevallen gemaximeerd op respectievelijk 4,5 en 10 meter. Voor kassen gold een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mochten een maximale bouwhoogte hebben van 15 meter.

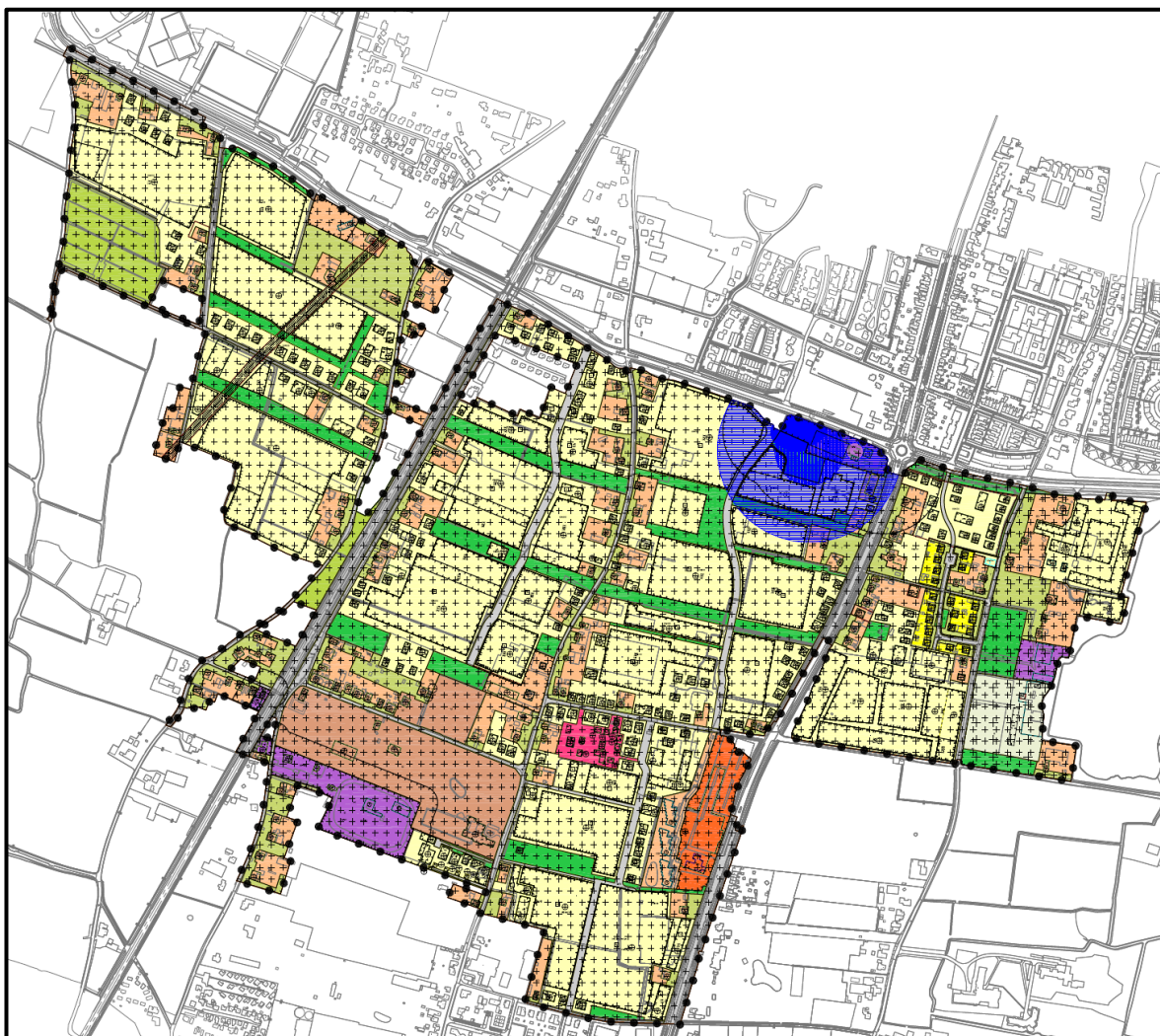
Maximale invulling huidige planologie

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

- Agrarisch extensief bebouwd productiegebied met verspreide agrarische bouwpercelen, alsmede extensief recreatief medegebruik.

4.3 Nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door het nog in 2023 als ontwerp ter inzage te leggen bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. Voor zover relevant krijgen de betrokken (te ontwikkelen) gronden bestemmingen voor “Woongebied”, verdeeld over meerdere “kamers”, van elkaar gescheiden door groene stroken. Per woongebied worden op de verbeelding bouwvlakken aangegeven waarbinnen de toegelaten bouwaard (vrijstaand, twee aaneen, gestapeld) en de verticale maatvoering van woningen worden weergegeven. Het betreft zowel kleine individuele bouwvlakken voor één woning als grotere gebieden waarbinnen meerdere woningen mogelijk zijn. Het aantal toegelaten woningen per “kamer” is in de regels opgenomen. Het totaal komt blijkens de concept-regels uit op 1.237 woningen.



Figuur 4: verbeelding concept-bestemmingsplan; het gaat om de gebieden met de lichtgele en groene kleur

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 bestaan uit:

- 1.237 woningen van uiteenlopende typen, verspreid over het plangebied, gescheiden door groenstroken.

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.

De huidige bestemmingen bieden beperkte bouwmogelijkheden. Alleen binnen de agrarische bouwvlakken kunnen gebouwen worden opgericht. In de nieuwe planologische situatie bevinden zich woongebouwen verspreid over het plangebied. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

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

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw.

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.

Het plangebied kan momenteel worden aangewend voor agrarische productiedoeleinden en extensief recreatief medegebruik. De nieuwe woonfunctie past functioneel op zichzelf beschouwd wel bij de bestaande woningen in de omgeving, maar wijkt af van het thans agrarische karakter en door het oprichten van de gebouwen zal bouwtechnisch gezien sprake zijn van een “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving, hetgeen nadelige gevolgen kan hebben voor de omgevingskarakteristiek.

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.

Van het huidige agrarische gebruik en het extensieve recreatieve medegebruik gaat, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van mensen in verband met recreatief medegebruik, in beperkte mate een nadelige invloed uit op omliggende woonobjecten. Door de komst van de woningen zal sprake kunnen zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden.

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.

Door de bouw van de voorziene woningen zal sprake kunnen zijn van een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid.

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.

Wij gaan er van uit, dat het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Door de toename van het aantal woningen kan het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving toenemen, met de bijbehorende nadelige gevolgen van dien.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

In de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich op een paar locaties bedrijfsmatige functie van derden waarvoor het van belang kan zijn te onderzoeken of dat bedrijf mogelijk in de exploitatie of uitbreidingsmogelijkheden gehinderd zou kunnen worden door de geprojecteerde woningbouw. Dit aspect behoort echter niet tot de reikwijdte van dit onderzoek.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten kunnen bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Extra schaduwwerking;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

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, 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 woonobjecten die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied, waarbij wij ons met name concentreren op woonobjecten die in de directe omgeving zijn gelegen van delen van het plangebied waarbinnen nieuwbouw van woningen plaats gaat vinden binnen de nieuwe bestemmingen "Woongebied".

De overige objecten in of in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun functie of ligging geen, of een onvoldoende relevante relatie met het plangebied. Tevens zijn buiten beschouwing gelaten:

- omliggende woonobjecten waarvan uit gegevens van de BAG en de website www.ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat deze recentelijk (ruim na het ontstaan van voorzienbaarheid in 2005) zijn gebouwd respectievelijk planologisch mogelijk zijn gemaakt;
- woonobjecten die binnen de te ontwikkelen bestemmingen voor woongebieden gelegen zijn.

Binnen de aldus gedefinieerde en beperkte invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende woonobjecten:

Cluster	Adres
Noordwest	Vennewatersweg 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, Westerweg 364, 368, 405, 407, 409, Groeneweg 8, 10-1 t/m 10-15, 12, Lijnbaan 1, 1a, 3, Hoogeweg 37, 39, 40, 40a, 40b, 41, 43
Noordoost	Kennemerstraatweg 407, 409, 411, 413, 415, 419, 421, 421a, 652, 652a, 652b, 652c, 652d, 654, 656, 658, Oosterzijweg 120, 120a, 122, 124, 126, 128
Midden-west	Westerweg 370, 411, 415, 417, 419, Schipperslaan 2, Lijnbaan 5, 7
Midden-oost	Oosterzijweg 75, 77, Runxputweg 2, 4, 18, 18a, Kennemerstraatweg 423, 660, 662, 664, 666, 666a, 668, 670, 672, Kapellaan 1, 3, 3a, 5, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 15, 15a, 17, 17a, Hoogeweg 48, 49, 53, 54, 56, 56a, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, Groeneweg 16, 20, 22, 23, 24, 24a
Zuid	Hoogeweg 68, 68a, 73, Nieuwelaan 3, Kennemerstraatweg 429, 433, Kapellaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126

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 – te weten de realisering van woningen op een uitbreidingslocatie aansluitend aan de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

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

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een gebied waarin zowel agrarische functies als woningen voorkomen, kan de nieuwe ontwikkeling (daar waar het de woningbouw betreft) gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid gedeeltelijk als passend worden aangemerkt.

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

De ontwikkeling van de woonwijk wordt binnen het langjarig door de gemeente vastgestelde beleid al gedurende lange tijd genoemd, zoals in het uit 2002 daterende “Structuurplan Zandzoom”, in 2005 opgevolgd door het thans geldende bestemmingsplan “Zandzoom”.

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 **4%** 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.

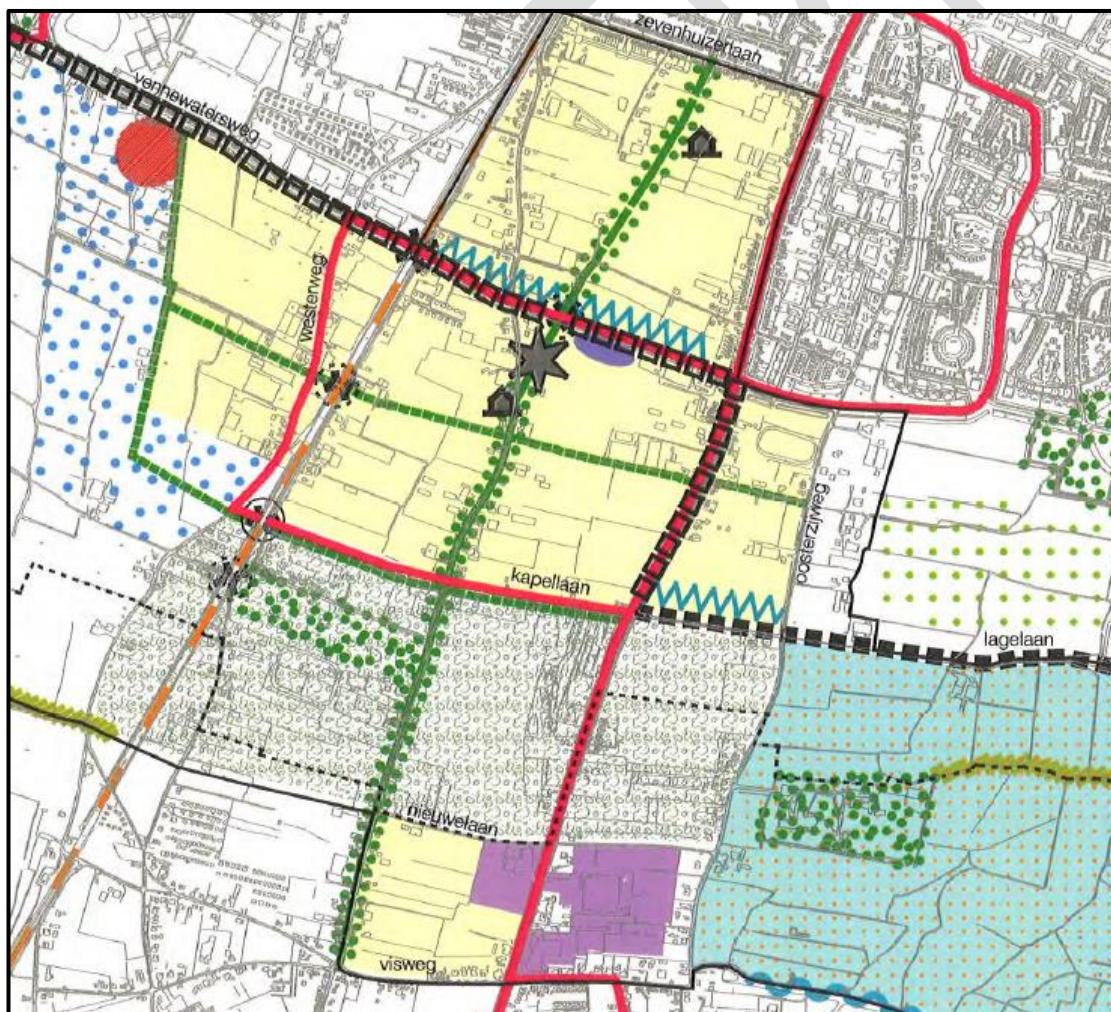
8 ANDERSZINS VERZEKERD

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.

Voor zover ons bekend zijn met de eigenaren van de door ons in paragraaf 6.3 geïnterviewde risico-objecten geen afspraken gemaakt die verband houden met de betreffende ontwikkeling. Dit aspect wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

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.



Figuur 5: kaartmateriaal Structuurplan Zandzoom

De ontwikkeling van het woongebied Zandzoom heeft een voorgeschiedenis die teruggaat tot (zeker) 2002. In een eerder stadium is door opdrachtgever aangegeven dat op 5 april 2002 het gezamenlijk met de gemeente Castricum ontwikkelde ontwerp-structuurplan Zandzoom ter inzage is gelegd en dat deze ter inzagelegging op de juiste wijze zelfstandig is gepubliceerd. Wij gaan hiervan in dit advies uit, maar wij beschikken niet over de publicatie van het ontwerp-structuurplan zodat wij dit niet kunnen verifiëren. In eventuele procedures ex artikel 6.1 Wro zal, indien en voor zover noodzakelijk, de publicatie van het ontwerp-structuurplan alsnog moeten worden overlegd. Op basis van deze informatie gaan wij er vooralsnog van uit dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

5 april 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.

Als in de omgeving huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, 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 (14 juli 2023) 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 €
Kapellaan 58	17-01-2023	€ 350.000
Kapellaan 108	30-12-2022	€ 350.000
Kennemerstraatweg 413	02-11-2021	€ 470.000
Kennemerstraatweg 423	15-03-2023	€ 615.000
Kennemerstraatweg 654	28-03-2022	€ 550.000
Oosterzijweg 124	02-12-2021	€ 2.000.000
Runxputteweg 4	28-07-2023	€ 525.000
Vennewatersweg 16	15-11-2021	€ 1.600.000

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 is het volgende object opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Oosterzijweg 120	€ 1.795.000

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.

CONCEPT

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordwest	Vennewatersweg 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, Westerweg 364, 368, 405, 407, 409, Groeneweg 8, 10-1 t/m 10-15, 12, Lijnbaan 1, 1a, 3, Hoogeweg 37, 39, 40, 40a, 40b, 41, 43

Deze woningen liggen in of nabij het noordwestelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouw mogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster wel aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

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

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 40 objecten in dit cluster zijn er 9 gekocht na 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 31 objecten vóór de planologische verandering op € 8.500.000,--. 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 Noordwest			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
31	€ 410.000	€ 330.000	€ 80.000
Totaal			€ 80.000

Cluster	Adres
Noordoost	Kennemerstraatweg 407, 409, 411, 413, 415, 419, 421, 421a, 652, 652a, 652c, 652d, 654, 656, 658, Oosterzijweg 120, 120a, 122, 124, 126, 128

Deze woningen liggen in of nabij het noordoostelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik

inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

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

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 21 objecten in dit cluster zijn er 9 gekocht na 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 12 objecten vóór de planologische verandering op € 12.325.000,--. 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 Noordoost			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
12	€ 800.000	€ 495.000	€ 305.000
Totaal			€ 305.000

Cluster	Adres
Midden-west	Westerweg 370, 411, 415, 417, 419, Schipperslaan 2, Lijnbaan 5, 7

Deze woningen liggen in of nabij het middenwestelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de

situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

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

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 8 objecten in dit cluster zijn er 3 gekocht na 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 5 objecten vóór de planologische verandering op € 4.775.000,--. 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 Midden-west			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
12	€ 285.000	€ 190.000	€ 95.000
Totaal			€ 95.000

Cluster	Adres
Midden-oost	Oosterzijweg 75, 77, Runxputteweg 2, 4, 18, 18a, Kennemerstraatweg 423, 660, 662, 664, 666, 666a, 668, 670, 672, Kapellaan 1, 3, 3a, 5, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 15, 15a, 17, 17a, Hoogeweg 48, 49, 53, 54, 56, 56a, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, Groeneweg 16, 20, 22, 23, 24, 24a

Deze woningen liggen in of nabij het middenoostelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouw mogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

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

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 49 objecten in dit cluster zijn er 16 gekocht na 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 33 objecten vóór de planologische verandering op € 27.800.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Midden-oost			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
33	€ 1.675.000	€ 1.110.000	€ 565.000
Totaal			€ 565.000

Cluster	Adres
Zuid	Hoogeweg 68, 68a, 73, Nieuwelaan 3, Kennemerstraatweg 429, 433, Kapellaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126

Deze woningen liggen in of nabij het zuidelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

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

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 69 objecten in dit cluster zijn er 46 gekocht na 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 23 objecten vóór de planologische verandering op € 11.335.000,--. 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 Zuid			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
23	€ 735.000	€ 455.000	€ 280.000
Totaal			€ 280.000

11 CONCLUSIE

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

Cluster	Adressen	Planschade risico
Noordwest	Vennewatersweg 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, Westerweg 364, 368, 405, 407, 409, Groeneweg 8, 10-1 t/m 10-15, 12, Lijnbaan 1, 1a, 3, Hoogeweg 37, 39, 40, 40a, 40b, 41, 43	€ 80.000
Noordoost	Kennemerstraatweg 407, 409, 411, 413, 415, 419, 421, 421a, 652, 652a, 652b, 652c, 652d, 654, 656, 658, Oosterzijweg 120, 120a, 122, 124, 126, 128	€ 305.000
Midden-west	Westerweg 370, 411, 415, 417, 419, Schipperslaan 2, Lijnbaan 5, 7	€ 95.000
Midden-oost	Oosterzijweg 75, 77, Runxputteweg 2, 4, 18, 18a, Kennemerstraatweg 423, 660, 662, 664, 666, 666a, 668, 670, 672, Kapellaan 1, 3, 3a, 5, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 15, 15a, 17, 17a, Hoogeweg 48, 49, 53, 54, 56, 56a, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, Groeneweg 16, 20, 22, 23, 24, 24a	€ 565.000
Zuid	Hoogeweg 68, 68a, 73, Nieuwelaan 3, Kennemerstraatweg 429, 433, Kapellaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126	€ 280.000
Totaal		€ 1.325.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
 Commercieel directeur