



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het project de uitbreiding bedrijventerrein "Wanssum Oost" in de gemeente Venray

opdracht	20250672
status	definitief -2
datum	15 december 2025
adviseur	E. Hoopman RT RM
referentie	Indirect – TAM-IMRO - Omgevingsplan

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
2	PLANGEBIED.....	9
3	PLANOLOGIE	11
4	TE BEOORDELEN ONTWIKKELING	12
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	15
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	18
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID.....	24
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	26
9	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	29
10	BEOORDELING CLUSTERS	31
11	CONCLUSIE.....	40
12	BRONNEN	40

1 INLEIDING

Opdracht

Gemeente Venray heeft de SAOZ te Rotterdam op 15 oktober 2025, opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het concept TAM-IMRO-plan voor een nieuw bedrijventerrein Wanssum Oost.

Het beoogde TAM-IMRO-plan heeft eveneens betrekking op een bestaand bedrijventerrein. De gemeente Venray wenst inzicht in het risico op nadeelcompensatie als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein (met circa 7 hectare uitgeefbare grond en circa 1,2 hectare openbare ruimte) bij de woningen in de omgeving van het plangebied.

Opdrachtgever

Gemeente Venray, vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Meer.

Opdrachtnemer

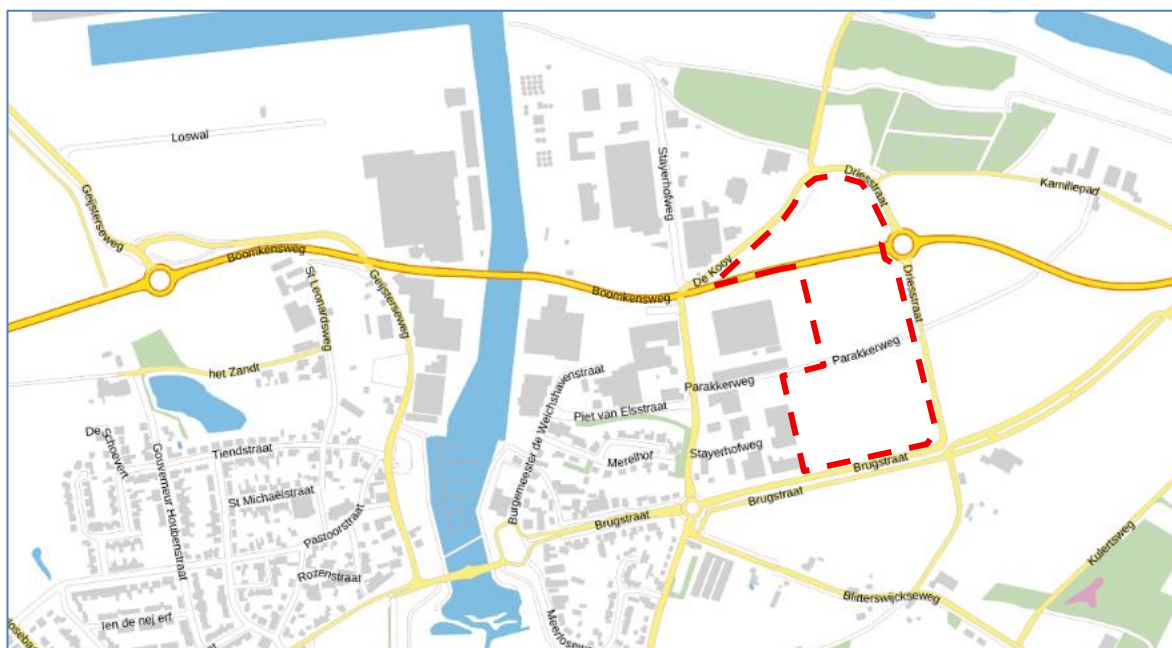
De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Afbakening/strekking van de rapportage

Het doel van de risicoanalyse is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de adviesvraag dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de woningen gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit “indirecte schade”.

Onderwerp van de risicoanalyse

De beoordeling heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 1 Ligging uitbreiding bedrijventerrein (globale weergave)

Omgevingswet

Op het project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade). Het risico op andere vormen van schade, waarvan wij hieronder enkele voorbeelden noemen, kunnen wij doorgaans niet beoordelen omdat die vormen van nadeel afhankelijk zijn van de wijze van uitvoering, toekomstig onzekere omstandigheden, civiele aspecten, financiële gegevens van derden en eventuele afspraken met derden:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Ambtelijke kosten voor behandeling aanvragen.

Reguliere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op feiten die zichtbaar zijn tijdens de inspectie en die de basis

vormen voor de waardering. Voor de adviseur is het redelijk om ze te accepteren zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek.

Op basis van de ontvangen informatie, zijn er geen uitgangspunten van toepassing die moeten worden benoemd. Met betrekking tot de navolgende onderwerpen gaan we er van uit dat er geen bijzonderheden zijn: de fundering, de toestand van gebouwen, de aanwezige voorzieningen, milieuproblematiek zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest, duurzaamheid, hypotheek, beslagen, huurrecht, subsidies, fiscale wetgeving en dergelijke.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ontvangen informatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- Een Omgevingsplan / TAM-Omgevingsplan leidt op zichzelf niet tot risico op indirecte schade. Hierop gebaseerde vergunningen of bouwactiviteiten mogelijk wel. Wij veronderstellen dat de gehele ontwikkeling ineens mogelijk wordt gemaakt en wordt gerealiseerd. Wij houden dus geen rekening met eventuele fasering van de beoogde nieuwbouwplannen;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een risicoanalyse

nadeelcompensatie en het schatten van de eventuele waardedaling van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. In algemene zin zijn deze werkzaamheden te omschrijven als advisering. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever. De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie is beperkt tot de contactpersonen die werkzaam zijn bij opdrachtgever en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd.

De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, want het advies betreft geen procedure, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, want bij een volledige behandeling van een concrete claim, het horen van de betrokken partijen en een volledige taxatie, kunnen nieuwe feiten aan het licht komen, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van aan- en verkoopbeslissingen, jaarverslaglegging en kredietverlening.

De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt door opdrachtnemer niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door opdrachtgever of door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden (zoals door opdrachtgever aangegeven: de onderbouwing van de kostenpost voor het verhaal van nadeelcompensatie in de kostenverhaalsregeling van het omgevingsplan), wordt door opdrachtnemer geen aansprakelijkheid aanvaard.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis,

ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd.

Gesprek

Het dossier is op 24 oktober 2025 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Meer. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De strekking van de opdracht; Wij concentreren ons met name op risico's op vermogensschade (waardedaling) bij de woningen in de omgeving van het plangebied;
- De beoogde planologische wijziging. Een TAM-Omgevingsplan leidt op zichzelf niet tot risico op indirecte schade. Hierop gebaseerde vergunningen of bouwactiviteiten mogelijk wel.
- Uitgangspunt van de risicoanalyse is dat de mogelijkheden die het beoogde TAM -Omgevingsplan biedt in essentie worden benut. Wij gaan hierbij uit van de navolgende invulling op de uit te geven kavels:

Bouwhoogte bedrijven	: 10 meter
	m.u.v. kavel K. Hier is de bouwhoogte 13 meter
Soort bedrijven	: Maakindustrie en kleine logistiek (incl. ondergeschikte kantoren)
Milieucategorie (maximaal)	: 3.2
Bebouwingspercentage	: 70%

- De onderwerpen normaal maatschappelijk risico en risicoaanvaarding bij indirecte schade en TAM -Omgevingsplannen.

Verder maken wij uit de door opdrachtgever toegezonden informatie op dat het noordelijk deel van het plangebied in gebruik is door Datrans om te parkeren (voor het personeel). Het parkeren op agrarische gronden is niet vergund maar wordt 'toegestaan'.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 20 november 2025 aan opdrachtgever gemailld. Opdrachtgever heeft op 27 november 2025 op het concept gereageerd. De reactie is puntsgewijs telefonisch besproken.

Kavel K:

Op deze kavel wordt in de nieuwe planologie 13 meter hoge bebouwing toegestaan.

De verwachting van opdrachtgever is dat de gronden gebruikt gaan worden ten behoeve van opslag / parkeren en dat de gronden niet bebouwd gaan worden. Dit is als uitgangspunt genomen van de analyse.

Op 12 december 2025 is verzocht om de laatste versies van de ruimtegebruikskaat in de analyse te verwerken.

Waar van toepassing zijn de reacties in de definitieve risicoanalyse (2) verwerkt.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 28 oktober 2025 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 2 Ligging (globaal) plangebied

Het plangebied wordt begrensd door wegen, een bestaand bedrijventerrein en agrarische gronden.

Op het moment van de opname bestond het plangebied in hoofdzaak uit agrarische gronden zonder gebouwen en uit wegen. Het noordelijk deel is in gebruik als parkeerterrein.

Het meest noordelijk deel van het plangebied is in gebruik als parkeerterrein. Het parkeren op agrarische gronden is niet vergund maar wordt 'toegestaan'. Gelet hierop nemen wij als

uitgangspunt van de vergelijking (zie hoofdstuk 3) dat er sprake is van onbebouwde agrarische gronden.

Foto's plangebied



3 PLANOLOGIE

Het project wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een TAM-IMRO-omgevingsplan. Dat plan vormt zelf geen grondslag voor indirecte schade. Die grondslag wordt pas gevormd door de op basis van dat plan te verlenen omgevingsvergunning(en).

Wij gaan er van uit dat het TAM-IMRO-omgevingsplan de voor het project te verlenen omgevingsvergunning(en) rechtstreeks mogelijk maakt en dat het daarom omgevingsvergunning(en) betreft voor een “omgevingsplanactiviteit” (OPA).

Bij omgevingsvergunningen voor een “OPA” geldt de feitelijke situatie ten tijde van de vergunningverlening als maatstaf voor de vergelijking c.q. de beoordeling van de consequenties van het project voor omwonenden. Wij gaan er van uit dat het de huidige feitelijke situatie zal betreffen, die is beschreven in hoofdstuk 2 van dit advies.

Om deze reden is het nu nog geldende planologische regime dat wordt gevormd door het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de te maken vergelijking niet relevant.

Verbeelding TAM-IMRO-omgevingsplan (concept)

Een actuele plankaart is niet voorhanden. De strekking van de nieuwe plankaart wordt op de “ruimtegebruikskaat” gebaseerd (zie hoofdstuk 4).

4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING

De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt door middel van omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, zijn die omgevingsvergunningen nog niet verleend.

Het kan zijn dat met de omgevingsvergunningen niet alle mogelijkheden qua gebruik en bebouwing worden benut die het TAM-IMRO-omgevingsplan biedt. Wij gaan er van uit dat hetgeen hierna beknopt wordt weergegeven daadwerkelijk wordt vergund.

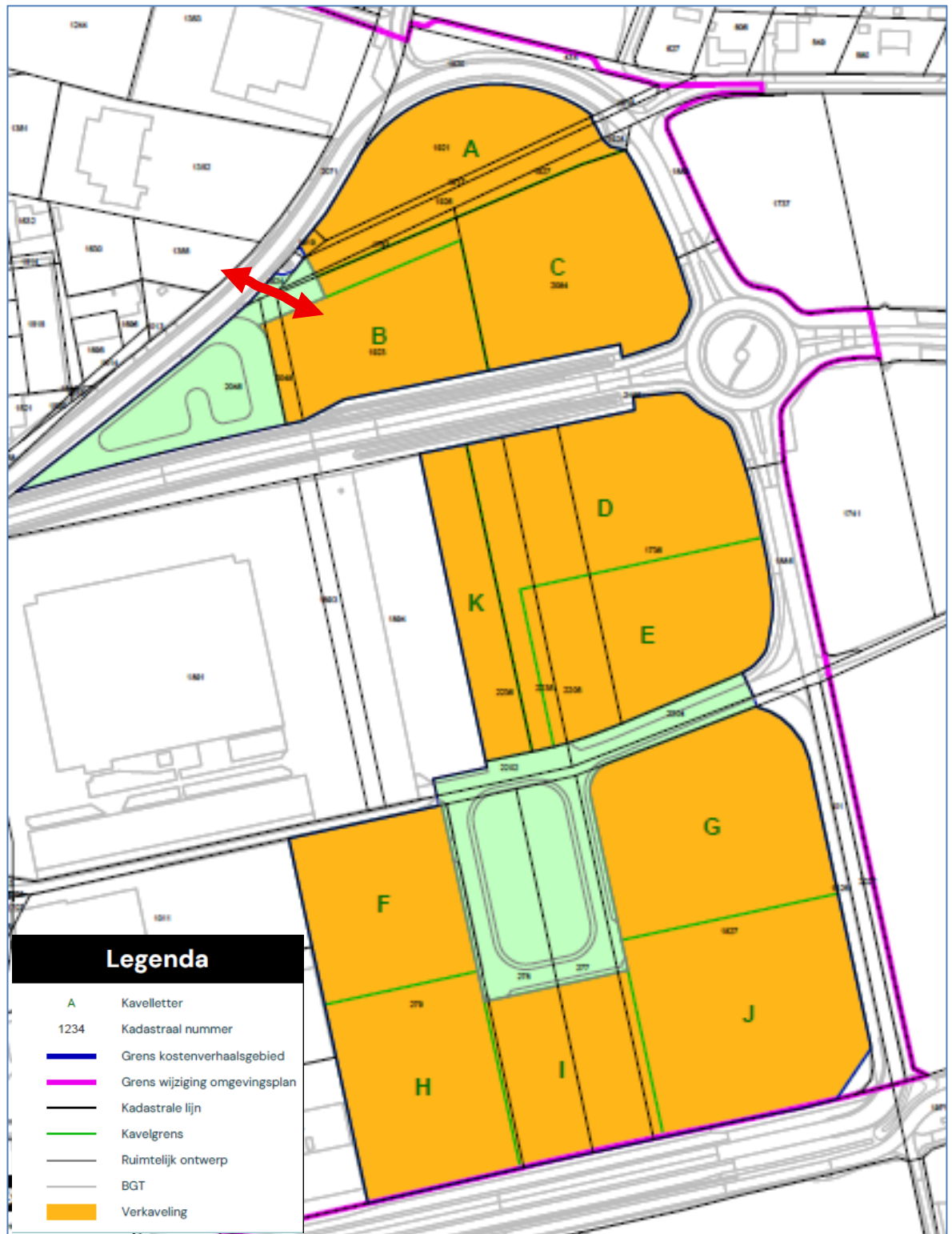
Beknorte samenvatting nieuwe situatie

De nieuwe situatie komt te bestaan uit een bedrijventerrein met 11 bedrijfskavels (zie A t/m K) op navolgende figuur. In het plangebied worden verder 2 wadi's aangelegd.

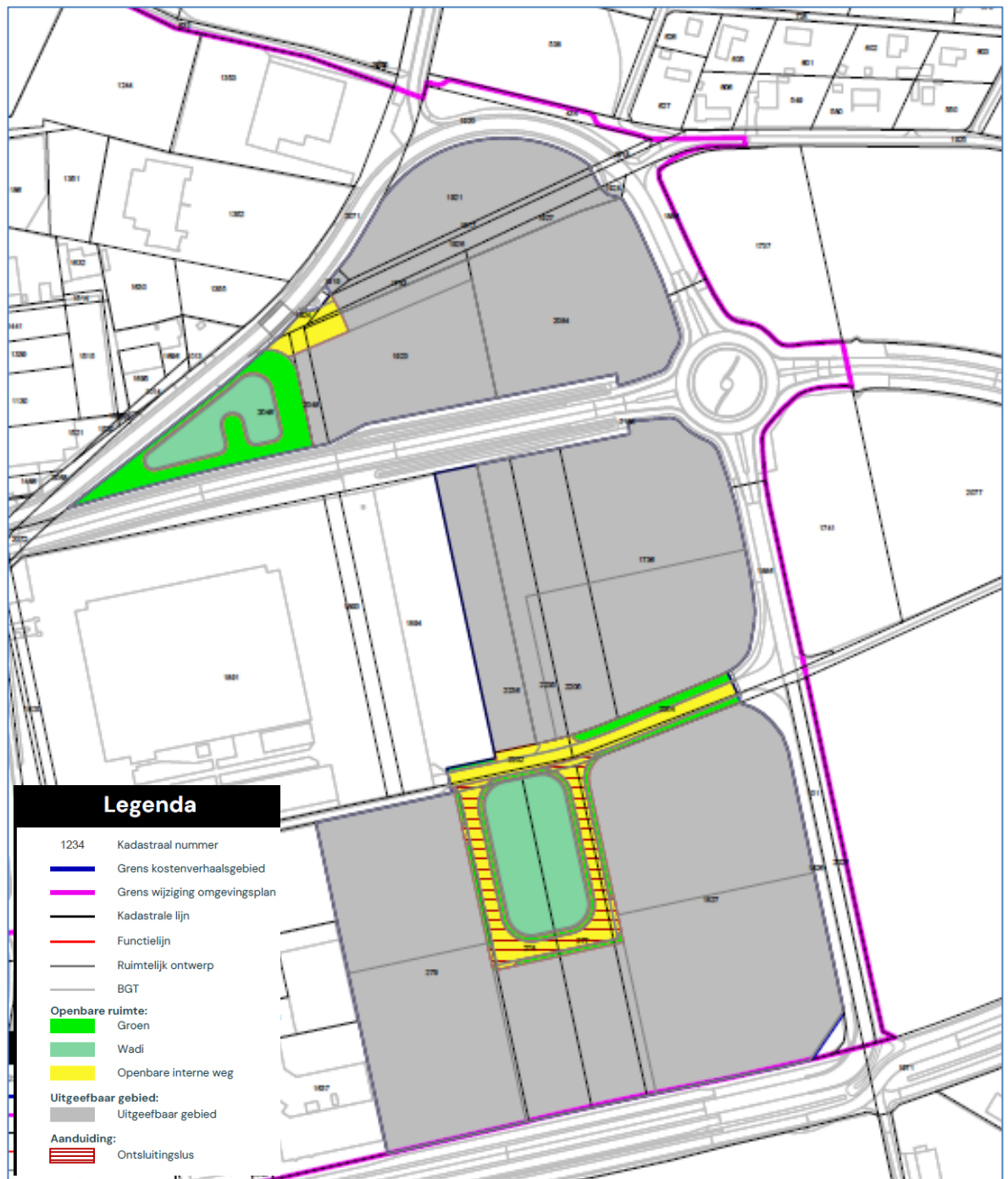
De kavels A t/m J worden bebouwd met 10 meter hoge bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen worden aangewend ten behoeve van maakbedrijven in de milieucategorie 3.2*. Eén en ander met bijbehorende kantoorruimte en parkeergelegenheid. Voor kavel K gaan wij uit van een onbebouwde kavel (ten behoeve van opslag/parkeren). Het nieuwe bedrijventerrein wordt ontsloten via de (bestaande) wegenstructuur. Aan de noordzijde komt één nieuwe ontsluiting (zie rode pijl op navolgende figuur).

* in de praktijk kunnen ook bedrijven met activiteiten in een lagere milieucategorie worden gevestigd en / of gebouwen met een lagere bouwhoogte worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt betreft een soort "worst case-invulling".

Kavel	Kavelgrootte m2	Kavel	Kavelgrootte m2
Kavel A	5.886	Kavel G	8.184
Kavel B	4.803	Kavel H	6.339
Kavel C	7.828	Kavel I	5.011
Kavel D	8.816	Kavel J	8.728
Kavel E	6.849	Kavel K	2.987
Kavel F	5.337	Kavel A t/m K	70.768



Figuur 3 Verkeveling



Figuur 4 Ruimtegebruiksk kaart en legenda 03-12-2025

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van kennis geven van het verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan door de omgevingsvergunning. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden).

Omgevingswet

Het onderwerp nadeelcompensatie is geregeld in hoofdstuk 15 (Financiële bepalingen). In artikel 15.1 worden de potentiële schadeoorzaken genoemd, waarvan de belangrijkste zijn:

- een regel in het omgevingsplan, voor zover deze leidt tot een wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van gronden en/of opstallen (“directe schade”);
- een omgevingsvergunning (“indirecte schade”);
- een projectbesluit (“indirecte schade”).

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;
- of met de activiteit is begonnen.

Een TAM-IMRO-omgevingsplan heeft juridisch gezien dezelfde status als een “regulier” omgevingsplan: het betreft een op basis van de Omgevingswet opgesteld omgevingsplan. De regels van hoofdstuk 15 Omgevingswet zijn op TAM-IMRO-omgevingsplannen daarom onverkort van toepassing.

Uitgangspunten beoordeling

De voor de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet belangrijkste uitgangspunten voor de beoordeling van “indirecte schade” zijn:

- Omgevingsplannen, wijzigingen daarvan en TAM-IMRO-omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet dat plan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;
- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het (TAM-IMRO) omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij “indirecte schade” in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Fasering bij meerdere omgevingsvergunningen

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een TAM-IMRO-omgevingsplan waarbij sprake kan zijn van meerdere als schadeoorzaak te beschouwen omgevingsvergunningen. Dit kan vragen meebrengen over de verdeling van de eventuele schade en / of het normaal maatschappelijk risico over de verschillende

omgevingsvergunningen. De beantwoording van die vragen kan complex en arbitrair zijn en verstreckende juridische gevolgen hebben.

Om die reden past de beantwoording van die vragen niet bij het doel en karakter van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse beoordelen wij de ontwikkeling daarom als één te vergunnen project en gaan wij niet in op eventuele verdeelvraagstukken ten aanzien van het nadeel en het normaal maatschappelijk risico. Indien de vergunningverlening uiteindelijk gefaseerd plaatsvindt, kan de uitkomst anders zijn en is dit rapport niet onverkort van toepassing. Zie in dit verband ook artikel 15.7 lid 2 Omgevingswet.

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

Beschikbare informatie

In het algemeen kan er sprake zijn van een onzekerheidsmarge als gevolg van de informatievoorziening. In dat kader merken wij op dat:

- de huidige feitelijke situatie veelal eenduidig lijkt;
- de nieuwe planologie ruimte laat voor discussie omtrent de (concrete) maximale invulling;
- de beoogde mutatie, op hoofdlijnen bezien, relatief vaak voorkomt, zodat wij hieromtrent geen bijzonderheden verwachten ten aanzien van de beoordeling.

Enig verhoogd risico is aan de orde.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. 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 door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van het TAM-IMRO-omgevingsplan kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning(en) verleend zal/zullen worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning(en) wordt / worden verleend, kunnen zoals eerder gesteld, gevolgen hebben voor de uitkomst.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een 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.

Thans is er sprake van een onbebouwd agrarisch gebied met wegen. In de nieuwe situatie is er sprake van een bedrijventerrein met 10 meter hoge bedrijfsgebouwen en wegen.

Afhankelijk van de ligging kan het uitzicht voor woningen en de omgeving afnemen.

Schaduw

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

Gelet op de hiervoor genoemde toename van bebouwing (10 meter hoge bedrijfsgebouwen) kan -afhankelijk van de ligging- de schaduwwerking bij woningen in de directe omgeving van het plangebied toenemen.

Karakter van de omgeving

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.

Thans is er sprake van een onbebouwd agrarisch gebied met wegen. In de nieuwe situatie is er sprake van een bedrijventerrein met onder meer 10 meter hoge bedrijfsgebouwen en wegen. Het agrarische karakter verdwijnt. Het plangebied zal verdergaand verstenen met bedrijfsbebouwing.

Afhankelijk van de ligging kan het karakter van de omgeving bij woningen afnemen en/of kan de kwaliteit van het uitzicht afnemen.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe 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 de bestaande situatie is er sprake van min of meer seizoensgebonden aanwezigheid van mensen binnen het plangebied. Hierbij is er sprake van zicht vanaf maaiveldniveau of vanuit landbouwvoertuigen op de omgeving. In de nieuwe situatie is er in essentie sprake van zicht vanuit bedrijfsbebouwing (in 1, 2 of 3 bouwlagen) op de omgeving.

Afhankelijk van de ligging kan de privacy bij woningen afnemen.

Hinder

Het mogelijk maken van nieuwe gebruiksfuncties, met de daaraan inherente vormen van overlast zoals bijvoorbeeld geluid, geur, licht, stof en trilling, kan gevolgen hebben voor de waarde van een nabij gelegen object. De hinder kan worden beperkt of kan juist toenemen. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan gaan we uit van de ruimtelijk relevante gevolgen en 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 nadeelcompensatie.

In de bestaande situatie is er sprake van aan agrarisch gebruik gerelateerde vormen van hinder. Hierbij kan gedacht worden aan hinder door het bewerken van landbouwgrond (geluid en stof). Het betreft min of meer seizoensgebonden hinder.

In de nieuwe situatie is er sprake van hinder door bedrijven (in de milieucategorie 3.2). Hierbij kan gedacht worden aan hinder van geluid, geur en stof. Deze hinder is jaarrond aanwezig.

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 thans al ontsloten op de bestaande wegen aan de oostzijde (rotonde en T-splitsing (Driesstraat / Brugstraat). In die zin wijzigt de situatie niet relevant. Aan de noordzijde komt een extra ontsluiting. In de nieuwe situatie zal er echter wel sprake zijn van een duidelijk extra verkeersaantrekkende werking. Tien bedrijven (al dan niet incl. kleine logistieke bedrijven) trekken immers meer verkeer aan dan agrarische gronden. Ook hier is sprake van een verschuiving van meer seizoensgebonden verkeer naar verkeer dat jaarrond van en naar het plangebied zal gaan.

Wij nemen aan dat de nieuwe bedrijven moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid waardoor de parkeerdruk op de omgeving niet relevant toe zal nemen.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Ambtelijke kosten voor behandeling aanvragen.

Reden hiervoor is dat deze vormen van nadeel afhankelijk zijn van de wijze van uitvoering, toekomstig onzekere omstandigheden, civiele aspecten, financiële gegevens van derden en eventuele afspraken met derden.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Uitzicht;
- Schaduw;

- Karakter van de omgeving;
- Privacy;
- Hinder (incl. hinder van verkeer).

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

In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

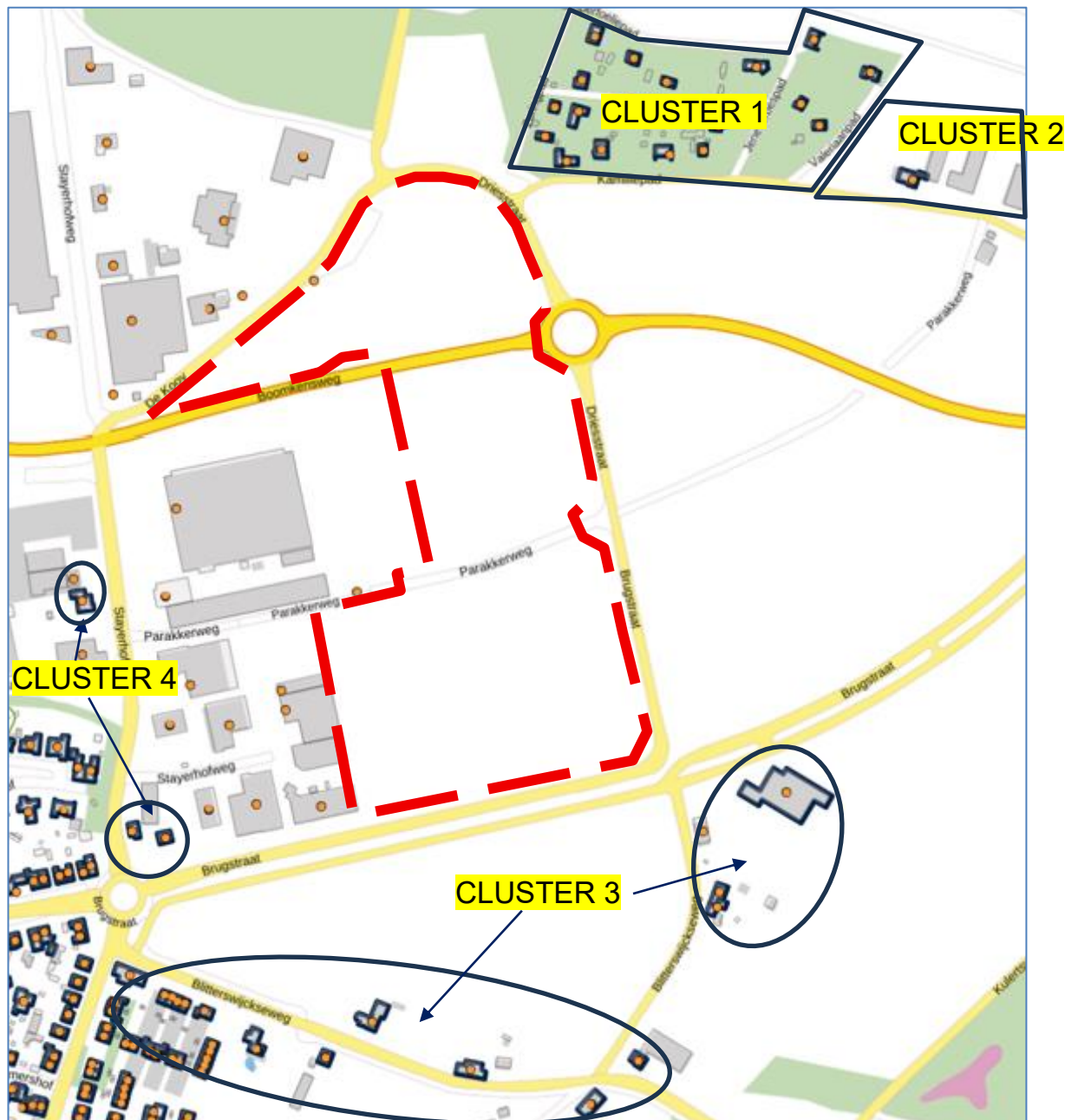
Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie 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 omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Zuringpad 1 en Kamillepad 1, 5, 7, 9 (en objecten op het recreatieterrein)
2	Kamillepad 15 en 17
3	Brugstraat 30 en Blitterswijkseweg 1A t/m 7A en 2 t/m 8
4	Woningen Brugstraat 27B en 29 en Stayerhofweg 5

De overige woonobjecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied.

Wij concentreren ons op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om na te gaan welke woningen in de omgeving zijn gelegen hebben wij via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (afgekort de BAG) gekeken welke objecten een woonfunctie hebben. Op de navolgende pagina geven wij de BAG-kaart weer waarbij de “blauw omrande objecten” objecten betreffen met een woonfunctie (in de BAG).



Figuur 5 BAG-kaart met daarop aangeduid het plangebied en de ligging van de clusters

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Op grond van artikel 15.5 Omgevingswet kan het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een ontwikkeling sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 onder a. Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het (TAM-IMRO) omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering kan zich in het onderhavige geval voordoen, omdat de ontwikkeling eerst planologisch mogelijk zal worden gemaakt door middel van een (TAM-IMRO) omgevingsplan. Omdat objecten tot het verlenen van de omgevingsvergunning(en) nog verkocht kunnen worden is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

Wij hebben geen relevante gegevens ontvangen, zodat wij geen mening kunnen vormen over dit onderwerp.

Anderszins verzekerd zijn

Als schade 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 verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Wij hebben geen gegevens ontvangen van opdrachtgever over eventuele afspraken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

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 het nadeel.

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van **vier procent** van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Wij zullen dit bij de clusters verwerken.

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “marktaandeel”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning plaats vindt, hanteren wij de opnamedatum (28 oktober 2025) als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken

aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste. Het gaat om “de Delta”. Dat is een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

Wij merken op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en, voor zover mogelijk, enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat, voor zover niet waargenomen, de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere waardering altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door

omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning 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 project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

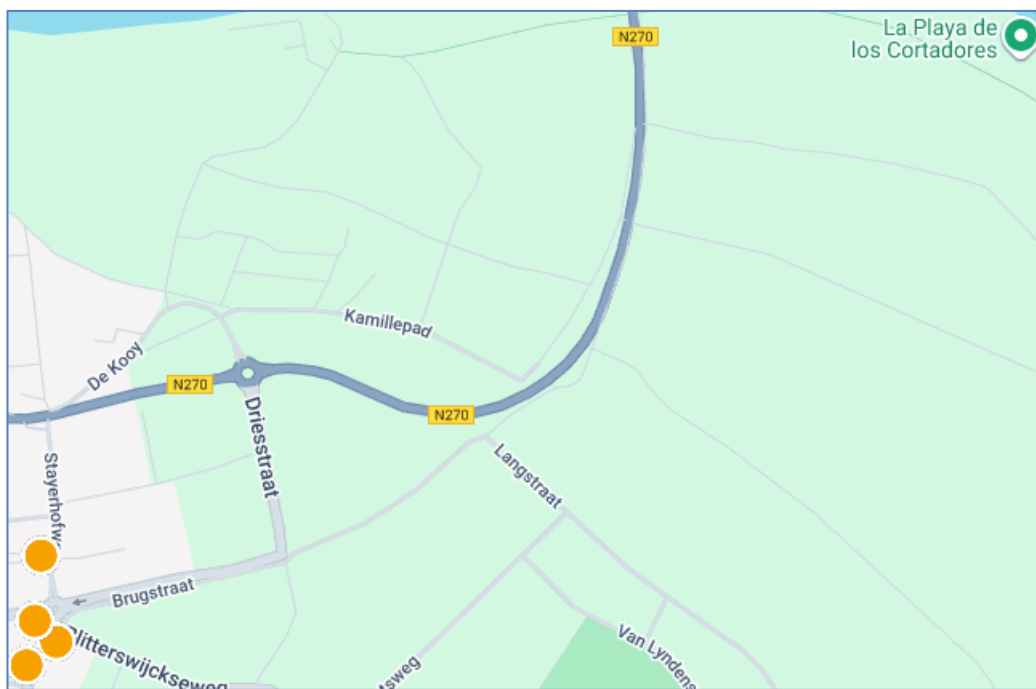
De te beoordelen objecten waren slechts voor een deel goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben veelal geen repeterend karakter. De bouwaard (en mogelijk de kwaliteit) verschilt per object. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn geen specifieke objecten opgevallen.



Figuur 6 Kaart met actueel en verkocht aanbod van funda.nl

Nabij het plangebied is geen (recent) aanbod. Het op de vorige figuur zichtbare aanbod ligt in de kern van Wanssum.

Geraadpleegde bronnen voor de inschatting 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 en Provadie. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Type woning	GO BAG in m ²	Opp. perceel in m ²	Datum levering	Verkoopprijs in €
Kamillepad 9	Recr	58	927	01-07-2024	200.000
Thijmpad 10	Recr	87	935	14-11-2024	235.000
Zuringpad 1	Recr	55	995	27-10-2022	165.000

Via Kadata vonden wij de navolgende verkopen aan de Blitterswijkseweg:

Transactiedatum	Adres	Omschrijving	Grootte (m ²)	Koopsom (€)	Meer onroerend goed
07-02-2025	BLITTERSWIJKSEWEG 2	WONEN	929	290.000	J
01-07-2021	BLITTERSWIJKSEWEG 12	WONEN ERF - TUIN	1770	310.000	N
18-02-2021	BLITTERSWIJKSEWEG 8	WONEN ERF - TUIN	7845	505.000	J

De meeste van deze verkoopcijfers zijn een aantal jaren oud. Gelet hierop en gelet op het gegeven dat de gemeente opdrachtgever is en de objecten geen homogeen karakter hebben, hebben wij -waar mogelijk- een relatie gelegd met de WOZ-waarden van de woningen voor wat betreft de waarde in de huidige situatie.

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Zuringpad 1 en Kamillepad 1, 5, 7, 9 (en objecten op het recreatieterrein)

Deze recreatiewoningen liggen ten noorden/noordoosten van het plangebied. Enkele woningen zijn (al dan niet) schuin daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door wegen (al dan niet in combinatie met agrarische gronden).



Figuur 7 Foto van de woning en het straatbeeld Kamillepad 3

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Thans liggen de recreatiewoningen in deze cluster op een afstand van 160 meter of verder van bedrijfsbebouwing/het bedrijventerrein. In de nieuwe situatie neemt deze afstand af tot ± 50 meter en verder. Gelet hierop zal het karakter van de omgeving nadelig wijzigen. Ook kan de (kwaliteit van het uitzicht) afnemen. Dit geldt met name voor de objecten langs de zuidzijde van het recreatieterrein.

Wij nemen hierbij aan dat de bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied dezelfde hinder blijven veroorzaken. Door de omvorming van agrarisch gebied naar bedrijventerrein binnen het plangebied zal de hinder voor de objecten in deze cluster toenemen. Dit betreft bijvoorbeeld hinder van geluid, geur, stof (en verkeer). Dit hangt mede af van het type bedrijf dat gebouwd gaat worden (en zich hier gaat vestigen).

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

Inschatting risico

Gelet op de diversiteit aan recreatiewoningen is het vanaf de straatzijde lastig om de waarde in te schatten.

Wij rekenen in deze risicoanalyse met een gemiddeld waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering van € 250.000,--. Dit is globaal gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde + 10% van de 6 dichtstbij gelegen recreatiewoningen en ligt qua prijsniveau net boven de eerder getoonde transacties uit 2022 en 2024.

Wij schatten in dat bij circa 6 objecten sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen. Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel bij deze 6 recreatiewoningen is als volgt opgebouwd:

Cluster			
Aantal	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
6	90.000	60.000	30.000
Totaal			30.000

Wij schatten in dat bij circa 6 objecten sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Cluster	Adres
2	Kamillepad 15 en 17

Deze agrarische bedrijfswoningen liggen ten oosten van het plangebied. De objecten worden van het plangebied gescheiden door wegen en agrarische gronden.



Figuur 8 Foto van de woning en het straatbeeld Kamillepad 3

Vooraf: Bedrijfsmatige objecten en bedrijfswoningen

Bij de beoordeling van planschade onder het “oude planschadestel” was bij de beoordeling van de aard en ernst van de planologische wijziging alsmede bij de taxatie van de daardoor mogelijk ontstane schade de bestemming van de te beoordelen onroerende zaak van belang. Niet het feitelijke gebruik, doch de bestemming daarvan op de peildatum was in dat verband doorslaggevend (vergelijk ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671, Haaren en ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143 Utrechtse Heuvelrug). Een bedrijfsmatig object ontleende zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. Zaken als uitzicht, geluid en privacy speelden bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig werden beïnvloed en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordeden (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen).

Het voorgaande nam niet weg dat een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie een waardevermindering kon ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kwam.

Wij verwachten dat soortgelijke overwegingen ook bij nadeelcompensatie onder de Omgevingswet van toepassing zijn.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Thans liggen de agrarische bedrijfswoningen in deze cluster op een afstand van 515 meter of verder van bedrijfsbebouwing/het bedrijventerrein. In de nieuwe situatie neemt deze afstand af tot ± 290 meter en verder. Hoewel de afstand tot het bedrijventerrein afneemt blijft deze relatief ruim. De objecten zijn min of meer schuin tegenover het nieuwe bedrijventerrein gelegen.

Enige aantasting van de liggingswaarde (kwaliteit van het uitzicht) en enige toename van hinder sluiten wij op voorhand niet uit.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Dit nadeel zal het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen.

Inschatting risico

Gelet op het voorgaande is een nadere uitwerking van het risico op nadeelcompensatie niet aan de orde.

Cluster	Adres
3	Brugstraat 30 en Blitterswijkseweg 1A t/m 7A en 2 t/m 8

Deze woningen (en manege) liggen globaal ten zuiden/zuidwesten van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de (druke) Brugstraat c.a. Bij diverse objecten is er sprake van een extra tussengelegen weg en/of tussengelegen agrarische gronden.



Figuur 9 Foto Blitterswijkseweg 1 en Blitterswijkseweg 5/7

Brugstraat 30 omvat vanaf de buitenzijde gezien en afgaande op de BAG een manege met woning. Het object ligt op gronden met een agrarische bestemming. Hoewel er een aanduiding “Geen woning toegestaan” op de gronden rust heeft het object -naast een industriefunctie ook een woonfunctie. De woning is (naar verwachting) op het plangebied gericht.

Brugstraat 7A omvat een (agrarisch) gebouw op gronden met een agrarische bestemming. Het object heeft volgens de BAG geen “woonfunctie”.

De objecten Blitterswijkseweg 1, 3, 5, 7, 2 (incl. volgletters) t/m 8 betreffen burgerwoningen.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Voor bedrijven en bedrijfswoningen overwegen wij het navolgende:

Bedrijfsmatige objecten en bedrijfswoningen

Bij de beoordeling van planschade onder het “oude planschadestel” was bij de beoordeling

van de aard en ernst van de planologische wijziging alsmede bij de taxatie van de daardoor mogelijk ontstane schade de bestemming van de te beoordelen onroerende zaak van belang. Niet het feitelijke gebruik, doch de bestemming daarvan op de peildatum was in dat verband doorslaggevend (vergelijk ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671, Haaren en ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143 Utrechtse Heuvelrug). Een bedrijfsmatig object ontleende zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. Zaken als uitzicht, geluid en privacy speelden bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig werden beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordeden (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen).

Het voorgaande nam niet weg dat een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie een waardevermindering kon ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kwam.

Wij verwachten dat soortgelijke overwegingen ook bij nadeelcompensatie onder de Omgevingswet van toepassing zijn.

De afstand van de woningen Blitterswijkseweg 1, 3, 3a, 5, 7, 2 (2 (incl. volgletters) t/m 8 tot het plangebied bedraagt $\pm$ 150 (bij nr 1) tot 240 (bij nr 8) meter. De eigen woonpercelen kunnen op wat kortere afstand zijn gelegen. Dit geldt met name bij de objecten Blitterswijkseweg 1 en 3. Tussen het plangebied en deze woningen liggen agrarische gronden en één (bij Blitterswijkseweg 1 en 3) of twee wegen (andere genoemde woningen).

De woningen Brugstraat 30 (incl. manage) en Blitterswijkseweg 5 en 7 liggen op wat kortere afstand van het plangebied ($\pm$ 75 tot 125 meter).

Met name bij deze woningen Blitterswijkseweg 1, 3, 5 en 7 en Brugstraat 30 ontstaat een wat duidelijker nadeel. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan het uitzicht en de kwaliteit daarvan afnemen. Tevens kunnen de objecten nadeel ondervinden van een toename van hinder (incl. hinder van verkeer).

De overige objecten liggen wat verder van het plangebied (met gronden met een woonbestemming) en/of zijn daar anders op georiënteerd. Met name het aspect hinder zal hier nog een rol kunnen spelen. Dit nadeel zal het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Bij de navolgende berekening gaan wij hierbij in op de Blitterswijkseweg 1 – 7 (oneven) en Brugstraat 30.

Inschatting risico

Wij rekenen in deze cluster met een gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 2.800.000,--. Dit bedrag is afgeleid van de laatst bekende WOZ-waarde. Voor de bedrijfswoning Brugstraat 30 is uitgegaan van een normatieve waarde van € 550.000,--.

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 3			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
5	140.000	112.000	28.000
Afronding			2.000
Totaal			30.000

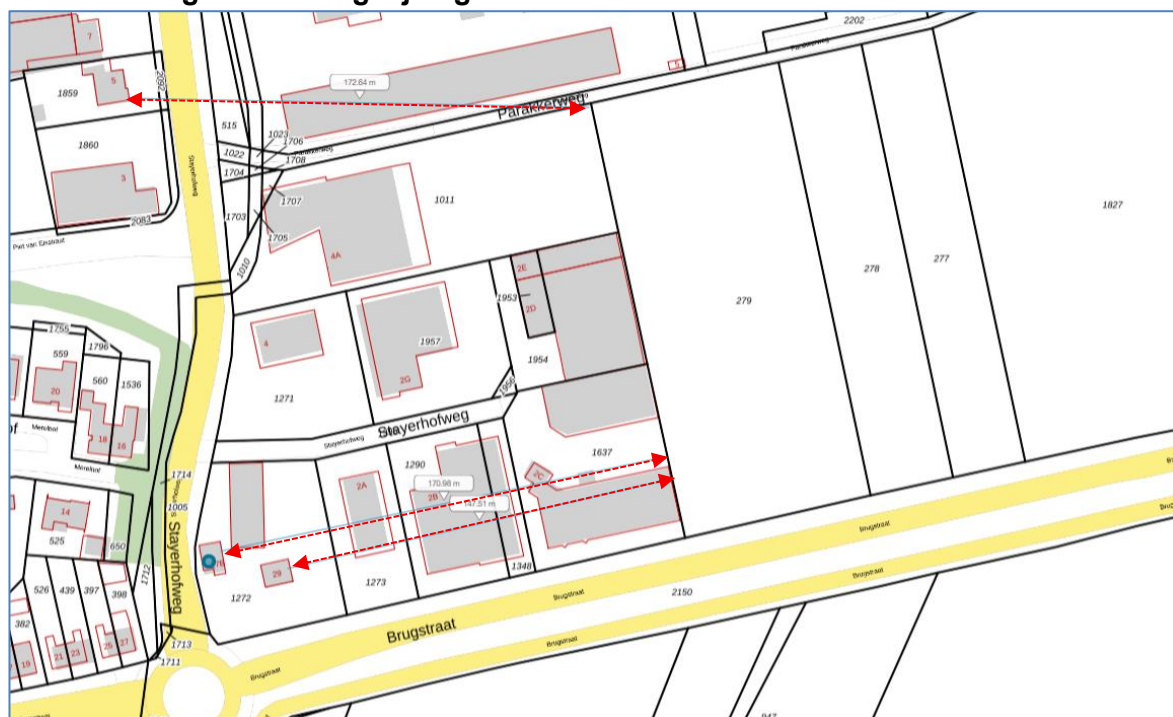
Cluster	Adres
4	Woningen Brugstraat 27B en 29 en Stayerhofweg 5

Deze woningen liggen op het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied. De objecten zijn niet (duidelijk) op het plangebied gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door (bebouwing op) een bedrijventerrein. De afstand van de woningen tot het plangebied bedraagt ± 150 meter en verder.



Figuur 10 Foto van de woningen Brugstraat 29 en Stayerhofweg 5

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster



Figuur 11 Meting afstand individuele woningen tot (zuidzijde) plangebied.

Gelet op de afstand en het tussengelegen bestaande bedrijventerrein met bebouwing (zie voorgaand figuur) ondervinden de objecten in deze cluster geen (duidelijke) nadelen. De directe omgeving wijzigt niet. Van relevante nadelen van uitzicht, schaduw, karakter van de omgeving en privacy is geen sprake. Ook van een relevante toename van hinder is geen of nauwelijks sprake.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken hooguit een licht nadeel kunnen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Dit nadeel zal het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen.

Inschatting risico

Gelet op het voorgaande is een nadere uitwerking van het risico op nadeelcompensatie niet aan de orde. Wij schatten het risico op te vergoeden nadeelcompensatie op:

Nihil.

11 CONCLUSIE

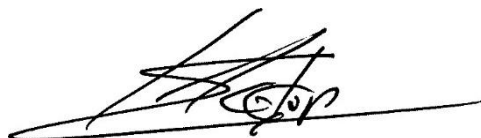
In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico (vermogensschade) schatten wij voor de woningen in de omgeving van het plangebied indicatief op:

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico €
1	Zuringpad 1 en Kamillepad 1, 5, 7, 9 (en objecten op het recreatieterrein)	30.000
2	Kamillepad 15 en 17	Nihil
3	Brugstraat 30 en Blitterswijkseweg 1A t/m 7A en 2 t/m 8	30.000
4	Woningen Brugstraat 27B en 29 en Stayerhofweg 5	Nihil
Totaal		60.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



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



E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur

12 BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet hebben wij de volgende stukken van opdrachtgever gebruikt:

- Verkaveling (tekening) bedrijventerrein;
- Ruimtegebruikskaat;

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Website Omgevingswet.overheid.nl (het Omgevingsloket);
- BAG-viewer;
- PDOK-viewer;
- Woz-waardeloket;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG.