



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het project “Uitbreiding bedrijventerrein Smakterheide” in de gemeente Venray

opdracht	20250433
status	definitief
datum	25 maart 2026
adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT
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	10
4	TE BEOORDELEN ONTWIKKELING	14
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	15
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	18
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID	23
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	26
9	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	29
10	BEOORDELING CLUSTERS	30
11	CONCLUSIE.....	32
12	BRONNEN	33

1 INLEIDING

Opdracht

De gemeente Venray heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project “Uitbreiding bedrijventerrein Smakterheide”.

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.

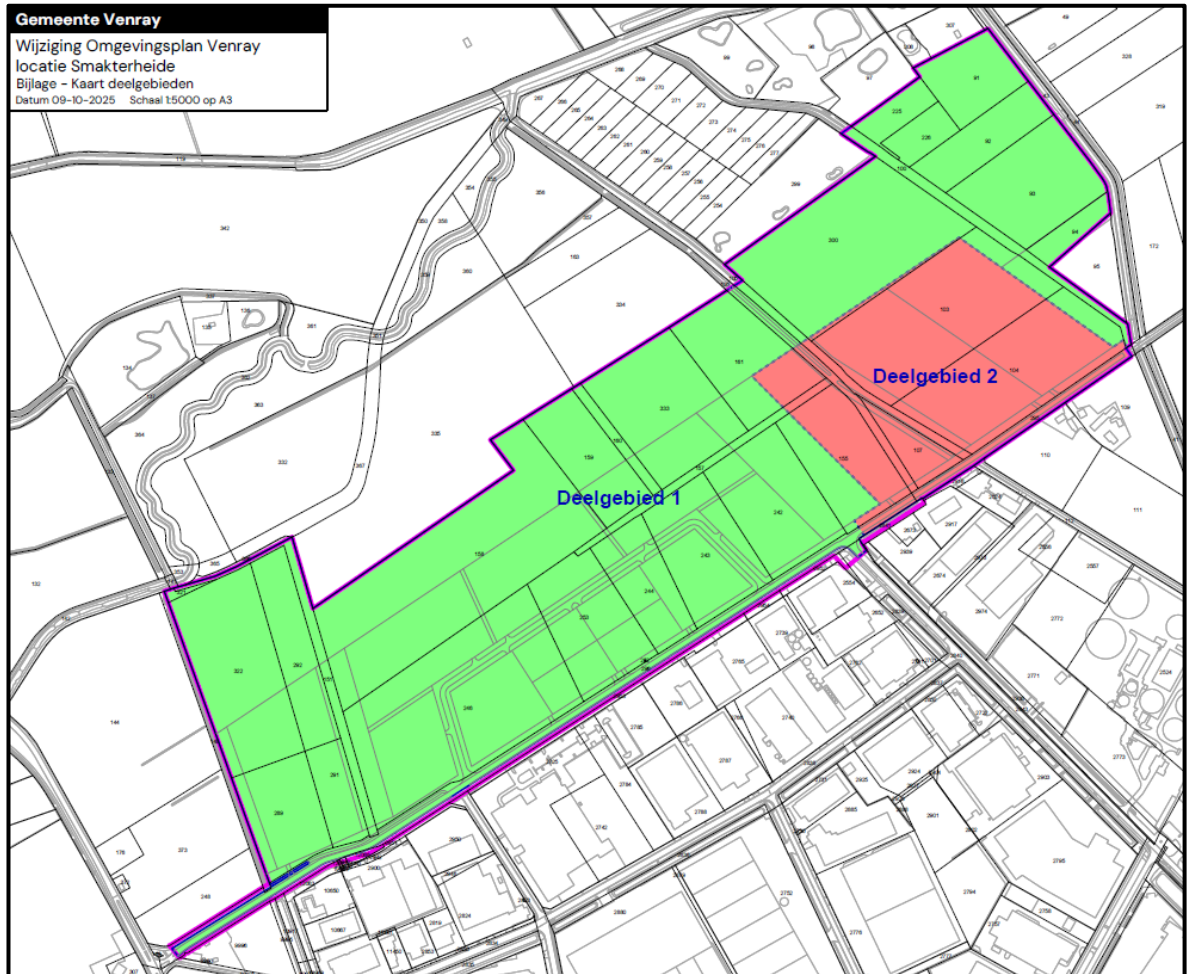
De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om het bestaande bedrijventerrein Smakterheide gelegen aan de zuidoostzijde van de Spurkt in Venray in noordwestelijke richting uit te breiden. Om dit mogelijk te maken is het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22a Bedrijventerrein Smakterheide Noord” opgesteld. Het plan voorziet in c.a. 22 ha bedrijventerrein en 20 ha natuur. In het kader van het kostenverhaal heeft opdrachtgever behoefte aan een risicoanalyse nadeelcompensatie in de zin van de omgevingswet.

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 dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit “indirecte schade”. Wij merken op dat wij het risico voor bestaande woningen ook financieel inschatten. Voor andersoortige objecten zoals bedrijven, signaleren wij het eventuele nadeel alleen.

Onderwerp van de risicoanalyse

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



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;

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 wordt door opdrachtnemer primair uitgebracht voor intern gebruik door de opdrachtgever. Voor opdrachtgever vormt de risicoanalyse de onderbouwing van de in de kostenverhaalsregeling van het omgevingsplan op te nemen kostenpost voor verhaal van nadeelcompensatie. De eis van zorgvuldigheid vereist dat de risicoanalyse als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan wordt opgenomen; de risicoanalyse wordt derhalve openbaar. Deze keuze is aan opdrachtgever.

De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie door opdrachtnemer 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 waardebeoordeling 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.

Deskundigen en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

Gesprek

Het dossier is voorafgaand aan de opdrachtverstrekking besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Meer. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. D.S. Krijgsman. Tijdens het gesprek is ingegaan op de achtergronden en de voorgeschiedenis van het project. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 25 maart 2026 aan opdrachtgever gemaald. Opdrachtgever heeft op 7 augustus gereageerd op het conceptadvies en op 11 september 2025 en 21 november 2025 aanvullende informatie aangeleverd aan de hand waarvan het advies definitief is gemaakt. Als peildatum voor de beoordeling geldt 1 januari 2026.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 24 juli 2025 vanaf de openbare weg bekeken. Het plangebied wordt begrensd door het dal van de Loobeek in het noorden, agrarisch gebied in het oosten, de (doorgetrokken) Ambachtstraat in het westen en de Spurkt (met zuidelijk daarvan het bestaande bedrijventerrein Smakterheide) in het zuiden.



Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.

Op het moment van de opname was het plangebied agrarisch in gebruik. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfsopstallen op het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, woningen aan de Spurkt en (op enige afstand) woningen aan de Overloonseweg.

3 PLANOLOGIE

Het project wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van het TAM-IMRO-omgevingsplan “Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord”. 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.

Beschrijving TAM-IMRO-omgevingsplan

Het ontwerp van het TAM-IMRO omgevingsplan is vanaf 23 december 2025 ter inzage gelegd. Aan het gebied worden de volgende functies toegekend:

- Bedrijventerrein (uitgeefbaar gebied). Bedrijfswoningen worden niet toegestaan;
- Groen;
- Natuur (voorwaardelijk aan de realisatie van bedrijfskavels);
- (Snel)verkeer.

De functie “Bedrijventerrein” wordt gelegd op gronden aan de Spurkt; de functie “Natuur” op de gronden ten noorden, westen en oosten daarvan. De functie “Groen” vormt de afscherming tussen de gebieden met de functie “Bedrijven”. De functie “(Snel)verkeer” wordt gegeven aan de Spurkt en een interne ontsluitingsstructuur. Een verbeelding met de precieze verdeling van de functies is nog niet voorhanden, maar dit is voor de beoordeling niet noodzakelijk omdat uiteindelijk de te verlenen omgevingsvergunningen de schadeoorzaak zullen zijn.



Figuur 2: verbeelding ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan

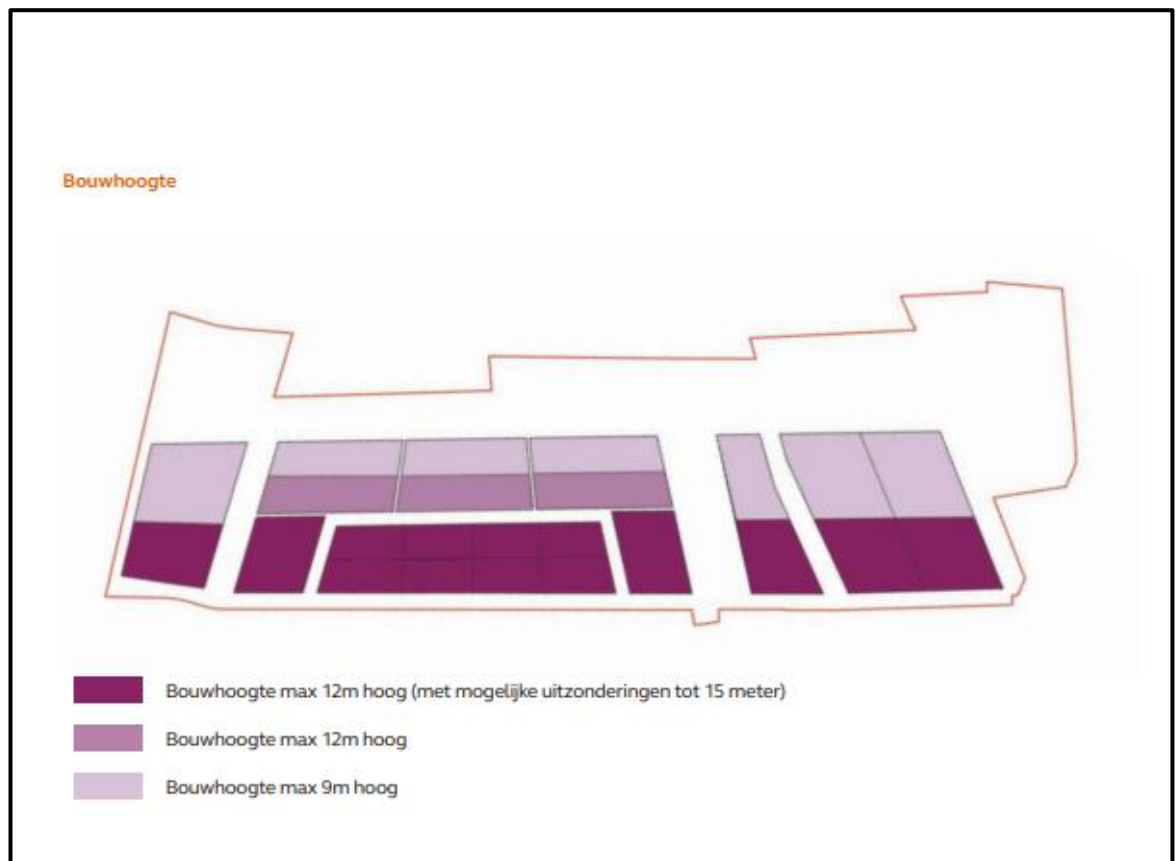
Op en in de gronden die zijn aangewezen als Bedrijventerrein worden de volgende functies toegestaan:

- a. kennisintensieve bedrijven en instellingen;
- b. bedrijven in de regionaal ondersteunende logistiek;
- c. kantooractiviteiten ten dienste van de onder a en b genoemde bedrijvigheid, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de kantooractiviteiten mag worden aangewend.

Ten aanzien van de functie "bedrijventerrein" bevatten de regels van het concept TAM-IMRO plan de volgende bouwbepalingen:

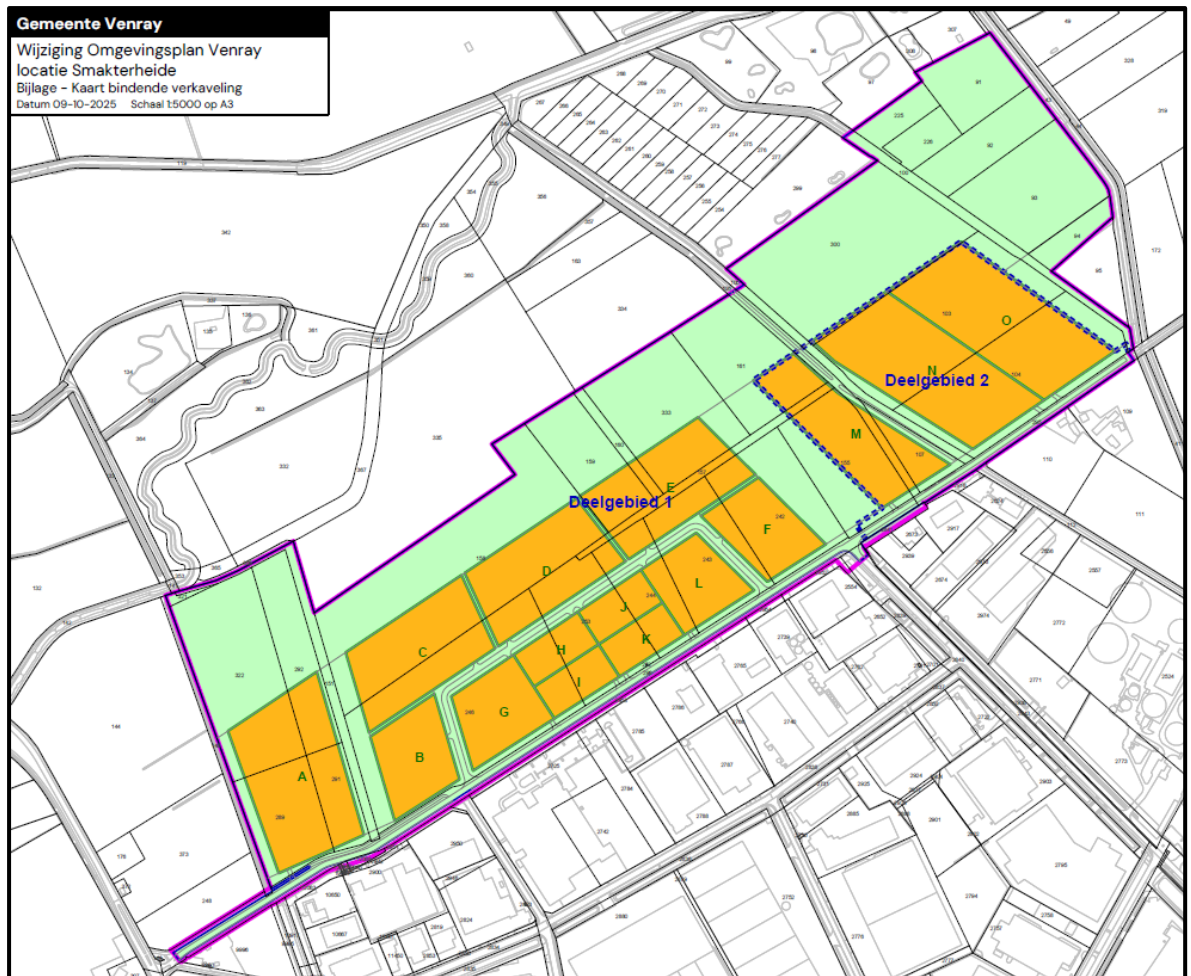
- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;
- b. de kavelgrootte van een bouwperceel bedraagt minimaal 5.000 m² en maximaal 20.000 m², met uitzondering van drie kavels die een maximale grootte van 27.000 m² zullen hebben;
- c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% per bouwperceel;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals weergegeven op de verbeelding;
- e. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m.

De bouwhoogte is op onderstaande afbeelding nader uitgewerkt.



Figuur 3: bouwhoogten

De volgende verkavelingskaart is beschikbaar.



Figuur 4: verkavelingskaart versie 9 oktober 2025

4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING

De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is die omgevingsvergunning nog niet verleend. Het kan zijn dat met de omgevingsvergunning(en) niet alle mogelijkheden qua gebruik en bebouwing worden benut die het TAM-IMRO-omgevingsplan biedt. Omdat dat op dit moment echter nog niet bekend is gaan wij er van uit dat al hetgeen het TAM-IMRO-omgevingsplan mogelijk maakt ook daadwerkelijk wordt vergund.

Beknopte samenvatting nieuwe situatie

De nieuwe situatie komt te bestaan uit:

- De uitbreiding van het bedrijventerrein “Smakterheide” aan de noordzijde van de Spurkt, een en ander binnen de gebruiks- en bouwbepalingen van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 3.

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 toepassingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van toepassingsmogelijkheden 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 toepassingsmogelijkheden 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 meerder 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 verstrekkende 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 eenduidig lijkt;
- de invulling van de beoogde planologie eenduidig is;
- de beoogde mutatie, op hoofdlijnen bezien, relatief vaak voorkomt, zodat wij hieromtrent geen bijzonderheden verwachten ten aanzien van de beoordeling.

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 na vergunningverlening 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 gevolgen hebben voor de uitkomst.

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

Uitzicht

Daar waar bebouwingmogelijkheden 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 de huidige feitelijke situatie is het plangebied extensief bebouwd en agrarisch in gebruik. In de nieuwe situatie bevindt zich bedrijfsbebouwing in het plangebied. Dit betekent, dat voor omliggende woonobjecten in beginsel sprake kan zijn van een aantasting van het uitzicht.

Schaduw

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

Door de toename van bouwmassa kan schaduwwerking ontstaan bij woonobjecten van derden. Door de “noordligging” van het nieuwe bedrijventerrein ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen en de relatief beperkte verticale maatvoering van de nieuwe bebouwing verwachten wij hier echter geen relevant nadelige effecten.

Karakter van de bestemming

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

Het plangebied wijzigt van een open agrarisch gebied in een bedrijventerrein. Dit kan een nadelige invloed hebben op de ligging c.q. situeringswaarde van omliggende woningen.

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.

Van het thans bestaande agrarische gebruik gaat slechts in zeer beperkte mate een inbreuk uit op de privacy van omwonenden. Door de realisering van bedrijfsbebouwing en de daarmee gepaard gaande intensivering van het gebruik wordt de kans op een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden vergroot.

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.

Van het huidige agrarische gebruik gaan de daaraan inherente vormen van hinder uit, zijnde met name geurhinder en incidenteel geluid van landbouwvoertuigen. Het nieuwe bedrijfsmatige gebruik is naar zijn aard intensiever en leidt tot een grotere mate van hinder voor omwonenden.

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.

Afgezet tegen de verkeersaantrekkende werking van agrarisch productiegebied is die van een bedrijventerrein duidelijk groter, hetgeen betekent dat ook op dit punt voor omwonenden nadeel kan ontstaan.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen zag op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518, Hengelo) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kon weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar was geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit kwam niet voor vergoeding in aanmerking. Het bovenstaande heeft betrekking op planschade conform artikel 6.1 Wro en de daarmee samenhangende jurisprudentie. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing. De reikwijdte van de Omgevingswet is naar verwachting breder. Wij weten momenteel niet wat daar de gevolgen van kunnen zijn. In de praktijk zal door middel van procedures en jurisprudentie duidelijkheid worden verkregen.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;

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:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

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
Woningen	Spurkt 11 en 11a, Overloonseweg 28

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Dat geldt bijvoorbeeld voor de woonobjecten aan de Overloonseweg 30 en 32 en Spurkt 12, die alle op circa 340 meter van de nieuwe functie "Bedrijventerrein" gelegen zijn. Op dergelijke afstanden laat zich als gevolg van een ontwikkeling als de onderhavige geen nadeel vaststellen, althans zeker niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico (4% van de maatgevende waarde) zou overstijgen.

De bestaande bedrijfsopstallen op het bedrijventerrein "Smakterheide" worden voor zover ons bekend niet in de eigen toepassingsmogelijkheden aangetast

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. Uiteraard is het wel zinvol alle relevante beleidsstukken en de bekendmakingen daarvan te verzamelen. De thans beschikbare informatie beoordelen wij in dit kader als volgt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venray hebben op grond van artikel 7 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht op de binnen het plangebied gelegen gronden gevestigd. Dit is bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 6 november 2017.

Op 26 juni 2020 is het ontwerpbestemmingsplan “Spurkt” ter inzage gelegd en daarvan is op de wettelijk voorgeschreven wijze mededeling gedaan. Het bestemmingsplan “Spurkt” voorzag in een uitbreiding van het bedrijventerrein “Smakterheide” aan de noordzijde van de Spurkt en is daarmee als het ware een “voorloper” van het thans voorliggende TAM-IMRO omgevingsplan.

De gemeenteraad van Venray heeft op 30 maart 2021 om meerdere inhoudelijke redenen besloten het bestemmingsplan “Spurkt” niet vast te stellen. Dit besluit is openbaar bekend gemaakt in de Staatscourant van 21 april 2021.

Op 25 april 2023 heeft het college van B&W van Venray een voorlopig voorkeursrecht ex artikel 6 Wvg gevestigd op de binnen het plangebied gelegen gronden. De gemeenteraad heeft vervolgens op 27 juni 2023 op grond van artikel 5 Wvg een “definitief” voorkeursrecht gevestigd. In de publicaties van de beide voorbereidingsbesluiten wordt duidelijk aangegeven dat de gronden momenteel agrarisch in gebruik zijn doch dat daaraan de functies bedrijventerrein en natuur met bijbehorende voorzieningen aan wordt toegedacht. Op grond van het beschreven feitencomplex komen wij tot de conclusies dat:

- Er vanaf in ieder geval 6 november 2017 (en mogelijk op basis van andere stukken al eerder) sprake werd van voorzienbaarheid van de ontwikkeling;
- Deze voorzienbaarheid op 21 april 2021 is doorbroken door de publicatie van het raadsbesluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan “Spurkt”;
- Vanaf 27 juni 2023 weer voorzienbaarheid is ontstaan door de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht.

Bij de beoordeling van de clusters komen wij hier voor zover nodig nader op terug.

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 “marktwaarde”. 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 op instigatie van opdrachtgever 1 januari 2026) 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”, oftewel “de verandering”.

Dat is derhalve een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

Wij merken wij 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 zelve, 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 afwijkingmarge 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 over het algemeen, zij het niet allemaal, goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben gedeeltelijk een repeterend karakter. De waarde hangt -voor een deel- 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 de volgende objecten opgevallen:

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Vraagprijs in €	Status
Overloonseweg 95	vrijstaand	140	30.350	€ 799.000	Te koop
Overloonseweg 24	vrijstaand	123	3.000	€ 545.000	Verkocht

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten in deze risicoanalyse nadeelcompensatie op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de dynamiek in de markt.

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. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Datum verkoop	Verkoopprijs in €
Spurkt 11	vrijstaand	145	10.946	20-12-2022	€ 480.480

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Woningen	Spurkt 11 en 11a, Overloonseweg 28

Deze vrijstaande burgerwoningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de voor- of zijgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg (de Spurkt).



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat in meer of mindere mate zicht op het plangebied. De afstand van de woonobjecten tot het plangebied varieert en hetzelfde geldt voor de aard en invulling van de tussengelegen gronden. De komst van het bedrijventerrein kan voor de objecten leiden tot een aantasting van het uitzicht, een aantasting van de omgevingskarakteristiek, een toename van hinder en een toename van verkeershinder, zij het dat de nadelen niet voor elk object even zwaarwegend zijn.

Zo geldt voor de objecten Overloonseweg 28 en Spurkt 11a dat de woningen op enige afstand van het nieuwe bedrijventerrein gelegen zijn en daarvan gescheiden worden door opgaand groen en/of eigen bijgebouwen, waardoor voor deze objecten de aspecten “uitzicht” en “omgevingskarakteristiek” minder of niet van belang zijn. Het object Spurkt 11 daarentegen is het dichtst bij het bedrijventerrein gelegen en qua uitzicht frontaal daarop georiënteerd, en wordt daarom van de objecten het zwaarst getroffen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling, waarbij naar verwachting alleen bij het object Spurkt 11 het nadeel het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 1.900.000,--. 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 Woningen			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
3	€ 70.000	€ 54.000	€ 16.000
Totaal			

De correctie wegens normaal maatschappelijk risico, groot € 54.000,--, is lager dan 4% van de totale maatgevende waarde van de objecten in het cluster. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat in twee van de drie gevallen de schade (ruim) onder het normaal maatschappelijk risico blijft.

Voorzienbaarheid

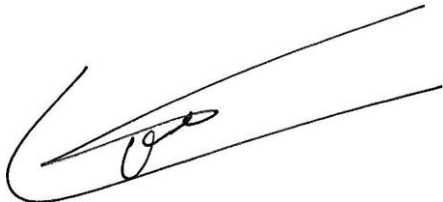
Het object Spurkt 11 is door de huidige eigenaren blijkens gegevens van het kadaster gekocht op 2 november 2022. Blijkens de in hoofdstuk 7 omschreven voorgeschiedenis van het project was op dat moment geen sprake van voorzienbaarheid, zodat dit aspect geen invloed heeft op de omvang van het nadeelcompensatierisico.

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 schatten wij indicatief op:

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico €
Woningen	Spurkt 11 en 11a, Overloonseweg 28	€ 16.000
Totaal		€ 16.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT
Commercieel directeur

12 BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan met bijbehorend beeldmateriaal;
- Stukken met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project (o.a. ontwerpbestemmingsplan “Spurkt”).

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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