



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Entree" in de gemeente Zoetermeer

opdracht	20210771
status	definitief
datum	2 november 2021
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	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	15
6.1	Selectie van relevante aspecten	15
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	18
6.3	Invloedssfeer	19
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	21
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	24
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	25
10	BEOORDELING PLANSCHADERISICO CLUSTERS	26
11	TAXATIE	38
11.1	Definitie waardebegrip	38
11.2	Peildatum	38
11.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	38
11.4	Geldigheid en geldigheidsduur	38
11.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	39
11.6	Taxatie planschaderisico Kinderen van Versteegplein	39
12	CONCLUSIES	41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Zoetermeer, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Entree”. Het project bestaat uit een nieuw bestemmingsplan dat de transformatie mogelijk zal maken naar een woon/werkgebied op gronden, die momenteel voornamelijk een kantoorbestemming hebben.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 2 oktober 2020 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw C. Osseweijer, mevrouw S. van Lexmond, de heer D. Buijs en de heer R. Dalmeijer. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT. Daarbij kwam aan de orde, dat de ontwikkeling mogelijk zal worden gemaakt door een globaal eindplan, waarvoor het beeldkwaliteitsplan (versie 30 september 2020) als basis zal dienen, zowel wat betreft de geografische reikwijdte van het plan als de gedachte invulling van het plangebied. De thans bestaande “buffers” tussen het plangebied en de omliggende woongebieden aan weerszijden van de Afrikaweg blijven bestaan.

1.3 Wijze van adviseren

Conform de reikwijdte van de opdracht heeft dit advies ten aanzien van de objecten in de omgeving grotendeels een signalerende functie. Dit betekent dat het planschaderisico wel wordt benoemd en geduid, maar niet gekwantificeerd, zulks met uitzondering van één wooncomplex.

1.4 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- “Startdocument De Entree”, eindconcept d.d. 22 juni 2020;
- “Masterplan De Entree”;
- Beeldkwaliteitsplan De Entree (Lola Landscape Architects, Bura Urbanism en gemeente Zoetermeer), concept d.d. 30 september 2020;
- Vigerende bestemmingsplannen “Afrikaweg en omgeving” en “Ontwikkeling Boerhaavelaan”;

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl.

1.5 Van concept naar definitief

Het eerste conceptrapport is op 2 november 2021¹⁰ aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever ontvangen reacties zijn op 13 november 2020 telefonisch met opdrachtgever besproken. Aan de hand van de reacties en het gesprek is op 20 november 2020 een eindconcept vastgesteld.

Opdrachtgever heeft op 28 oktober 2021 verzocht het advies definitief te maken en daarbij het advies te herijken aan de hand van de ontwikkelingen in wetgeving en rechtspraak sinds november 2020. Voorts heeft opdrachtgever verzocht om een ontwikkeling aan de oostzijde van het plangebied in de beoordeling betrekken en om voor een deel van het plangebied (Kinderen van Versteegplein) de eventuele planschade te kwantificeren.

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);
- Flexibiliteitsbepalingen zoals afwijkingbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden dienen nadrukkelijk buiten de planologische vergelijking te worden gelaten omdat, kort samengevat, afwijkingsvergunningen en wijzigingsplannen zelfstandige planschade-oorzaken zijn;
- 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 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



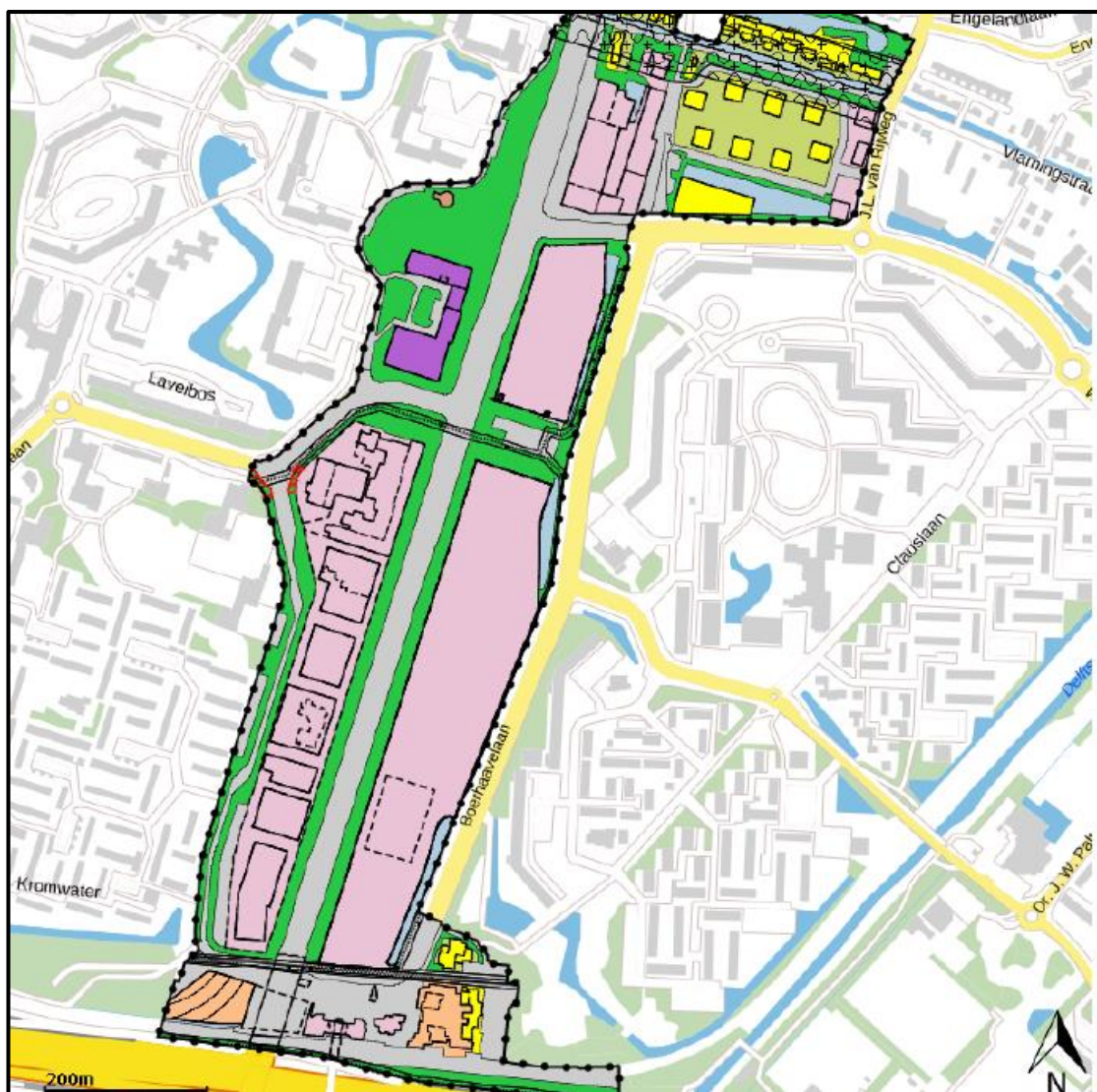
Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.; plangebied globaal omcirkeld

Het plangebied wordt begrensd door de autosnelweg A12 in het zuiden en de Europaweg in het noorden, en wordt doorsneden door de Afrikaweg. Aan weerszijden van de Afrikaweg bevinden zich bedrijfsopstallen, met een sterk accent op kantoorgebouwen.

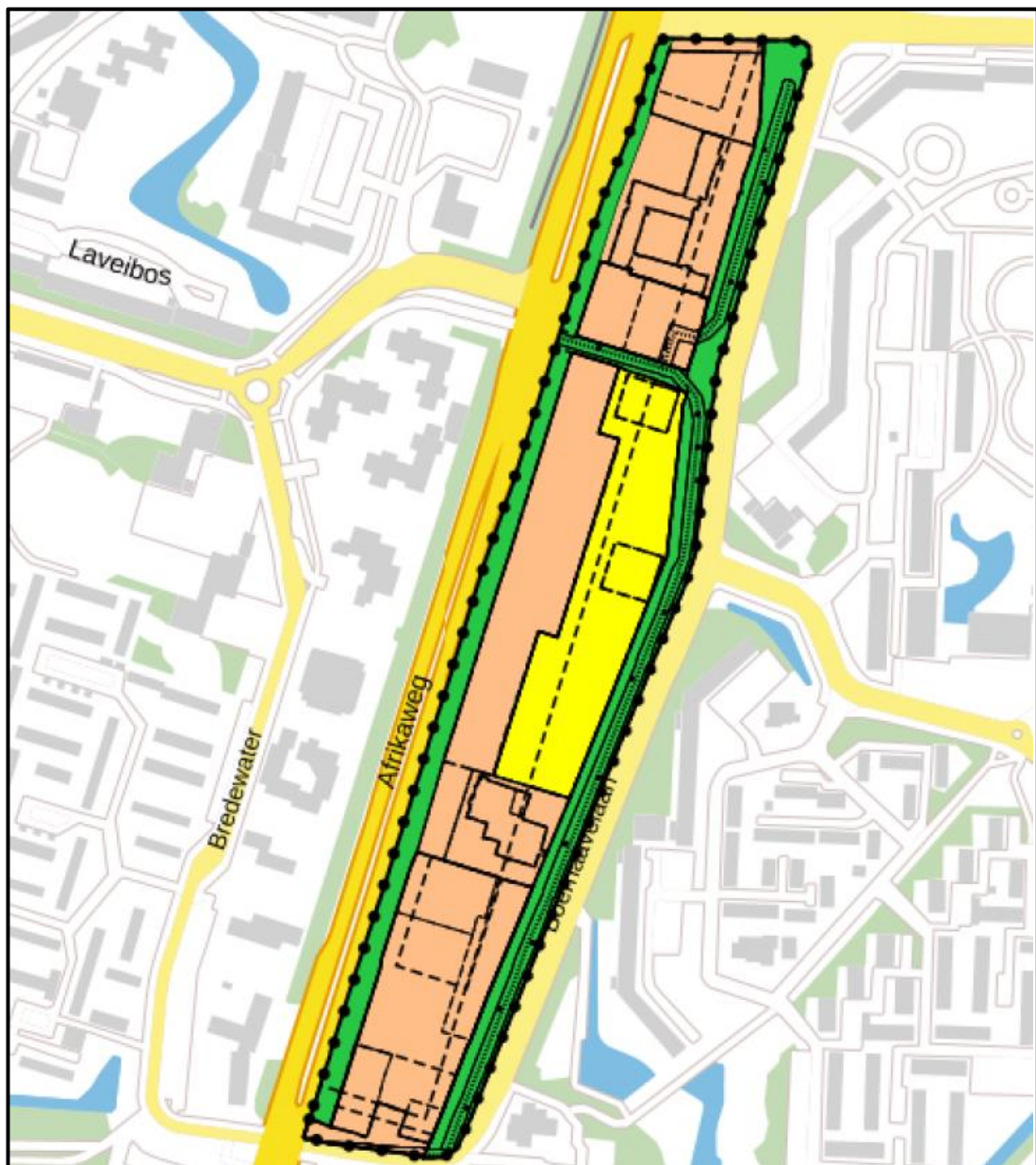
Het plangebied wordt omgeven door woongebieden aan zowel de oost- als westzijde.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

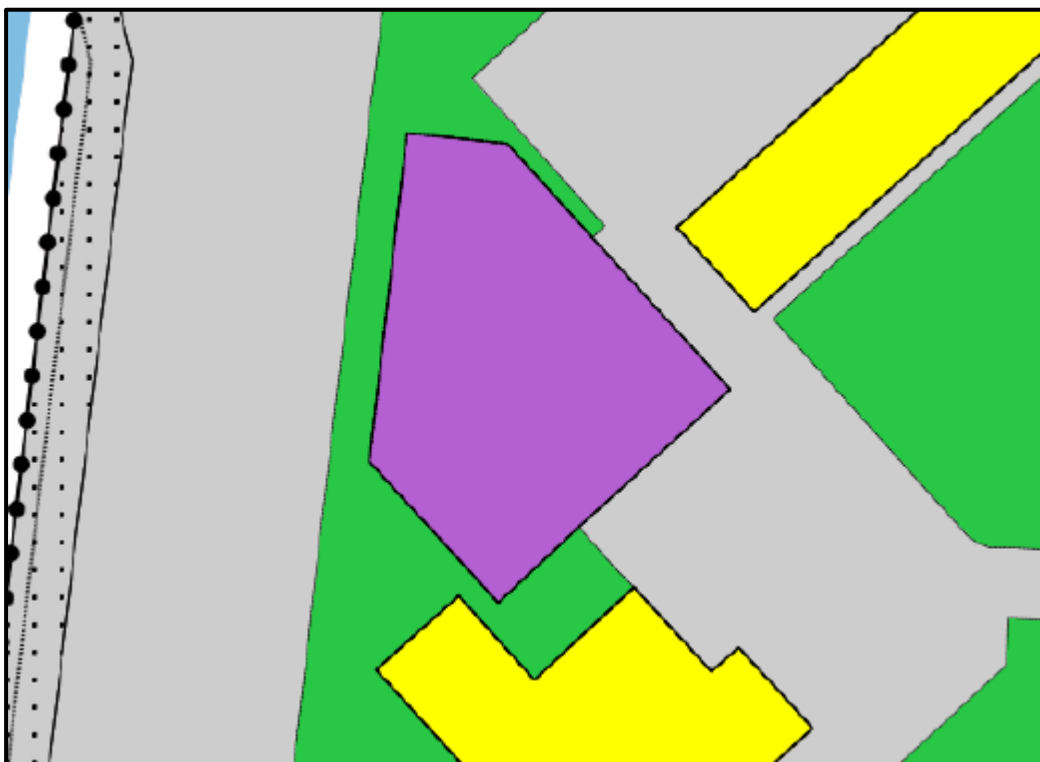
Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen “Afrikaweg en omgeving”, “Ontwikkeling Boerhaavelaan” en “Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan”.



Figuur 2: verbeelding bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving"



Figuur 3: verbeelding bestemmingsplan "Ontwikkeling Boerhaavelaan"



Figuur 4: fragment verbeelding bestemmingsplan "Driemanspolder - Van Leeuwenhoeklaan"

Het bestemmingsplan "Afrikaweg en omgeving" geeft aan het ten westen van de Afrikaweg gelegen deel van het plangebied de bestemming "kantoor", omgeven door de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Bedrijf".

Binnen de bestemming "Kantoor" zijn toegelaten: kantoren en dienstverlening, waarbij dienstverlening wordt gedefinieerd als "het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé".

De maximale bouwhoogte van gebouwen is veelal bepaald op 25 meter, met uitzondering van een gebied in het verlengde van de Meerzichtlaan, alwaar een bouwhoogte van 70 meter is toegelaten. Ook aan de zuidzijde van het Bredewater, langs de randstadrail, mag tot 80 meter hoog gebouwd worden. Westelijk van de Afrikaweg en noordelijk van de Meerzichtlaan geldt de bestemming "Bedrijf", bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten Afrikaweg en omgeving". De toegelaten gebouwen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 15 meter.

Het bestemmingsplan “Ontwikkeling Boerhaavelaan” geeft aan het ten oosten van de Afrikaweg gelegen gebied de bestemmingen “Gemengd” en “Wonen - Gestapeld”.

De bestemming “Gemengd” omvat kantoren en dienstverlening zonder baliefunctie tot en met categorie B van de in bijlage 2 bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging met een gezamenlijk brutovloeroppervlakte van maximaal 136.800 m², met dien verstande dat de gerealiseerde brutovloeroppervlakte ten behoeve van andere toegelaten functies hierop in mindering komt. Deze andere toegelaten functies zijn: detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, horeca tot en met categorie 2 (geen hotel), maatschappelijke voorzieningen (geen kwetsbare objecten of geluidgevoelige functies) en recreatieve voorzieningen, welke functies een gezamenlijk brutovloeroppervlakte van maximaal 20.000 m² mogen hebben. De maximaal toegelaten bouwhoogte van gebouwen varieert van 24 tot 65 meter.

De bestemming “Wonen – Gestapeld” maakt de oprichting mogelijk van stapelwoningen in gebouwen met een bouwhoogte, die varieert van 26 tot 52 meter.

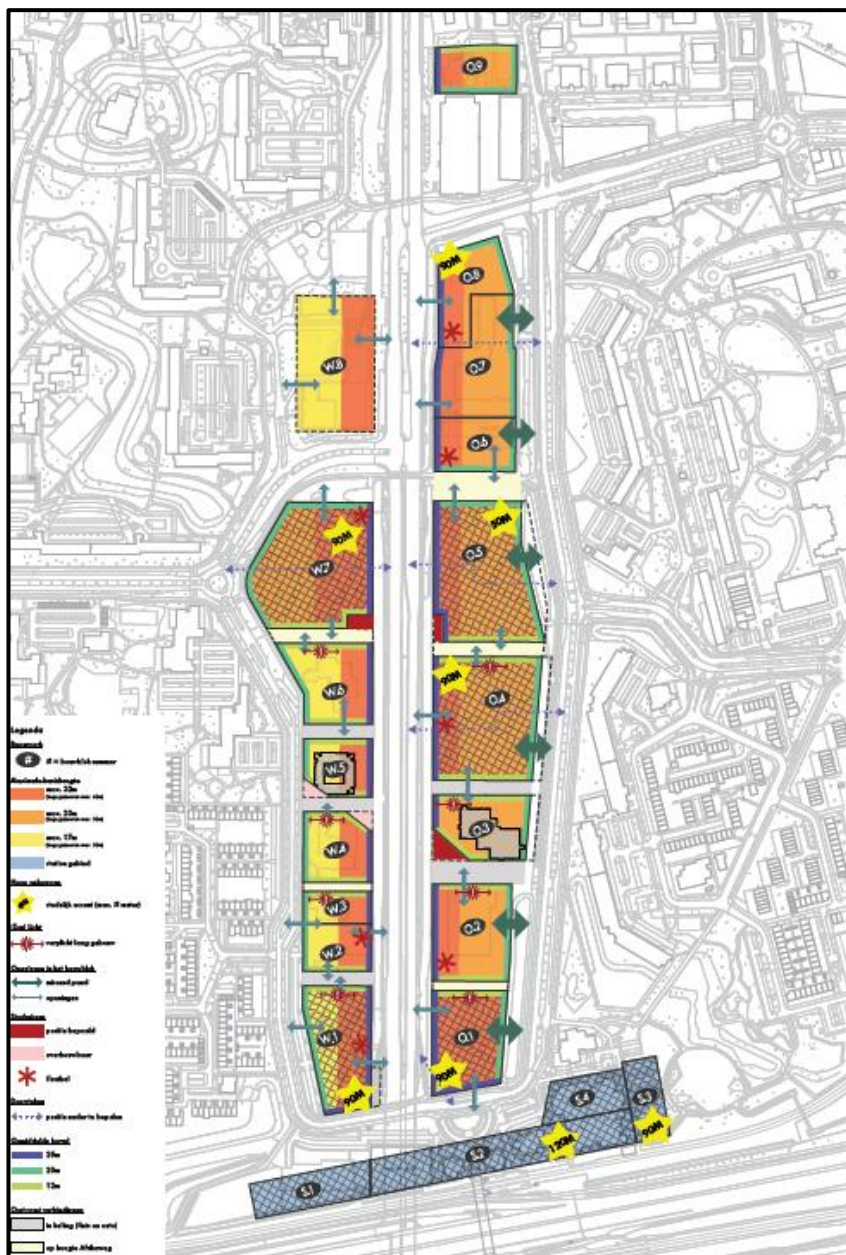
Het bestemmingsplan “Driemanspolder – Van Leeuwenhoeklaan” geeft aan een feitelijk als parkeerterrein en groen ingericht perceel (kadastraal bekend Zoetermeer, sectie E6217) de bestemming “Bedrijf”. Dit perceel mag tot 70% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak “bedrijf” (zijnde 70% van circa 1.500 m² = 1.050 m²) worden bebouwd met bedrijfsopstallen tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 7,5 meter. De toegelaten vormen van bedrijvigheid zijn “bedrijven behorende tot en met milieucategorie 2 van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk” en “bedrijfsgebonden detailhandel”.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit een kantorengedebied ten westen van de Afrikaweg en een gemengd gebied met plaatselijk een woonfunctie ten oosten van de Afrikaweg, waarbij in beide gevallen op verschillende locaties hoogbouw is toegelaten. Op het perceel Zoetermeer E6217 is de oprichting en gebruik van bedrijfsbebouwing toegelaten.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling, zijnde het mogelijk maken van een gemengd woon-werkgebied, zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan, waarvan nog geen beeldmateriaal en regels voorhanden zijn. Wij baseren ons op het concept Beeldkwaliteitsplan van 30-09-2020, waarvan met name de “spelregelkaart” en spelregels een goede indruk geven van hetgeen wordt voorgestaan.

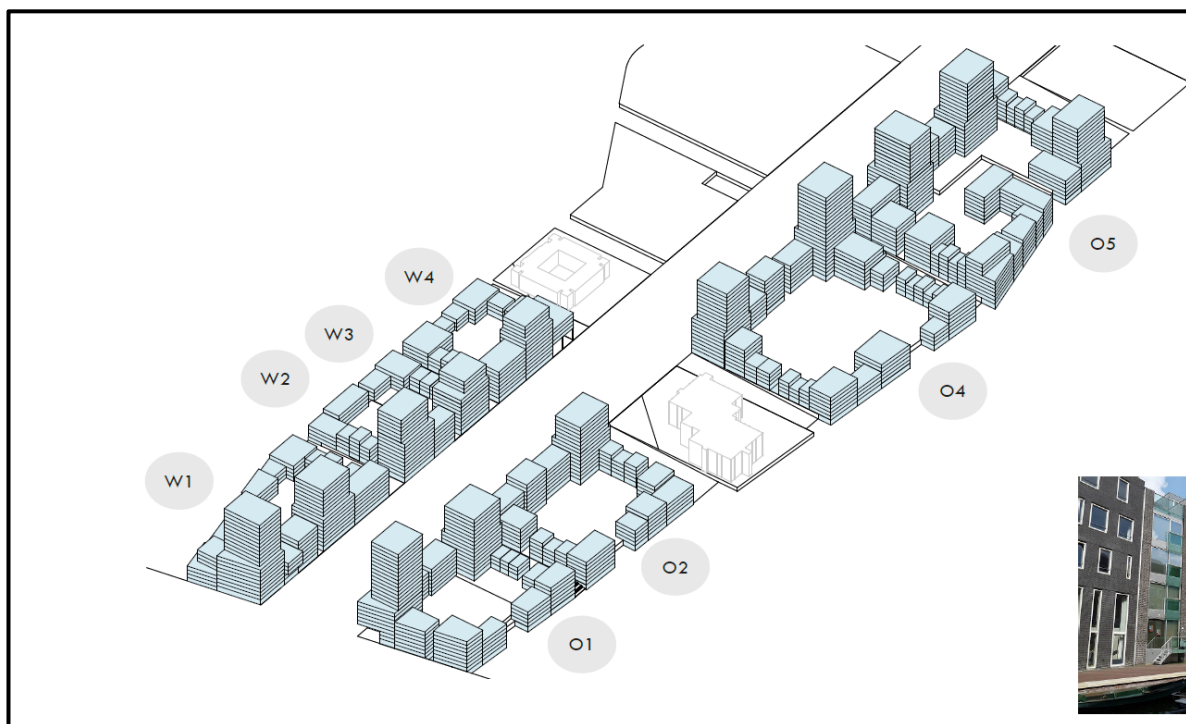


Figuur 5: spelregelkaart beeldkwaliteitsplan

Het plangebied is verdeeld in blokken: “W1” t/m “W8” (westzijde Afrikaweg), “O1” t/m “O9” (oostzijde Afrikaweg) en “S1” t/m “S4” (Stationsomgeving). Bij de blokken W1 t/m W8 en O1 t/m O9 is sprake van “gelede” bouwhoogten waarbij de toe te laten basisbouwhoogte vanaf de Afrikaweg afloopt van 32 meter naar 17 meter aan de westzijde en van 32 naar 23 meter aan de oostzijde. Binnen de genoemde gebieden geldt voor hoge gebouwen een maximale hoogte van respectievelijk 62 meter en 32 meter. Gebouwdelen boven de basishoogte dienen aan de straatzijde te worden teruggelegd.

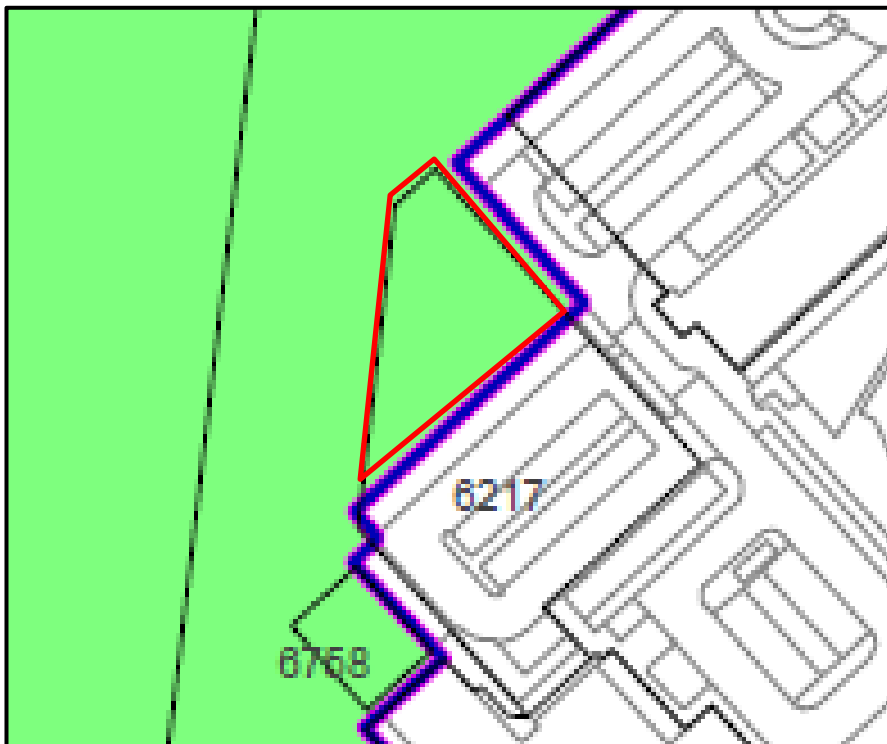
Aan beide zijden van de Afrikaweg en in het stationsgebied zijn stedenbouwkundige accenten weergegeven: twee accenten aan de westzijde van 90 meter, één accent van 50 meter en drie van 90 meter aan de oostzijde en één accent van 90 meter en één accent van 120 meter in het stationsgebied.

Blijkens de spelregels dienen de “hoge gebouwen” en de “stedenbouwkundige accenten” op voldoende afstand van elkaar te staan, hetgeen impliceert dat geen sprake zal zijn van aaneengesloten hoge gevelwanden. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen afbeelding inzake de “korrel” illustreert dit.



Figuur 6: korrel

Specifiek ten aanzien van een deel het perceel Zoetermeer E6217, groot circa 575 m², voorzien de plannen in een gebruik dat overeenstemt met het huidige gebruik, zijnde parkeer- en groenvoorzieningen.



Figuur 7: perceel Zoetermeer E6217; perceelsdeel rood omlijnd

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:

- een gemengd woon-werkgebied met daarbij behorende commerciële functies, waartoe gebouwen mogen worden opgericht met basishoogten van maximaal 32 meter, verspreid hogere gebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 62 meter en incidentele stedenbouwkundige accenten tot bouwhoogten van maximaal 120 meter. De bouwhoogten lopen af al naar gelang deze dichterbij de bestaande woonbebouwing aan weerszijden van de Afrikaweg wordt gerealiseerd;
- Parkeren en groen ter plaatse van een deel van het perceel Zoetermeer E6217 conform het bestaande gebruik.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij primair 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.

Van één object (perceel Zoetermeer E6217) beoordelen wij op hoofdlijnen het eventuele planschaderisico, dat bestaat uit een mogelijk nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering, en daarmee mogelijk “indirecte planschade”.

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.

Zowel op grond van het huidige als het gedachte planologische regime is binnen het plangebied hoogbouw mogelijk. De bouwhoogte neemt echter in de nieuwe situatie toe, waardoor in beginsel sprake kan zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht vanuit omliggende woningen.

Schaduw

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

Door de toename van de bouwhoogte kan sprake zijn van een grotere schaduwwerking op omliggende objecten.

Karakter van de bestemming

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

Het plangebied transformeert van een commercieel gebied naar een gemengd woon-commercieel gebied. Dit levert naar onze mening qua karakter van de bestemming geen wezenlijk nadeel op.

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.

Door de toename van de bouwmassa en het nieuw toegelaten (intensievere) woongebruik neemt de kans op een inbreuk op de privacy voor omwonenden toe. Of daarvan in individuele gevallen sprake is, is sterk afhankelijk van factoren zoals afstand en wederzijdse oriëntatie.

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 het nieuw toe te laten woongebruik nemen de daaraan inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid, toe. Ook hier hangt de vraag naar het ontstaan en de aard en ernst van de inbreuk in individuele gevallen af van factoren zoals afstand en wederzijdse oriëntatie.

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.

Gelet op de toename van de bouwmassa en het toevoegen van de woonfunctie zal het aantal verkeersbewegingen kunnen toenemen, hetgeen voor omliggende objecten nadelige gevolgen kan hebben. Afhankelijk van het aantal te realiseren parkeerplaatsen kan ook de parkeerdruk toenemen.

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 directe omgeving van het plangebied bevinden zich voor zover wij kunnen overzien geen bedrijfsspercelen die door de gedachte mutatie zouden kunnen worden gehinderd in de exploitatie, dan wel de uitbreidingsmogelijkheden.

Eigen aanwendingsmogelijkheden (perceel Zoetermeer E6217)

De huidige bestemming van het betrokken perceelsdeel laat de oprichting en het gebruik van gebouwen ten behoeve van “lichte bedrijvigheid” toe. In de nieuwe situatie zal voor een deel van het perceel, groot circa 575 m², alleen het gebruik als parkeerterrein en groen zijn toegelaten. In beginsel nemen daardoor de aanwendingsmogelijkheden af en kan daardoor “directe planschade” ontstaan.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- een nadelige beïnvloeding van het uitzicht;
- een toename van schaduwwerking;
- een grotere inbreuk op de privacy;
- een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder;
- een toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk;
- een afname van eigen aanwendingsmogelijkheden (perceel Zoetermeer E6217).

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting voor de omgeving echter geen relevante positieve ruimtelijke 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 onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied.

Bij het bepalen van de mogelijke consequenties van de ontwikkeling maken wij onderscheid in categorieën van omliggende (woon)objecten. Wij onderscheiden de volgende categorieën:

1. Huurappartementen;
2. Koopappartementen die met de galerijen op het plangebied gericht zijn;
3. Koopappartementen die zijdelings (tot haaks) op het plangebied georiënteerd zijn;
4. Koopappartementen die met verblijfsruimten en balkons op het plangebied gericht zijn;
5. Grondgebonden koopwoningen die zijdelings op het plangebied georiënteerd zijn;
6. Grondgebonden koopwoningen die met de achterzijde op het plangebied georiënteerd zijn;
7. Perceel Zoetermeer E6217.

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich aldus gecategoriseerd de volgende onroerende zaken.

Nr	Cluster	Adres
1	Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V ("De Baron")
2	Koopappartementen "galerijen"	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246
3	Koopappartementen "zijdelings"	Belvédèrebos 18-121, Laveibos 3-218, Van Leeuwenhoeklaan 141-189
4	Koopappartementen "verblijfsruimten / balkons"	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533
5	Grondgebonden koopwoningen "zijdelings"	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, , Korfwater 26-34
6	Grondgebonden koopwoningen "achtergeveloriëntatie"	Kooienswater 71-93
7	Perceel Zoetermeer E6217	Dunantstraat ong.

De niet genoemde objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging en/of oriëntatie geen, of een onvoldoende relevante relatie met het plangebied. Anders dan het complex "De Baron" zijn ons binnen het plangebied geen naar wonen getransformeerde gebouwen bekend.

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 een woon/werkgebied binnen 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, die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van kantoorgebouwen en – ten oosten van de Afrikaweg - woongebouwen, kan de nieuwe

ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid deels als passend worden aangemerkt. Met name de gedachte stedenbouwkundige accenten wijken bouwtechnisch gezien af van de bestaande omgevingsstructuur.

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. Alhoewel de ontwikkeling pas betrekkelijk recentelijk (in 2019) openbaar bekend is geworden dateren blijkens de stukken de eerste beleidsmatige voorbereidingen van 2017, waarmee sprake is van “langjarig door de gemeente vastgesteld beleid”. Het Masterplan is namelijk niet formeel openbaar bekend gemaakt; de Visie Entreegebied wel (namelijk in het Gemeenteblad van 21 maart 2019).

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 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 geen van de eigenaren van de omliggende, door ons in paragraaf 6.3 geïnventariseerde objecten 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.

Wij hebben van opdrachtgever diverse stukken ontvangen met betrekking tot publicaties aangaande het project. De “oudste” daarvan die ons bekend is betreft de publicatie van de “Visie Entreegebied” in het gemeenteblad van 21 maart 2019.

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

21 MAART 2019.

Bij de clusters komen wij hier indien nodig op terug.

10 BEOORDELING PLANSCHADERISICO CLUSTERS

Cluster	Adres
Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V ("De Baron")

De huurappartementen liggen aan weerszijden van de Afrikaweg. Het complex "De Baron" ligt binnen de grenzen van het plangebied, de andere complexen liggen daarbuiten. Het onderscheid "binnen of buiten het plangebied" is normaliter van belang voor het bepalen van de mate van de "impact" van de ontwikkeling, ware het niet dat dit hier niet relevant is vanwege het feit dat het huurappartementen betreft. Om deze reden hebben wij het complex "De Baron" niet in een apart cluster opgenomen. Eveneens om deze reden maken wij bij de huurappartementen geen onderscheid naar oriëntatie (voorgevel, achtergevel, zijgevel). Ter toelichting moge het volgende dienen.



Beoordeling planschaderisico

Voor de beoordeling van het planschaderisico is van betekenis, dat het huurappartementen betreft. Wij maken hierbij onderscheid in de positie van de huurders en de positie van de eigenaar/verhuurder.

Huurders:

Huurders van woningen zijn in principe als "belanghebbende" in de zin van artikel 6.1 Wro aan te merken. Om de hierna te noemen redenen komen zij echter niet voor een tegemoetkoming uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de waardedaling van het object. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State LJN-BU5429, ABRS, 23-11-2011, Gulpen-Wittem, 201104987/1/H2.

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak heeft op tegemoetkoming in planschade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning.

Eigenaar/verhuurder:

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Uit onze algemene indruk die wij hebben verkregen uit de uitwendige opname van de objecten, plaatsen wij de woningen in dit cluster in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder belang is. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk niet snel effect hebben op de huurwaarde. Dit wordt mede veroorzaakt door de omstandigheid dat een huurder soms niet uit zijn woonomgeving wenst te verhuizen, het aanbod niet altijd passend is en een verhuizing gepaard zal gaan met verhuis- en inrichtingskosten. In deze situaties zal een huurder vaak bereid zijn om dezelfde huur te blijven betalen.

Op grond van voorgaande overwegingen verwachten wij, dat de verzwaring van bouw- en gebruiksmogelijkheden die een aantal van de in dit cluster gelegen objecten zal treffen door een verlies aan uitzicht, een aantasting van de privacy en een toename van verkeershinder niet zal leiden tot een verminderde verhuurbaarheid en daarmee evenmin tot schade, die op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster vooralsnog op “zeer laag”.

Cluster	Adres
Koopappartementen “galerijen”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246

De objecten in dit cluster hebben met elkaar gemeen dat zij niet met verblijfsruimten maar met de galerijen/entrees op het plangebied georiënteerd zijn.



Beoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft deze verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) geen grote consequenties, omdat zij met de galerijen op het plangebied gericht zijn. De woonkamerramen en de balkons bevinden zich aan de andere zijden van de betrokken complexen. Een eventueel optredend nadeel, als daar al sprake van is, zal voor de objecten in dit cluster naar verwachting niet uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster vooralsnog op “zeer laag”.

Cluster	Adres
Koopappartementen “zijdelings”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246

De objecten in dit cluster hebben met elkaar gemeen dat zij zijdelings met verblijfsruimten en/of balkons op het plangebied georiënteerd zijn.



Beoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft deze verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) geen grote consequenties, omdat zij zijdelings op het plangebied gericht zijn. Niettemin kan binnen de verblijfsruimten en op de balkons sprake zijn van enige inkijk en een vermindering van het uitzicht. Afhankelijk van de ligging, oriëntatie en afstand kan voor de objecten in dit cluster daardoor sprake zijn van planschade. Alhoewel de inbreuk naar onze inschatting nergens als “ernstig” te kwalificeren zal zijn, is niet uit te sluiten dat deze in enkele gevallen (net) zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster vooralsnog op “betrekkelijk laag”.

Cluster	Adres
Koopappartementen “verblijfsruimten / balkons”	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533

De objecten in dit cluster hebben met elkaar gemeen dat zij met verblijfsruimten en/of balkons rechtstreeks op het plangebied georiënteerd zijn.



Beeoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft deze verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) consequenties, omdat zij rechtstreeks op het plangebied gericht zijn. De afstand tot het plangebied is echter in de meeste gevallen behoorlijk groot. Daardoor zal de inbreuk naar onze inschatting in de meeste gevallen niet als “ernstig” te kwalificeren zijn, zij het dat niet uit is te sluiten dat deze in enkele gevallen (net) zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor de meeste objecten in dit cluster voorsnog op “betrekkelijk laag”.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door enkele objecten aan het Kinderen van Versteegplein. Op korte afstand van deze appartementen zijn stedenbouwkundige accenten van 90 en 120 meter hoog geprojecteerd. Voor de op het plangebied gerichte appartementen in dit cluster kan het planschaderisico als “hoog” gekwalificeerd worden.

Actieve risicoaanvaarding

Gelet op onze conclusie ten aanzien van het planschaderisico is relevant te vermelden, dat een behoorlijk aantal appartementen in dit cluster is gekocht nà 21 maart 2019. Het betreft, volgens gegevens die wij hebben verkregen via het kadaster, de volgende objecten:

- Alferbos 14, 17, 50, 59, 82, 106;
- Stadhoudersring 28, 32, 48, 50, 64, 74, 88, 116, 134, 146, 210, 220, 224, 236, 254, 276, 288, 304, 326, 330, 346, 366, 390, 404, 406, 418, 448, 474, 484, 492, 496, 500, 502, 512, 530, 540, 552, 558, 590, 598, 612, 662, 676, 710, 742, 744, 756, 758, 768, 776.

Aan de eigenaren van deze objecten zal, zo er sprake is van planschade, actieve risicoaanvaarding kunnen tegengeworpen waardoor in die gevallen het planschaderisico op “NIHIL” te stellen is.

Cluster	Adres
Grondgebonden koopwoningen “zijgeveloriëntatie”	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, Korfwater 26-34

De objecten in dit cluster zijn met de zijgevel op het plangebied georiënteerd.



Beoordeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft de verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) geen grote consequenties, omdat zij zijdelings op het plangebied gericht zijn. Een eventuele inbreuk op het uitzicht en de privacy zal zich daardoor met name in de achtertuinen manifesteren. De afstand tot het plangebied is voorts behoorlijk groot. Daardoor zal de inbreuk naar onze inschatting in de meeste gevallen niet als “ernstig” te kwalificeren zijn, en daarmee niet zal uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor de objecten in dit cluster vooralsnog op “betrekkelijk laag”.

Cluster	Adres
Grondgebonden koopwoningen “achtergeveloriëntatie”	Kooiënswater 71-93

De objecten in dit cluster zijn met de achtergevel op het plangebied georiënteerd.



Becoördeling planschaderisico

Voor de objecten in dit cluster heeft de verruiming van bouw mogelijkheden (leidend tot een aantasting van het uitzicht) en de intensivering van het gebruik (leidend tot aan woongebruik inherente vormen van hinder en verkeershinder) consequenties, omdat zij met de achterzijde op het plangebied gericht zijn. Een eventuele inbreuk op het uitzicht en de privacy zal zich niet alleen in de achtertuinten manifesteren maar mogelijk ook in de woningen. De afstand tot het plangebied is echter behoorlijk groot. Daardoor zal de inbreuk naar onze inschatting niet als “ernstig” te kwalificeren zijn, zij het dat niet uit is te sluiten dat deze (net) zal kunnen uitstijgen boven het normaal maatschappelijk risico, dat eerder in dit advies is gesteld op 3% van de maatgevende waarde. Wij stellen het planschaderisico voor de objecten in dit cluster vooralsnog op “gemiddeld”.

Actieve risicoaanvaarding

Gelet op onze conclusie ten aanzien van het planschaderisico is relevant te vermelden, dat één woning in dit cluster is gekocht nà 21 maart 2019. Het betreft, volgens gegevens die wij hebben verkregen via het kadaster, het volgende object:

- Kooiënswater 83.

Aan de eigenaren van dit object zal, zo er sprake is van planschade, actieve risicoaanvaarding kunnen tegengeworpen waardoor in dit geval het planschaderisico op “NIHIL” te stellen is.

Cluster	Adres
Perceel Zoetermeer E6217	



Het perceel kadastraal bekend Zoetermeer E6217 is deels in gebruik als parkeerterrein en deels als groenvoorziening. Het in de planvorming betrokken deel betreft alleen de groenvoorziening.

Op zichzelf beschouwd kan een bestemmingswijziging van “bedrijf” naar “groen” leiden tot een lagere waarde van de betrokken gronden, hetgeen planschaderisico met zich mee kan brengen. Normaliter kwalificeren wij in dergelijke gevallen het planschaderisico als “hoog”, maar in het onderhavige geval is sprake van feiten en omstandigheden die dit planschaderisico mitigeren. Het betreft het volgende:

- De bestemmingswijziging betreft slechts een klein deel van het perceel; voor een groter deel blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd. Wij achten het op zijn minst twijfelachtig of een dergelijk klein perceelsdeel “lonend” voor bedrijfsdoeleinden zou kunnen worden aangewend;
- De eigenaar van het perceel is tevens eigenaar van enkele appartementen in het direct aangrenzende wooncomplex. Deze appartementen zouden van de realisering van bedrijfsbebouwing “last” kunnen hebben;

- Bij de beoordeling van een eventuele planschade-aanvraag zal het aspect “passieve risicoaanvaarding” een rol spelen. Zoals wij in hoofdstuk 9 hebben overwogen, is de ontwikkeling al enige tijd voorzienbaar en heeft de eigenaar geen pogingen tot benutting van de bestemming gedaan.

Al met al kwalificeren wij het planschaderisico ten aanzien van dit object als “betrekkelijk laag”.

Het voorgaande leidt tot de volgende schematische weergave van het planschaderisico:

Cluster	Adressen	Planschade risico
Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V (“De Baron”)	Zeër laag
Koopappartementen “galerijen”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246	Zeër laag
Koopappartementen “zijdelings”	Belvédèrebos 18-121, Laveibos 3-218, Van Leeuwenhoeklaan 141-189	Betrekkelijk laag
Koopappartementen “verblijfsruimten / balkons”	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533	Betrekkelijk laag tot hoog
Grondgebonden koopwoningen “zijgeveloriëntatie”	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, Korfwater 26-34	Betrekkelijk laag
Grondgebonden koopwoningen “achtergeveloriëntatie”	Kooienswater 71-93	Gemiddeld
Perceel Zoetermeer E6217	Dunantstraat ong.	Betrekkelijk laag

Op verzoek van opdrachtgever zullen wij het als “betrekkelijk hoog” gekwalificeerde planschaderisico voor de appartementen aan het Kinderen van Versteegplein kwantificeren.

11 TAXATIE

11.1 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.

11.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de datum van dit advies als peildatum voor de waardering.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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 €
Kinderen van Versteegplein 19	26-01-2021	€ 190.000
Kinderen van Versteegplein 23	25-02-2021	€ 220.000
Kinderen van Versteegplein 39	30-12-2019	€ 145.000

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 geen objecten opgevallen.

11.6 Taxatie planschaderisico Kinderen van Versteegplein

Op basis van de uitkomsten van de planologische vergelijking en na bestudering van de beschikbare kadastrale informatie komen wij, rekening houdend met enerzijds de impact van de hoogbouw en anderzijds de afstand en oriëntatie van de appartementen tot het plangebied, tot de inschatting dat naar verwachting 15 appartementen in meerdere of mindere mate zouden kunnen worden getroffen.

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 € 3.500.000,--. 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 Kinderen van Versteegplein			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
15	€ 180.000	€ 100.000	€ 80.000
Totaal			€ 80.000

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 21 maart 2019. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum	Planschaderisico in €
Kinderen van Versteegplein 19	26-01-2021	€ 5.000
Kinderen van Versteegplein 23	25-02-2021	€ 5.000
Kinderen van Versteegplein 39	30-12-2019	€ 5.000
Totaal		€ 15.000

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

Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 80.000
Actieve risicoaanvaarding in €	€ 15.000
Netto planschaderisico in €	€ 65.000

12 CONCLUSIES

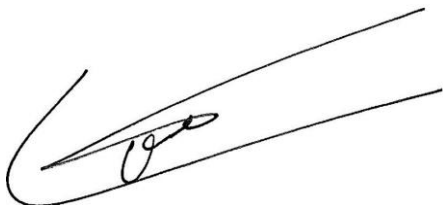
Het planschaderisico van de ontwikkeling “Entree Zoetermeer” is door ons als volgt gekwalificeerd:

Cluster	Adressen	Planschade risico
Huurappartementen	Van Leeuwenhoeklaan 16-634 en 141-209, Dijkwater 3-185, Fonteinbos 18-121, Bredewater 16A-19V (“De Baron”)	Zeer laag
Koopappartementen “galerijen”	Dunantstraat 605-1157, Binnenwater 2-183, Alferbos 123-246, Belvédèrebos 123-246	Zeer laag
Koopappartementen “zijdelings”	Belvédèrebos 18-121, Laveibos 3-218, Van Leeuwenhoeklaan 141-189	Betrekkelijk laag
Koopappartementen “verblijfsruimten / balkons”	Kinderen van Versteegplein 19-41, Alferbos 2-121, Stadhoudersring 13-390 en 402-780, Dunantstraat 1215-1533	Betrekkelijk laag tot hoog
Grondgebonden koopwoningen “zijgeveloriëntatie”	Ganzewater 43-57, Groenewater 28-86, Korfwater 26-34	Betrekkelijk laag
Grondgebonden koopwoningen “achtergeveloriëntatie”	Kooiënswater 71-93	Gemiddeld
Perceel Zoetermeer E6217	Dunantstraat ong.	Betrekkelijk laag

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade voor de objecten aan het Kinderen van Versteegplein taxeren wij op:

€ 65.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



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