

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de
woningbouwontwikkeling aan de
Kniplaan/Veurseweg te Voorschoten.

Opdracht
Datum
Adviseur

3831700
juni 2018
T.M. Versteegen RT RM

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	13
6.1	Selectie van relevante aspecten	13
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	16
6.3	Invloedssfeer	17
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	18
8	ANDERSZINS VERZEKERD	20
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	21
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	24
10.1	Definitie waardebegrip	24
10.2	Peildatum	24
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	24
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	25
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	25
11	BEOORDELING CLUSTERS	27
12	CONCLUSIE.....	43

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Gemeente Voorschoten heeft de SAOZ te Rotterdam op 3 april 2018, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de voorgenomen woningbouw ter plaatse van de locatie Noortveer, ten zuiden van de Veurseweg/Kniplaan te Voorschoten. Het voornemen bestaat om middels een bestemmingsplanwijziging de realisatie van een woongebied mogelijk te maken ten zuiden van de splitsing Veurseweg / Kniplaan te Voorschoten. De ontwikkeling voorziet in maximaal 2.000 m² woningbouw en minimaal 15.000 m² groen. Voor ons advies zijn wij, in overleg met opdrachtgever, uit gegaan van een mogelijke invulling van het plangebied met ondermeer 19 grondgebonden woningen.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 23 april 2018 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw A. Schmal. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer T.M. Versteegen RT RM.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het planvoornemen;
- Omliggende gronden/objecten met de huidige bestemmingen;
- De eigenaren van de Veurseweg 287 en 287a hebben gronden verkocht binnen het plangebied aan de gemeente Voorschoten, verdere documentatie hierover zal nog worden toegezonden.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan Buitengebied (2010), vastgesteld op 30-06-2011;
- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 01-08-2007;
- Bestemmingsplan Buitengebied Natuurgebieden, onherroepelijk geworden op 27-05-1977;
- Verbeelding van de voorgenomen ontwikkeling.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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

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](#).

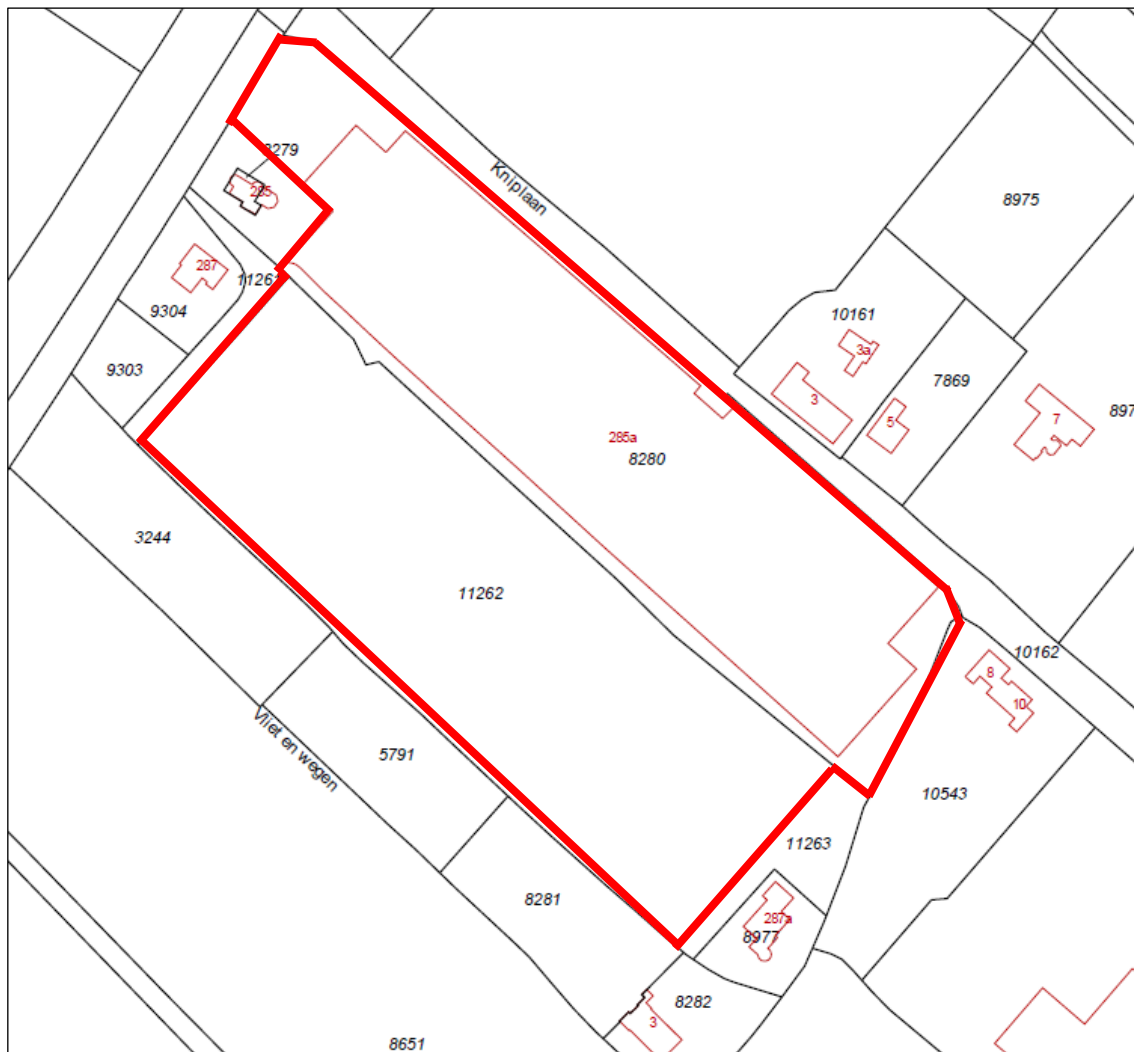
2.2 Actualiteiten rechtspraak

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 situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 16 april 2018 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Plangebied globaal omkaderd

Het plangebied wordt begrensd door de Kniplaan in het noordoosten, de (percelen van) de Veurseweg 287a en de Kniplaan 8 en 10 in het zuidoosten, gronden met een agrarische bestemming in het zuidwesten en de Veurseweg en enkele percelen Veurseweg 287 en 285 in het noordwesten. Op het moment van de opname is het plangebied deels bebouwd met een kassencomplex en deels onbebouwd en agrarische in gebruik.

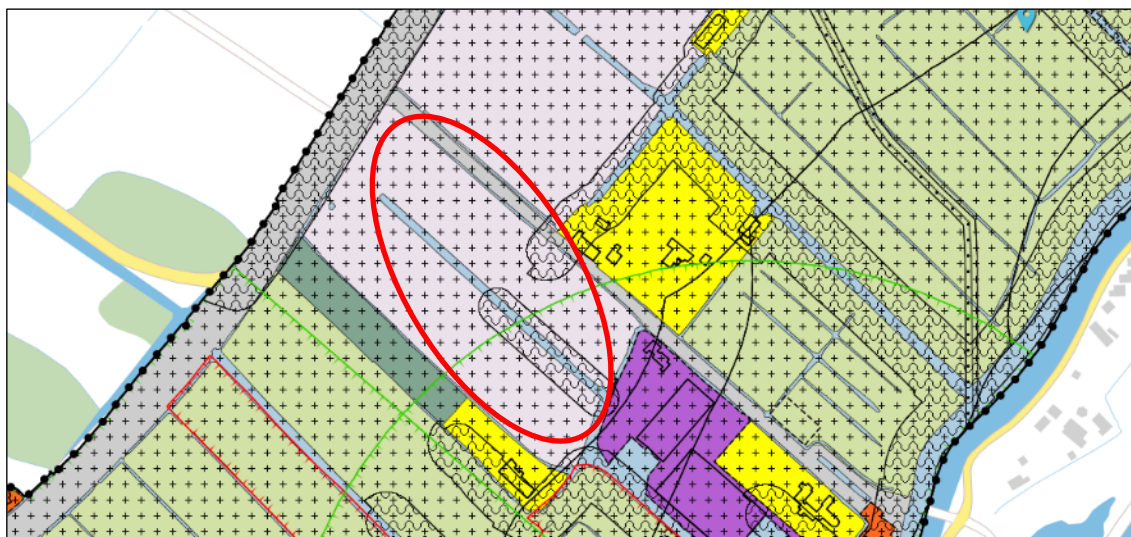
Wij hebben op 16 april 2018 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Voorschoten	B	8280	19.252
Voorschoten	B	11262	18.140
Totaal			37.392

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

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied (2010)”, vastgesteld op 30-06-2011.



Plangebied globaal omcirkeld

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Overig – Uit te werken buitenplaats 2;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5;
- Dubbelbestemming Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone molenbiotoop”.

Op grond van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3485, Veenendaal, volgt uit artikel 6.1, zesde lid, van de Wro dat bij de beoordeling van indirecte planschade, een uit te werken bestemming niet in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken en geen grond voor een tegemoetkoming in de planschade is, zolang geen uitwerkingsplan is vastgesteld en in werking getreden.

Dit betekent dat in casu géén rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van het bestemmingsplan “Buitengebied (2010)”, vastgesteld op 30-06-2011 als ‘oude regime’, alsmede niet met het voorgaande bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld op 01-08-2007 waarin voor het plangebied de bestemming UB II (uit te werken bestemming II) gold. In plaats daarvan zal de voorgenomen ontwikkeling als nieuwe regime worden vergeleken met het aan de bestemmingsplannen “Buitengebied (2010)” en “Buitengebied” voorafgaande planologische regime, dat in casu wordt gevormd door het bestemmingsplan “Buitengebied Natuurgebied”, welke onherroepelijk is geworden op 27-05-1977.



Plangebied globaal omcirkeld

Het plangebied heeft de volgende bestemming:

- Bijzondere agrarische doeleinden.

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:

- De onderhavige gronden waren bestemd voor aan grond gebonden agrarische bedrijven en kwekerijen met de daarbij behorende gebouwen. Binnen het bebouwingsvlak konden kassen worden opgericht met een maximale goot- en

bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m1 en 6,5 m1. Voor ieder bedrijf zijn verder twee bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, toegestaan met een maximaal oppervlakte van 400 m2 en een maximale goothoogte van 4 m1.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige schets van de voorgenomen ontwikkeling

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:

- 19 grondgebonden woningen met verder toebehoren, onderverdeeld in vrijstaande- en half vrijstaande (geschakelde) woningen met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9 m1 en 10,5 m1.

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.

In het huidige planologisch regime waren, op circa 75% van het plangebied kassen en twee andere bedrijfsgebouwen toegestaan. Voor de kassen gold een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 m1 en 6,5 m1, voor de overige bedrijfsbebouwing een maximaal oppervlakte van 400 m2 en een maximale goothoogte van 4 m1. Voor de maximale invulling kunnen wij derhalve binnen het bebouwingsvlak, zo dicht mogelijk bij de omliggende objecten een bedrijfsgebouw projecteren met een maximale oppervlakte van 400 m2, een goothoogte van 4 m1 en een in beginsel bouwhoogte van 15 m1 en daarnaast diverse kassen. In het nieuwe regime zullen grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9 m1 voor vrijstaande woningen en 10,5 m1 voor aaneengesloten woningen. Wij constateren dat er (planologisch) sprake zal zijn van een

meer open bebouwingsstructuur en een (planologisch) lagere maximale bouwhoogte. Wij beoordelen dit aspect als een voordeel.

Schaduw

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

Gezien de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden en de afstand tussen de voorgenomen woonobjecten en omliggende objecten zijn wij van mening dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonningssituatie, er is zelf sprake van een licht voordeel.

Karakter van de bestemming

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

In de huidige situatie wordt het karakter van het plangebied gekenmerkt door de agrarische gronden met bebouwingsmogelijkheden in de vorm van een kassencomplex met twee bedrijfsgebouwen. In de nieuwe situatie wordt het plangebied gekenmerkt door een kleinschalige woonkern met de daarbij behorende voorzieningen. Over het algemeen is een woonbestemming gunstiger voor omliggende woningen dan een agrarische bestemming met een diversiteit aan bebouwingsmogelijkheden. Het gebied zal intensiever worden gebruikt, echter is er sprake van minder bouwvolume en een meer open bebouwingsstructuur. Per saldo beschouwen wij dit aspect als een licht voordeel.

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.

In het kader van het aspect privacy kan niet anders geconcludeerd worden dan dat er vooralsnog sprake zal zijn van een zekere verslechtering. Door de oprichting van de grondgebonden woningen kan vanuit het plangebied vanuit andere hoogten zicht ontstaan op de erven/tuinen en gevels van de omliggende woonobjecten.

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 komen te vervallen van met name de agrarische mogelijkheden zal zich een afname van de daaraan gerelateerde vormen van hinder kunnen voordoen, echter door de realisatie van een woonwijk zal wel een toename van aan deze bestemming gerelateerde vormen van hinder kunnen voordoen. Dit aspect veroorzaakt een nadeel bij met name de ten noorden gelegen objecten.

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.

Het plangebied wordt in de voorgenomen situatie ontsloten via de Kniplaan. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als agrarische grond met de daarbij behorende verkeersbewegingen van voertuigen waaronder bijvoorbeeld vrachtwagens van leveranciers en dergelijke. Het plangebied zal in de nieuwe situatie ook worden ontsloten via de Kniplaan. Voorts genereert een woning in beginsel meer verkeer dan een perceel met een agrarische bestemming, zodat in beginsel sprake zal zijn van aanzienlijk meer aan- en afrijdend verkeer.

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.

Door de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen kan de bedrijfsvoering van de naastgelegen jachthaven in gevaar komen. Daarnaast zijn wij van mening dat indien er sprake is van een afname van de te gebruiken milieucategorie door de voorgenomen situatie, dit is te classificeren als een relevant planologisch nadeel. Dit planologische nadeel kan in beginsel financiële gevolgen hebben voor de marktwaarde van een bedrijfsobject. Wij zullen komen bij het betreffende cluster hier op terug.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Zicht;
- + Schaduw;
- + Karakter van de bestemming.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Privacy;
- Hinder;
- Verkeersbewegingen;
- Milieu (met betrekking tot de jachthaven)

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
Noordwest	Veurseweg 285 en 287
Noordoost	Veurseweg 269
Oost	Kniplaan 3/3a, 5, 7/9
Zuid en west	Kniplaan 8 en 10 Veurseweg 287a Vliet en wegen 1 en 3
Zuid	Kniplaan 12 (Jachthaven)
West	Veuserweg 289 (Kwekerij)

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

7 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.

De van opdrachtgever ontvangen gegevens zijn helder. In het bestemmingsplan buitengebied, zoals vastgesteld op 01-08-2007 is het plangebied opgenomen met de bestemming “Uit te werken Buitenplaats II”. De onderhavige gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven, verkeers- en verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

1 augustus 2007.

Op 18 februari 2018 hebben de eigenaren van de Veurseweg 287 en 287a te Voorschoten gronden verkocht aan de gemeente Voorschoten, waarbij in de akte van levering wordt aangegeven dat de koper aan verkoper heeft medegedeeld dat koper de onroerende zaak wenst te doen gebruiken voor de realisatie van bestemmingsplan de Duivencorridor.

In beginsel zou deze overeenkomst er toe kunnen leiden dat actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen op basis van de aankoopovereenkomst tussen de schadelijder en de schadeveroorzaker. (ABRS 18 september 2013, Westervoort, 201211480). Uit deze uitspraak valt af te leiden dat:

“Niet in geschil is dat te tijde van de aankoop door (appellant) van de woning geen concreet beleidsvoornemen van overheidswege tot wijziging van de planologische situatie in het plangebied was bekend gemaakt. Dit laat onverlet dat (appellant), naar evenmin het geschil is, destijds op de hoogte was van de plannen van de maatschappij om bebouwing ten behoeve van een woonwijk in het plangebied te realiseren en hij de consequenties van het realiseren van die plannen in de koopovereenkomst heeft aanvaard.”

In deze zaak betreft het echter de (actieve) risicoaanvaarding van de koper. Het is de vraag of de rechter dit ook zo uitlegt als het gaat om de risico aanvaarding door de verkoper.

In een mogelijke toekomstige planschadeprocedure (met betrekking tot deze twee objecten) kan nog verder onderzocht worden in hoeverre het genoemde bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” voorziet in (en in welke mate) mogelijke woningbouw ter plaatse van het plangebied. Gezien het stadium waarin de mogelijke ontwikkeling zich bevindt en het onderwerp actieve risico aanvaarding de nodige procesrisico’s kent zullen wij, gezien de aard van het advies, het onderwerp risicoaanvaarding in dit advies vooralsnog buiten beschouwing laten.

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.

Door één of meerdere eigenaren van omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de betreffende ontwikkeling. Het gaat om de objecten gelegen aan:

- Veurseweg 287 te Voorschoten;
- Veurseweg 287a te Voorschoten.

Op 18 februari 2018 hebben de eigenaren van bovengenoemde objecten gronden verkocht aan de gemeente Voorschoten, waarin de akte van levering wordt aangegeven dat de koper aan verkoper heeft medegedeeld dat koper de onroerende zaak wenst te doen gebruiken voor de realisatie van bestemmingsplan de Duivencorridor. In beginsel zou deze overeenkomst kunnen leiden tot de conclusie dat een eventuele planschade anderszins verzekerd lijkt. Echter, uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 29 mei 2013, Noordenveld, 201205826), valt af te leiden dat:

“Indien uit een overeenkomst blijkt dat de gemeente en een verkopende partij, planschade bewust buiten de overeenkomst hebben gelaten, kan de eventuele planschade niet op grond van de transactie waarop de overeenkomst betrekking geeft, anderszins verzekerd worden geacht”

Bovendien moet de transactieprijs dan wel zodanig zijn dat duidelijk is dat die hoger is dan louter de reguliere agrarische waarde (met opstallen) en daarmee dus duidelijk wordt dat er een meerprijs is betaald voor de onderhavige gronden.

Aangezien de jurisprudentie met betrekking tot het onderwerp anderszins verzekerd nog volop in beweging is en daarbij de nodige procesrisico's kent zullen wij, gezien de aard van het advies, het onderwerp anderszins verzekerd buiten beschouwing laten.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat 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.

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

Globale beoordeling vijf criteria

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

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling, de uitbreiding van woningen buiten de bebouwde kom, wel in de nabijheid van diverse bestaande woonobjecten is in zijn algemeenheid wel aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

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

Gelet op de structuur van de omgeving, een “landelijke” omgeving (tussen de dorpen Voorschoten en Leidschendam) met een diversiteit aan bebouwing waaronder kassen, woonobjecten en een scheepswerf, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in gedeeltelijk als passend worden aangemerkt.

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

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is of de ontwikkeling past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. In het bestemmingsplan “Buitengebied” welke in 2007 onherroepelijk is geworden heeft het plangebied de bestemming “Uit te werken Buitenplaats II”. De onderhavige gronden waren onder andere bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

4 Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?

De afstand van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is zodanig dat de gevolgen hiervan, afhankelijk van de situering, voor het woon- en leefklimaat van omwonenden nauwelijks tot duidelijk merkbaar zullen zijn.

5 Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als gering tot beperkt moet worden aangemerkt.

Conclusie

Alles in overweging genomen, is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, omdat de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is, en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom zullen wij bij de beoordeling van de clusters een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

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 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 tot 12 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	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Veurseweg 261	01-12-2017	950.000
Veurseweg 175	28-09-2016	640.000
Wilgenlaan 4	04-09-2017	1.127.500
Wilgenlaan 2	30-12-2016	735.000
Vliet en Wegen 1	15-04-2011	905.000

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

Adres	Vraagprijs in €
Kniplaan 3/3a te Voorschoten	1.750.000
Laan van Duivenvoorde 3 te Voorschoten	950.000
Wilgenlaan 16 te Voorschoten	2.250.000
Veursestraatweg 193 te Leidschendam	695.000

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

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordwest	Veurseweg 285 en 287

Deze woonobjecten liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De objecten grenzen aan het plangebied.



Veurseweg 285 en 287 te Voorschoten

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten in de vorm van een toename van het aantal verkeersbewegingen en aan de bestemming “wonen” gerelateerde vormen van hinder. Daarnaast is er sprake van een verdere inbreuk op de privacy. Vanwege de afstand tussen de voorgenomen woningen en de objecten uit deze cluster is van een relevante verslechtering van de bezonningssituatie geen sprake.

Bekeken vanuit deze cluster omvat de gegeven planologische verandering ook positieve ruimtelijke effecten. In het voorgenomen regime zal het karakter van de bestemming wijzigen. Voor omliggende woonobjecten geldt dat een woonbestemming in beginsel gunstiger is dan een agrarische bestemming met glastuinbouw opstallen (kassen en bedrijfsobjecten). Daarnaast wijzigt het (planologisch mogelijk) uitzicht. Op relatief korte afstand waren in het huidige regime kassen en twee bedrijfsgebouwen mogelijk. In het voorgenomen regime is er sprake van een meer open bebouwingsstructuur en minder bouwvolume. Deze voordelen kunnen de nadelige effecten, met name voor de Veurseweg

285 per saldo gedeeltelijk compenseren. Voor de Veurseweg 287 geldt dat direct achter het perceel vier woningen worden gerealiseerd, waar thans geen kassen mogelijk waren. Twee van de te realiseren woningen zijn met de achtergevel gericht op de Veurseweg 287.

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

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 1 augustus 2007.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder vast gesteld dat de eigenaar van Veurseweg 287 gronden heeft verkocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, voorts hebben wij echter geconcludeerd dat het onderwerp anderszins verzekerd in dit advies buiten beschouwing dient te worden gelaten.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische

verandering op € 495.000,-- en € 725.000,--. 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:

Veurseweg				
Nr.	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
285	Ja	15.000	9.900	5.100
287	Ja	30.000	14.500	15.500
Subtotaal				20.600
Afronden met				400
Totaal in €				21.000

Cluster	Adres
Noordoost	Veurseweg 269

Deze woning ligt ten noordoosten van het plangebied en is met de achter- en zijgevel daarop gericht. Het object wordt van het plangebied gescheiden door de Kniplaan.



Veurseweg 269 te Voorschoten

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van gebruiksintensiteit ontstaan, planologisch nadelige effecten in de vorm van een toename van het aantal verkeersbewegingen en de bestemming “wonen” gerelateerde vormen van hinder. Daarnaast is er sprake van een verdere inbreuk op de privacy. Vanwege de afstand tussen de voorgenomen woningen en de objecten uit deze cluster is van een relevante verslechtering van de bezonningssituatie geen sprake.

Bekeken vanuit deze cluster omvat de gegeven planologische verandering ook positieve ruimtelijke effecten. In het voorgenomen regime zal het karakter van de bestemming wijzigen. Voor omliggende woonobjecten geldt dat een woonbestemming in beginsel gunstiger is dan een agrarische bestemming met glastuinbouw opstallen (kassen en bedrijfsobjecten). Daarnaast wijzigt het (planologisch mogelijk) uitzicht. Op relatief korte afstand waren in het huidige regime kassen en twee bedrijfsgebouwen mogelijk. In het voorgenomen regime is er sprake van een meer open bebouwingsstructuur en minder

bouwwolume. Deze voordelen kunnen de nadelige effecten per saldo gedeeltelijk compenseren.

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

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 1 augustus 2007.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Anderszins verzekerd

Wij hebben geconstateerd dat de eigenaar van dit onderhavige object geen gronden heeft verkocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering op € 670.000,--. 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:

Veurseweg				
Nr.	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
269	Nee	15.000	13.400	1.600
Totaal in €				1.600

Cluster	Adres
Oost	Kniplaan 3/3a, 5, 7/9

Deze woonobjecten liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Kniplaan.



Kniplaan 3/3a te Voorschoten

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken in beginsel planologisch nadelige effecten in de vorm van een toename van het aantal verkeersbewegingen en de bestemming “wonen” gerelateerde vormen van hinder. Daarnaast is er sprake van een verdere inbreuk op de privacy, echter alleen in relevante mate ter plaatse van de minder gevoelige voorgevels en voortuinen. Vanwege de afstand tussen de voorgenomen woningen en de objecten uit deze cluster is van een relevante verslechtering van de bezonningssituatie geen sprake.

Bekeken vanuit deze cluster omvat de gegeven planologische verandering ook positieve ruimtelijke effecten. In het voorgenomen regime zal het karakter van de bestemming wijzigen. Voor omliggende woonobjecten geldt dat een woonbestemming in beginsel gunstiger is dan een agrarische bestemming met glastuinbouw opstallen (kassen en bedrijfsobjecten). Daarnaast wijzigt het (planologisch mogelijk) uitzicht. Op relatief korte afstand waren in het huidig regime kassen en twee bedrijfsgebouwen mogelijk. In het voorgenomen regime is er sprake van een meer open bebouwingsstructuur en minder

bouwwolume. Deze voordelen kunnen de nadelige effecten per saldo gedeeltelijk compenseren.

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

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 1 augustus 2007.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum wel een transactie heeft plaatsgevonden binnen deze cluster. Het betreft het navolgende huisnummer.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Kniplaan 3/3a	31-10-2017	1.911.385

Deze woning kunnen wij daarom verder buiten beschouwing laten. Wij verwerken deze beschikbare gegevens hierna in de kolom “actieve risicoaanvaarding” door de vermelding “Ja”.

Anderszins verzekerd

Wij hebben geconstateerd dat geen van de eigenaren van de objecten uit deze cluster gronden heeft verkocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering tussen de € 885.000,-- en € 1.475.000,--. 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:

Kniplaan	Actieve risicoaanvaarding	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
3/3a	Ja	n.v.t	n.v.t	n.v.t
5	Nee	20.000	17.700	2.300
7	Nee	25.000	29.500	nihil
9	Nee	10.000	25.000	nihil
Totaal in €				2.300

Cluster	Adres
Zuid en west	Knipiaan 8 en 10 Veurseweg 287a Vliet en wegen 1 en 3

Deze woonobjecten liggen ten zuiden en deels ten westen van het plangebied en zijn met de zij- en achtergevels daarop gericht. De objecten grenzen aan het plangebied.



Knipiaan 8 te Voorschoten

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken in beginsel planologisch nadelige effecten in de vorm van een toename van het aantal verkeersbewegingen en de bestemming “wonen” gerelateerde vormen van hinder. Daarnaast is er slechts sprake van een geringe verdere inbreuk op de privacy. Vanuit het plangebied ontstaat vanuit andere hoogte (vanaf circa 70 tot 100 m1) zicht op de (achter en zij) erven en objecten uit deze cluster. Vanwege de afstand tussen de voorgenomen woningen en de objecten uit deze cluster is van een relevante verslechtering van de bezonningssituatie geen sprake.

Bekeken vanuit deze cluster omvat de gegeven planologische verandering ook positieve ruimtelijke effecten. In het voorgenomen regime zal het karakter van de bestemming wijzigen. Voor omliggende woonobjecten geldt dat een woonbestemming in beginsel gunstiger is dan een agrarische bestemming met glastuinbouw opstallen (kassen en

bedrijfsobjecten). Daarnaast wijzigt het (planologisch mogelijk) uitzicht. Op relatief korte afstand waren in het huidige regime kassen en twee bedrijfsgebouwen mogelijk. In het voorgenomen regime is er sprake van een meer open bebouwingsstructuur en minder bouwvolume. Deze voordelen kunnen de nadelige effecten per saldo gedeeltelijk compenseren.

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

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 1 augustus 2007.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum wel een transactie heeft plaatsgevonden binnen deze cluster. Het betreft het navolgende huisnummer.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Vliet en wegen 1	15-04-2011	905.000

Deze woning kunnen wij daarom verder buiten beschouwing laten. Wij verwerken deze beschikbare gegevens hierna in de kolom “actieve risicoaanvaarding” door de vermelding “Ja”.

Anderszins verzekerd

Wij hebben geconstateerd dat geen van de eigenaren van de objecten uit deze cluster gronden heeft verkocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 2% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de

nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering tussen de € 515.000,-- en € 1.150.000,--. 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:

Kniplaan Veurseweg Vliet en wegen	Actieve risicoaanvaarding	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
K8	Nee	15.000	11.200	3.800
K10	Nee	12.500	10.300	2.200
V287a	Nee	17.500	21.000	nihil
VW1	Ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
VW3	Nee	20.000	23.000	nihil
Totaal in €				6.000

Cluster	Adres
Zuid	Kniplaan 12 (Jachthaven)

Dit bedrijfsobject, zijnde een jachthaven ligt ten zuiden van het plangebied en is met de achtergevel daarop gericht. Het object wordt van het plangebied gescheiden door de percelen van de Kniplaan 8 en 10 en deels door het perceel van de Veurseweg 287a.



Jachthaven aan de Kniplaan 12 te Voorschoten

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Zoals wij eerder hebben geconstateerd kunnen nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, van invloed zijn op de mate waarin een omliggend bedrijf hinder mag veroorzaken.

Door de wijziging van bestemming kan derhalve de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven in gevaar komen. Daarnaast zijn wij van mening dat indien er sprake is van een afname van de milieucategorie door de voorgenomen situatie, dit is te classificeren als een relevant planologisch nadeel.

De gronden ten zuiden van het plangebied hebben de bestemming “bedrijf” met de functieaanduiding “Jachthaven”. Vanwege de laatst genoemde functieaanduiding kunnen deze gronden in beginsel aangewend worden voor: een jachthaven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden.

Milieu categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m1	0
2	30 m1	10 m1
3.1	50 m1	30 m1
3.2	100 m1	50 m1

Het betreffen minimum afstanden. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m1. De zone van 30 m1 tot 50 m1 is derhalve geschikt voor de milieucategorieën 1 tot en met 2. Vanaf 50 m1 is vervolgens categorie 3.1 toegestaan en zo verder.

De beoordeling of het plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is in beginsel te beschouwen als een beleidsbeslissing. In deze zaak heeft opdrachtgever aangegeven dat het “gemengd gebied” betreft.

De te bouwen grondgebonden woningen binnen het plangebied zijn gevoelige bestemmingen. Uit de door ons van opdrachtgever ontvangen informatie lijken in de voorgenomen situatie alle geplande woningen buiten de milieucontouren van de gronden in eigendom van de Jachthaven en met de bestemming “bedrijf - jachthaven” te worden gerealiseerd (Voor de tussenliggende gronden ter plaatse van de woonobjecten Kniplaan 8 en 10 geldt ook de bestemming Jachthaven) . In beginsel leidt dit derhalve niet tot (een verregaande) beperking van het gebruik van de gronden/gebouwen en zal er in beginsel geen planologisch nadeel kunnen ontstaan.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor dit object nihil is, dan wel zo gering dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Cluster	Adres
West	Veurserweg 289 (Kwekerij)

Zoals wij in cluster zuid hebben geconstateerd kunnen nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw nabij bestaande bedrijvigheid van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken. De bedrijfsvoering van omliggende bedrijven kan hiermee in gevaar komen. Indien er sprake is van een afname van de milieucategorie door de voorgenomen situatie, dit is te classificeren als een relevant planologisch nadeel.

Met betrekking tot de onderhavige gronden uit deze cluster hebben wij de volgende informatie ontvangen:

- Veurseweg (kadastrale percelen: sectie B, no. 3244 en 5791)
 Op deze percelen is een containerveld aanwezig ten behoeve van kwekerij Vliet en wegen. Op basis van de geldende bestemming is geen kwekerij toegestaan. Omdat het bedrijf al enige tijd aanwezig is, is hier uitgegaan van de feitelijke situatie. Ingevolge lijst 1 van de VNG-brochure kan een kwekerij ingedeeld worden onder de omschrijving 'tuinbouw, kassen met gasverwarming': milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand (in gemengd gebied) van 10 meter vanwege het aspect geluid. De feitelijke afstand tussen de grens van het plangebied – de gevels van de beoogde woningen zijn nog niet bekend - en de kas is 1,5 meter. Omdat er ter plekke een stookinstallatie aanwezig is en omdat de inrichting dient te voldoen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt er – tevens in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen – een afstand van 30 meter aanbevolen tussen de gevel van de beoogde woningen en de kas.

Deze gronden kunnen in beginsel aangewend worden voor een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden.

Milieu categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m1	0
2	30 m1	10 m1
3.1	50 m1	30 m1
3.2	100 m1	50 m1

Het betreffen minimum afstanden. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m1. De zone van 30 m1 tot 50 m1 is derhalve geschikt voor de

milieucategorieën 1 tot en met 2. Vanaf 50 m1 is vervolgens categorie 3.1 toegestaan en zo verder.

De beoordeling of het plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is in beginsel te beschouwen als een beleidsbeslissing. In deze zaak gaan wij uit, gezien de van de opdrachtgever ontvangen informatie, een gemengd gebied.

De te bouwen grondgebonden woningen binnen het plangebied zijn zelf gevoelige bestemmingen en leiden op zichzelf niet tot negatieve milieugevolgen. In de voorgenomen situatie lijken de geplande woningen buiten de milieuc contouren van 10 m1 (zelfs buiten de 30 m1 contour) van de gronden met de agrarische bestemming te worden gerealiseerd.



Gronden en objecten Veurseweg 289 globaal omkaderd in het rood. 30 m1 contour aangegeven middels zwarte lijn

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze gronden/objecten nihil is, dan wel zo gering dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

12 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Waarde vermindering
Noordwest	Veurseweg 285 en 287	21.000
Noordoost	Veurseweg 269	1.600
Oost	Kniplaan 3/3a, 5, 7/9	2.300
Zuid en west	Kniplaan 8 en 10 Veurseweg 287a Vliet en wegen 1 en 3	6.000
Zuid	Kniplaan 12 (Jachthaven)	Nihil
West	Veuserweg 289 (Kwekerij)	Nihil
Subtotaal		30.900
Afronden met		100
Totaal		31.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM

Algemeen directeur