



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het "Woonproject Vries" (Gemeente Tynaarlo)

opdracht	20240109
status	definitief
datum	16 april 2024
adviseur	5.1.2e RT RM
Referentie	2024-02-29 Indirect

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.....	8
3	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	11
4	NIEUWE PLANOLOGIE	12
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	14
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	19
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID.....	25
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	31
9	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	34
10	BEOORDELING CLUSTERS	36
11	CONCLUSIE.....	45
	BIJLAGEN	46

1 INLEIDING

Opdracht

Gemeente Tynaarlo heeft de SAOZ te Rotterdam op 1 maart 2024, opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot “woonproject Vries”.

Opdrachtgever

Gemeente Tynaarlo, vertegenwoordigd door 5.1.2e | 5.1.2e.

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

Er zijn voornemens om aan de oostzijde van Vries (locatie Katoelbos aan de Taarloseweg) woonruimte voor asielzoekers -voor maximaal 250 mensen- en 40 flexwoningen -sociale huur- te realiseren. Beide woonvormen voor de duur van 10 jaar.

Het voornemen bestaat om de ontwikkeling mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De planologische procedure moet nog worden opgestart.

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”.

Onderwerp van de risicoanalyse

De juridische beoordeling en de inschatting van het risico hebben betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de om dat plangebied heen gelegen woningen van derden.



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.

In deze risicoanalyse wordt alleen het risico beoordeeld van effecten voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade) en niet het risico op andere vormen van schade zoals:

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

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 ten behoeve van deze offerte 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;
- 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.

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definitie van de NRVt.

De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's).

Het advies wordt -voor zover de Wet open overheid (Woo) dit niet verplicht- niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Als de rapportage in het kader van de Woo wordt verstrekt aan c.q. gedeeld met derden dient opdrachtgever er zorg voor te dragen dat de privacy van één ieder gewaarborgd is.

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, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, 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 jaarverslaglegging en kredietverlening.

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.

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, behoudens deze opdracht, 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 op 19 maart 2024 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door 5.1.2e 5.1.2e -beleidsadviseur R.O., 5.1.2e 5.1.2e -projectleider “Woningbouwproject Vries – Zuid” en 5.1.2e 5.1.2e -projectleider “Woonproject Vries” (dit is het onderhavige project). SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige 5.1.2e 5.1.2e RT RM. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het plangebied en de omgeving;
- De huidige planologie;
- De beoogde opzet. Het project (alle woningen c.a.) worden mogelijk gemaakt voor de duur van 10 jaar. De bouwhoogte van de woningen en ondersteunende gebouwen bedraagt maximaal 6,5 meter (2 bouwlagen met plat dak). Alle woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwblokken. Bij de flexwoningen komen 60 parkeerplaatsen. Ook bij de woonvoorziening ten behoeve van de asielzoekers komt voldoende parkeergelegenheid;
- Van en naar de nieuwe woningen en de kern van Vries komt een 30 km/uur weg;
- Het onderwerp “risicoaanvaarding”; Het project wordt beoogd binnen de contouren van het project “De Bronnen”. Sinds 2013 is bekend dat hier woningbouw wordt beoogd. Eén en ander conform de structuurvisie “De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries”.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 3 april 2024 aan opdrachtgever gemaild. Opdrachtgever heeft op 11 april 2024 op het concept gereageerd. Deze reactie is op 15 april 2024 besproken.

Waar van toepassing zijn de opmerkingen verwerkt in het definitief advies. De conclusie is ongewijzigd gebleven.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 8 maart 2024 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1 Ligging plangebied. Opmerking. De ten westen gelegen woonwijk is reeds verder ontwikkeld in vergelijking met de getoonde luchtfoto.

Het plangebied wordt in essentie begrensd door globaal een bos in het noorden, agrarische gronden in het oosten, agrarische gronden en een woning (5.1.2e) in het zuiden en de Taarloseweg met daarachter agrarische gronden en een woning (5.1.2e) in het westen.

Iets verder ten westen ligt een nieuwbouw woonwijk (Vries Zuid). Deze wijk is in ontwikkeling (in aanbouw).

Op het moment van de opname was het plangebied in gebruik als agrarische grond. Er was geen bebouwing aanwezig.



Figuur 2 Projectgebied gezien vanaf de Taarloseweg

Kadastrale situatie

Wij hebben op 7 maart 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Vries	T	3155	47.400 m ²
Vries	T	1175	24.000 m ^{2*}
Totaal			71.400 m^{2**}

* het betreft een gedeelte van een perceel (totaal 58.410 m²). De weergegeven oppervlakte betreft een afronding van de van opdrachtgever ontvangen informatie.

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



Figuur 3 Kadastrale situatie

3 HUIDIGE PLANOLOGIE

De nu geldende planologie vormt de basis voor de beantwoording van de vraag of de te verlenen omgevingsvergunning een “binnenplanse” dan wel “buitenplanse” omgevingsplanactiviteit mogelijk zal maken. Volgens de beschikbare informatie bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan onder meer uit de “beheersverordening Vries’.



Het plangebied heeft de bestemming:

- Agrarisch.

Mogelijkheden huidige planologie

De realisering van woonobjecten past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. kan op basis daarvan niet vergund worden.

Dit betekent, dat de te verlenen omgevingsvergunning er één zal zijn ten behoeve van een “buitenplanse omgevingsplanactiviteit” die valt onder de reikwijdte van hoofdstuk 15 Omgevingswet en dus geldt als mogelijk schadeveroorzakend besluit.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, die nog niet in werking is getreden.



Figuur 4 Schets concept nieuwe situatie

Beknopte samenvatting nieuwe situatie

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om:

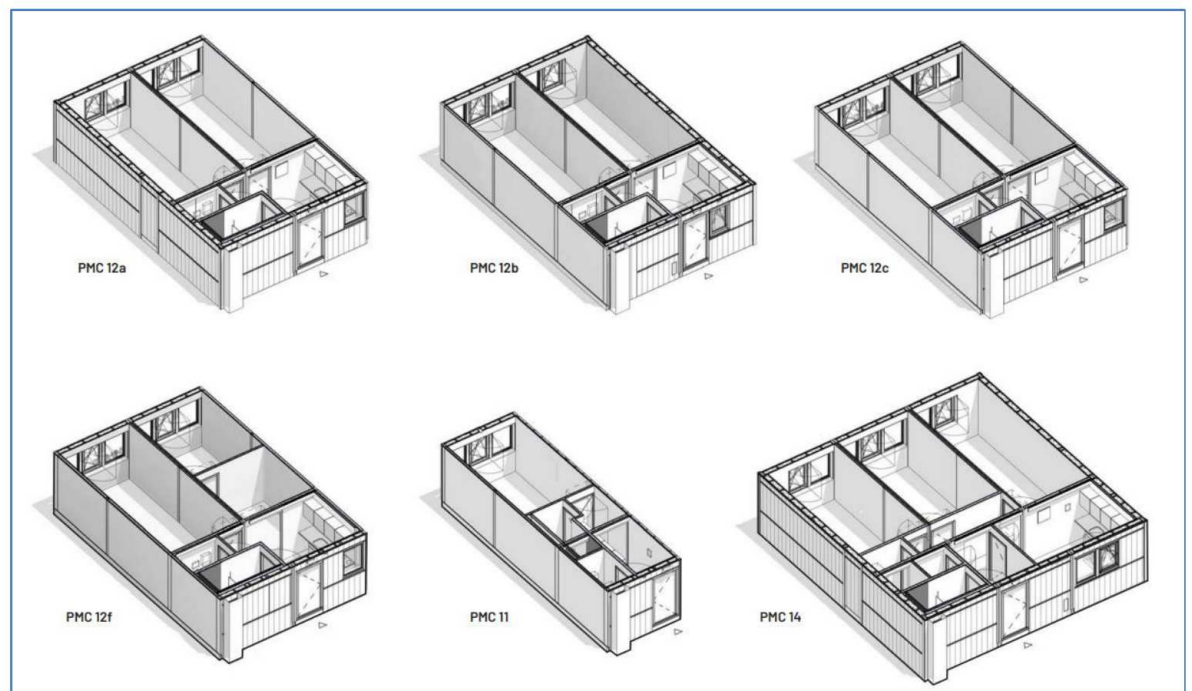
Aan de (zuid)westzijde van het plangebied komen 40 tijdelijke flexwoningen. Het betreft relatief kleine units (geschikt voor een 1 tot 3 persoons huishouden). De woningen bestaan uit 2 bouwlagen zonder kap en hebben een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Ten behoeve van deze woningen worden 60 parkeerplaatsen aangelegd.

Aan de (noord)oostzijde van het plangebied komt een tijdelijke voorziening met woonruimte voor maximaal 250 asielzoekers. Ten behoeve van deze woonvorm komen er ook "ondersteunende gebouwen". De woningen en bijbehorende voorzieningen bestaan uit 2 bouwlagen zonder kap en hebben een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Ten behoeve van deze tijdelijke voorziening worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

Eén en ander met bijbehorende voorzieningen en terreininrichting, zoals afgebeeld op voorgaande figuur.



Figuur 5 Overzicht type woongebouwen



Figuur 6 Impressies woonunits

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 verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan nadat de ten behoeve van het project te verlenen omgevingsvergunning in werking is getreden en onherroepelijk is geworden. 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.

Artikel 22.13 bepaalt dat een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van een

regel in het tijdelijke deel als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van het omgevingsplan niet geldt als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid. Het betreft omgevingsvergunningen voor een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” die onder de Wabo “reguliere omgevingsvergunningen” worden genoemd. Dit zijn omgevingsvergunningen die worden verleend in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in essentie bestaat uit de planologische situatie (onder meer bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen) van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wel potentieel “schadegevoelig” zijn de “buitenplanse omgevingsplanactiviteiten”. De daarvoor benodigde omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. Onder deze rechtsfiguur vallen zowel de omgevingsvergunningen die onder de Wro bekend stonden als “binnenplanse afwijkingsvergunningen” (vergunningen verleend op basis van een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 Wro) als de “buitenplanse omgevingsvergunningen”. Het onderscheid in “binnenplanse” en “buitenplanse” afwijkingen is onder de Omgevingswet komen te vervallen, omdat de Omgevingswet de figuur van de “afwijkingsbevoegdheid” niet kent.

Daarnaast zijn uiteraard de omgevingsvergunningen die worden gebaseerd op het vastgesteld omgevingsplan schadegevoelig.

Uitgangspunten beoordeling

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

- Omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet het omgevingsplan, 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 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.
-

In onderhavig geval is er in de kern sprake van een wijziging van een agrarisch gebied naar een woongebied. In dit kader lichten wij twee “meer specifieke aspecten” nog uit:

1. Tijdelijkheid overwegingen

De beoogde flex-woningen en de woonvoorziening voor asielzoekers worden mogelijk gemaakt voor een periode van 10 jaar.

Er is dus sprake van een situatie die – per definitie – op een vooraf vastgesteld moment beëindigd moet zijn.

Je kan stellen dat een periode van 10 jaar overeenkomt met een reguliere bestemmingsplanperiode zoals voorheen gebruikelijk was. Gemeenten waren immers in beginsel verplicht voor hun gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Een 10 jaars-termijn stond hierover in de Wro benoemd.

Met betrekking tot *het onderwerp tijdelijkheid* verwijzen wij naar enkele oudere uitspraken op het gebied van planschade als gevolg van planologische wijzigingen (in casu de komst van een opvang van asielzoekers) van tijdelijke aard. Deze jurisprudentie ziet op vrijstellingen ex artikel 17 WRO. In de zaak ECLI:NL:RVS:2006:AY6335 was er sprake van een tijdelijke situatie waarbij er een vergunning was verleend voor opvang van asielzoekers voor een periode van vijf jaar op gronden met de bestemming “Militaire doeleinden”. De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog dat er geen sprake was van schade die voor vergoeding in aanmerking kwam. In dit geval werd de beperkte duur en de geringe ernst

van het nadeel voor de aanvragers meegewogen. Ook werd vermeld dat gesteld noch gebleken is dat ten gevolge van de vrijstellingen vermogensschade is opgekomen.

In de zaak ECLI:NL:RVS:2005:AT1990 was er sprake van een tijdelijke situatie waarbij er een vergunning is verleend voor opvang van asielzoekers voor een periode van vijf jaar op onbebouwde grond. De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog dat gewicht moet worden toegekend aan het gegeven dat het gaat om schade bestaande uit tijdelijke vermindering van woongenot door enkel uitzichtverlies en nam in aanmerking dat genomen de aard van de schade, de geringe ernst en de beperkte duur daarvan, moet worden geoordeeld dat de schade redelijkerwijs ten laste van de omwonende diende te blijven.

Er is ook jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2009:BI8424) waarin de latere aanvrager gedurende de periode van 5 jaar zijn woning had verkocht en daadwerkelijk waardevermindering had ondervonden. Daarover overwoog de Afdeling:

“Vaststaat, en dat is ook niet in geschil, dat [appellant] ten gevolge van de vrijstelling daadwerkelijk schade heeft geleden, bestaande uit waardedaling van de woning, omdat hij die woning binnen vijf jaar na het van kracht worden van de vrijstelling heeft verkocht, en dat die schade, die permanent van aard is, op de voet van artikel 49 van de WRO voor vergoeding in aanmerking kan komen.”

Uitgangspunt tijdelijkheid

In dit geval berekenen wij het mogelijke nadeel alsof de flex-woningen en de woonvoorzieningen voor asielzoekers een (min of meer) permanent karakter hebben. Wij overwegen hierbij dat de peildatum aan het begin van de periode ligt en bij de waardering rekening moet worden gehouden met flex-woningen en de woonvoorziening die tot 2034 aanwezig zullen zijn.

Een dergelijke benadering past ook bij de uitgangspunten van een risicoanalyse.

2. Subjectieve elementen

Met betrekking tot het onderwerp “subjectieve elementen” verwijzen wij naar enkele oudere uitspraken op het gebied van planschade. Bij planschade spelen -volgens vaste rechtspraak van de Afdeling- subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, geen rol spelen bij de beoordeling van een aanvraag om een

tegemoetkoming. Dit uitgangspunt geldt evenzeer voor de vaststelling van een eventuele waardevermindering (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak ECLI:NL:RVS:2018:3692 en ECLI:NL:RVS:2017:2253).

In dit geval is er sprake van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet (nieuwe planologie). Wij verwachten dat de uitgangspunten voor het bepalen van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet soortgelijk zijn voor wat betreft “subjectieve elementen”.

Uitgangspunt subjectieve elementen

Wij houden derhalve rekening met gevolgen voor de leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met de objectief te verwachten overlast van een bestemming. Subjectieve elementen laten wij buiten beschouwing.

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,

Vanwege bovenstaande zaken verwachten wij 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 de te verlenen omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning verleend zal 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 wordt 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 situatie is er sprake van landbouwgrond zonder bebouwing. In de nieuwe situatie is er sprake van een woongebied met 40 rijwoningen en een woonvoorziening voor 250 asielzoekers, waarbij de woningen verdeeld zijn over meerdere bouwblokken en er sprake is van ondersteunende gebouwen. De bouwhoogte van de woonobjecten en van de ondersteunende gebouwen bedraagt 6,5 meter.

Afhankelijk van de ligging kan er sprake zijn van een afname van het uitzicht.

Schaduw

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

De beoogde bebouwing ligt niet direct aan de aangrenzende percelen. De gronden behorende bij woning **5.1.2e** grenzen nagenoeg aan het plangebied. Tussen het bijbehorende perceel en de dichtstbij gelegen woningen ligt een strook agrarische grond en er komt nog een groenstrook. Bovendien ligt deze woning globaal ten zuiden van het plangebied.

Van het aspect schaduw zal naar verwachting geen relevant nadeel uitgaan op de omgeving waardoor de waarde zal dalen.

Karakter van de bestemming

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

In de huidige situatie is er sprake van onbebouwde agrarische gronden. In de nieuwe situatie is er sprake van een woongebied met rijwoningen en een woonvoorziening voor asielzoekers. Het karakter van het gebied zal duidelijk wijzigen. Er is sprake van een verdergaande “verstening”. De dorpskern breidt als het ware uit (ten koste van agrarisch gebied).

Afhankelijk van de ligging kan er sprake zijn van een verminderde situeringswaarde.

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 huidige planologie is er sprake van meer seizoensgebonden en agrarisch gebruik van de gronden. In de nieuwe situatie is er sprake van een woongebied met een 24/7 gebruikskarakter. In de nieuwe situatie zullen derhalve fors meer mensen aanwezig zijn binnen het plangebied. Ook ontstaat er -naast zicht vanaf het maaiveldniveau- ook vanuit gebouwen zicht op de omgeving. Ten slotte merken wij op dat meer mensen zullen gaan van en naar het plangebied.

Afhankelijk van de ligging kan de privacy verdergaand afnemen.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik.

Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.

In de huidige planologie is er sprake van meer seizoensgebonden en agrarisch gebruik van de gronden met bijbehorende aan agrarisch gebruik gerelateerde vormen van hinder.

In de nieuwe situatie is er sprake van een woongebied met een 24/7 gebruikskarakter. Het betreft enerzijds een “regulier woongebied” met 60 (relatief kleine) wooneenheden en anderzijds een “speciale woonvorm voor 250 asielzoekers”. Deze woonvorm heeft een maatschappelijk karakter. Dit blijkt ook uit de beoogde ondersteunende gebouwen die bij reguliere woonvormen (in de regel) niet voorkomen en uit het “ondersteunende personeel” dat aanwezig zal zijn. Afhankelijk van de tussengelegen afstand zullen omwonenden daarom een toename van hinder kunnen gaan ondervinden.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Gelet op de wijziging en de intensivering van het gebruik van de gronden is er afhankelijk van de situering mogelijk sprake van een nadeel. Bij de afwegingen is ook de wijze van ontsluiting van belang, waarbij opgemerkt wordt dat één van de ontsluitingen globaal tegenover de woning c.a. 5.1.2e ligt.

Wij gaan ervan uit dat er voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied moet worden gerealiseerd waardoor de parkeerdruk voor de omgeving niet relevant zal wijzigen.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;

- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Uitzicht;
- Situeringswaarde;
- Privacy;
- Hinder (waaronder hinder van de wijze van ontsluiting en 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	5.1.2e
2	Woningen Klaverkampen / Diepsloot
3	Nieuwbouwwijk "Vries – Zuid" (in ontwikkeling)
4	Agrarische gronden

Het ten noorden gelegen bos is in eigendom van opdrachtgever. Op deze gronden gaan wij niet nader in.

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

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit 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 Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering doet zich in het onderhavige geval niet voor, omdat tot op heden geen omgevingsplan is vastgesteld die voorziet in de ontwikkeling.

In hoeverre het tijdelijk deel van het Omgevingsplan als vastgesteld Omgevingsplan gezien moet worden is niet geheel zeker. Wij verwachten dat dit het geval is. Jurisprudentie zal hierover meer duidelijkheid moeten geven. Dit geldt ook voor de vraag of andere beleidsstukken/-voornemens nog wel kunnen leiden tot voorzienbaarheid voor aanvragers die een woning hebben gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan / inwerking treden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Wij verwachten dat dit wel het geval zal zijn.

In algemene zin kan worden gesteld dat met het inwerkingtreden van de Omgevingswet het onderwerp “actieve risicoaanvaarding” (vooreerst) onduidelijker is geworden en voor een deel voorwaardelijk. Het incalculeren van voorzienbaarheid brengt derhalve de nodige financiële risico's met zich mee.

Conform de opdracht gaan wij aan de hand van de van opdrachtgever ontvangen informatie

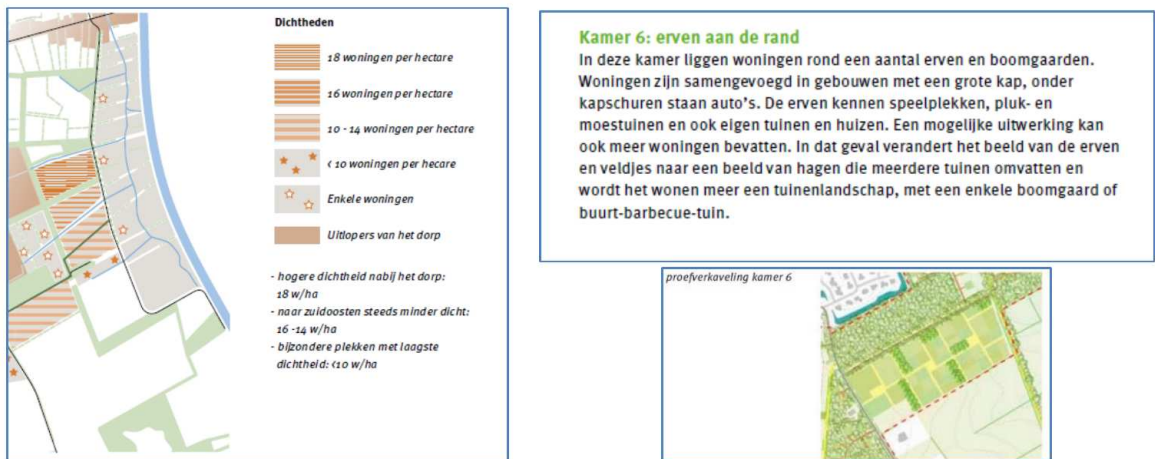
na of wij verwachten dat een vervolgonderzoek zinvol is. Wij hebben van opdrachtgever ontvangen:

Structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries

Het ontwerp van de Structuurvisie De Bronnen, heeft vanaf 24 mei 2013 ter inzage gelegen. Dit is op 22 mei 2013 gepubliceerd in de Staatcourant (2013, 13681). In dit ontwerp is het plangebied aangewezen als woningbouwgebied”.



Figuur 7 Fragmenten van pagina 20 en 26 van Ontwerp van de Structuurvisie De Bronnen



Figuur 8 Fragmenten van pagina 50, 56 en 57 van Ontwerp van de Structuurvisie De Bronnen

De gemeenteraad heeft “blijkens de formele bekendmaking” op dinsdag 24 september 2013 enkele belangrijke documenten ten behoeve van het project De Bronnen vastgesteld.

Het betreft de structuurvisie “De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries” (voorgaande fragmenten komen daar ook in voor), het tekeningenboek voor de eerste fase en het beeldkwaliteitplan. Dit is op 9 oktober 2013 bekend gemaakt in de Staatscourant (2013,

27830).

3.04 Kamer 6a Erven aan de rand

Sfeer en karakteristiek

- Sfeer: in deze kamer liggen woningen rond een aantal erven en boomgaarden. Woningen zijn samengevoegd in gebouwen met een grote kap, onder kapschuren staan auto's. De erven kennen speelplekken, pluk- en moestuinen en ook eigen tuinen en huizen.
- Landschappelijke karakteristiek: erf aan (historische/oude) Taarloseweg op de rug van Rolde.
- Relatie met het dorp: gelegen aan de rand, op afstand van het centrum van het dorp

Hoofdstructuur

- Ruimtelijke opzet: de woningen zijn in een ensemble van een aantal grote(re) gebouwen (boerderijen en schuren) georganiseerd, rondom het collectieve erf. Het ensemble bestaat uit een hoofdgebouw met bijgebouwen. De randen van het erf zijn groen ingericht met gemeenschappelijk tuinen, een veld en boomgaard.
- Ontsluiting: het erf wordt ontsloten vanaf de Taarloseweg. In de toekomst kan het erf ook een tweede minder formele toegang krijgen vanaf de 'Katoelbosweg' (werktitle).

Staalkaarten (flexibiliteit)

- Staalkaarten geven een beeld van een mogelijke verkaveling voor dit specifieke woonveld. Uiteraard zijn andere indelingen denkbaar, die afhankelijk van kansen en wensen uit de markt nader uitgewerkt kunnen worden.

- In deze kamer is het wonen rond collectieve erven en boomgaarden uitgangspunt. Een mogelijke uitwerking kan ook meer woningen bevatten, in meerdere en kleinere bouwvolumes. In dat geval verandert het beeld van het erf in een beeld van landschappelijke hagen, die meerdere grotere en kleinere tuinen omvatten. Het erf wordt dan meer een tuinenlandschap, met een enkele boomgaard of buurt-barbecue-tuin.

Landschappelijk wonen

- Woonkwaliteiten: wonen op het erf, tussen bos en open landschap.

Verschillende soorten kavels

- Duurdere kavels: wonen op het erf is een bijzonder woonmilieu.
- Goedkopere kavels: Er zijn mogelijkheden voor meer woningen, in meerdere en kleinere bouwvolumes.

Groen

- Erf: gemeenschappelijk veld / tuinen. Landschappelijke, losgroeïende haag (niet geschoren) bijvoorbeeld meidoorn- of esdoornhaag. Bomen solitair of in groepen, bijvoorbeeld zomereik, linde, paardenkastanje, walnoot.
- Boomgaarden: (half- of hoogstam), bijv. Groninger kroon, Notarisappel en de Sterappel of notenboom. Boomgaarden worden op sommige plekken afgewisseld door blokken met eiken(hakhout).
- Houtwallen: in de bestaande houtwallen en in de nieuw



Figuur 9 Fragment kaart Structuurvisie De Bronnen

Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2040

In deze Omgevingsvisie staat onder meer dat de gemeente voor Vries uitgaat van een ruime marge in de woningbouwcapaciteit van ongeveer 180 woningen waarbij het accent in het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar bij enkele inbreidingslocaties ligt (o.a.

ACM, De Burcht) en bij Vries-Zuid. In totaal kunnen op deze locaties circa 125 woningen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt kan daarnaast tot 2040 ruimte worden gecreëerd voor de bouw van circa 125 woningen, vooral ten oosten van de kern.

In de visie wordt ook aangegeven dat de gemeente aan de oostkant van Vries (plan De Bronnen) mogelijkheden ziet voor de bouw van woningen.



Figuur 10 Figuur Ontwikkelvisie Vries. Het plangebied is rood omkaderd.

Op een bijbehorende kaart is het plangebied aangeduid als “zoekgebied wonen”.

De visie is vastgesteld op 14 november 2023. Een formele publicatie hebben wij niet ontvangen.

Conclusie SAOZ

Uit het ontwerp van de Structuurvisie De Bronnen blijkt dat sinds 24 mei 2013 (= datum publicatie ontwerp Structuurvisie De Bronnen) rekening dient te worden gehouden met de komst van bepaalde woningbouw binnen het plangebied.

Een vergelijking tussen de “feitelijke situatie” en de beoogde situatie is duidelijk anders dan

een vergelijking tussen een woonomgeving en de beoogde situatie.

Er is daardoor voor diverse objecten mogelijk sprake van (gedeeltelijke) actieve risicoaanvaarding. Het kan dan ook zinvol zijn om nader onderzoek te doen naar de aankoopdata van de objecten in de omgeving van de ontwikkeling die daardoor getroffen kunnen worden.

Conform de opdracht maakt deze nadere advisering geen onderdeel uit van deze risicoanalyse nadeelcompensatie.

Wij zijn in de conclusie voorbij gegaan aan de Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2040 vanwege het gegeven dat wij niet bekend zijn met een formele publicatie van dit beleid.

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 niet nader ingaan op dit onderwerp.

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 planschade.

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 inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum 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 planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

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 taxatie 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 de 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 goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

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
Graskampen 2, Vries reguliere woning	Vrijstaand	272	703	689.000	Te koop
Osbroeksweg 2 Tynaarlo	Vrijstaand woonboerderij	240	11.630	798.000	Te koop
Oude Asserstraat 23, Vries	Vrijstaand woonboerderij	271	1.150	869.000	Te koop
Asserstraat 15, Vries	Vrijstaand woonboerderij	319	2.120	799.000	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 en Provadie. We noemen de volgende referentieobjecten:

	Klaverkampen 5	Diepstoot 43	Walkampen 5	Leeuwerikstraat 16b	Brink 11
Marktwaarde / gecorrigeerde verkoopprijs	€ 497.135	€ 459.149	€ 606.638	€ 698.811	€ 809.461
Vraagprijs / verkoopprijs	€ 485.000	€ 440.000	€ 585.000	€ 672.500	€ 775.000
Verkoopdatum	19-12-2023	28-09-2023	19-10-2023	12-10-2023	25-09-2023
Transportdatum	15-02-2024	15-12-2023	17-01-2024	15-01-2024	01-02-2024
Woningtype	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning
Eigendomssituatie	Volle eigendom	Volle eigendom	Volle eigendom	Volle eigendom	Volle eigendom
Bouwjaar	1997	1997	1998	2013	1822
Gebruiksoppervlakte wonen	136	128	167	150	205
Perceeloppervlakte	612	509	440	645	1.533

Ook hebben wij gekeken naar de projectwebsite en naar Funda met betrekking tot aanbod binnen woningbouwplan Vries-Zuid. Wij vonden onder meer de navolgende informatie:

Huis	Perceel	Wonen	Kamers	Prijs
Elberhof Schuurwoning bnr. 17 (Bouwnr. 17)	190 m ²	5 kamers	€ 725.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	729 m²			
Elberhof Schuurwoning bnr. 18 (Bouwnr. 18)	188 m ²	5 kamers	€ 650.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	519 m²			
Elberhof Schuurwoning bnr. 19 (Bouwnr. 19)	188 m ²	5 kamers	€ 680.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	651 m²			
Elberhof Schuurwoning bnr. 20 (Bouwnr. 20)	188 m ²	5 kamers	€ 685.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	664 m²			
Elberhof Schuurwoning bnr. 21 (Bouwnr. 21)	190 m ²	5 kamers	€ 695.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	648 m²			
Elberhof Schuurwoning bnr. 22 (Bouwnr. 22)	190 m ²	5 kamers	€ 690.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	616 m²			
Elberhof Schuurwoning bnr. 23 (Bouwnr. 23)	188 m ²	5 kamers	€ 705.000 v.o.n.	
Verlocht onder voorbehoud	662 m²			
Gemiddeld	641 m²	189 m²	5 kamers	€ 690.000 v.o.n.



Vornoemde tabel hebben wij “verrijkt” met aanvullende gegevens om zo een beter beeld van het geheel te krijgen.

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	5.1.2e

De woning 5.1.2e ligt in het buitengebied en ten zuidwesten van het plangebied en is met de voorgevel daarop gericht. De woning wordt van het plangebied gescheiden door de openbare weg.

De woning 5.1.2e ligt in het buitengebied en ten zuiden/zuidoosten van het plangebied en is met de zijgevel daarop gericht. De woning wordt van het plangebied gescheiden door een smalle strook agrarische grond. Deze woning leek ten tijde van de opname verbouwd te worden.



Figuur 11 Foto 5.1.2e en 5.1.2e

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

5.1.2e

Deze woning ligt in de huidige situatie tegenover onbebouwde agrarische gronden. In de nieuwe situatie is er sprake van volop zicht op een woongebied pal voor de woning waarbij ook een ontsluitingsweg globaal tegenover de gronden van deze woning komt te liggen.

Als gevolg van de beoogde wijziging zal het uitzicht voor de woning afnemen, de situeringswaarde afnemen, de privacy (licht) afnemen en de hinder (waaronder de hinder van verkeer) toenemen.

5.1.2e

Deze woning ligt in de huidige situatie naast onbebouwde agrarische gronden. In de nieuwe situatie is er sprake van een woongebied op korte afstand (over de volledige diepte van het woonperceel).

Als gevolg van de beoogde wijziging zal het uitzicht voor de woning afnemen, de situeringswaarde afnemen, de privacy (licht) afnemen en de hinder (waaronder de hinder van verkeer) toenemen.

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

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 5.1.2f.

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 1			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
2	5.1.2f	5.1.2f	5.1.2f
Afronden met			5.1.2f
Totaal			5.1.2f

Cluster	Adres
2	Woningen 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e

Deze woningen liggen binnen de bebouwde kom en ten noorden/noordwesten van het plangebied en zijn niet duidelijk op het plangebied gericht.

De objecten aan de 5.1.2e en de 5.1.2e worden van het plangebied gescheiden door een ± 100 breed bos en een waterpartij.

De objecten aan de 5.1.2e en 5.1.2e worden van het plangebied gescheiden door een ± 100 breed bos en een openbare weg (en al dan niet door één of meer woningen).



Figuur 12 Foto richting de woningen 5.1.2e (links) en 5.1.2e (rechts)



Figuur 13 Ligging objecten in de cluster

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Deze woningen ondervinden hooguit lichte nadelen van het aspect hinder (waaronder hinder van verkeer). Dit als gevolg van de extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

De liggingswaarde wordt niet aangetast. Dit vanwege de relatief ruime afstand in combinatie met het tussengelegen bos dat voor een duidelijke natuurlijk afscherming van het plangebied zorgt.



Figuur 14 Foto over het plangebied met links het bos en fot waterpartij ten westen van het bos

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

Dit nadeel zal het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen. Ter illustratie berekenen wij het nadeel voor de 8 woningen aan de **5.1.2e** en **5.1.2e** en **5.1.2e**.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van genoemde 10 woningen vóór de verandering indicatief op **5.1.2f**.

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 2			
Aantal woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
10	5.1.2f	5.1.2f	Nihil
Totaal			Nihil

Cluster	Adres
3	Nieuwbouwwijk “Vries – Zuid” (in ontwikkeling)

Deze woningen/woonwijk in aanbouw liggen/licht ten westen van het plangebied. De woningen zijn niet of nauwelijks op het plangebied gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg en door een woning c.a. (5.1.2e).



Figuur 15 Nieuwbouwwijk Vries Zuid (in aanbouw) gezien vanaf de Taarloseweg



Figuur 16 Ligging nieuwbouwwijk Vries Zuid ten opzichte van het plangebied

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Van opdrachtgever begrepen wij dat de kavels van Vries-Zuid gedeeltelijk verkocht zijn en al dan niet notarieel zijn overgedragen en dat er kavels te koop staan (al dan niet onder optie).

Als wij naar de opzet van nieuwbouwwijk “Vries – Zuid” kijken ondervinden diverse objecten

nadelen van het aspect hinder (waaronder hinder van verkeer) en sommige objecten tevens een nadeel van het aspect situeringswaarde. Dit laatste geldt met name voor de 4 op figuur 14 aangepijlde percelen.

Dit betreffen volgens de project-website van de gemeente Tynaarlo (<https://www.tynaarlo.nl/nieuwbouwlocaties-de-gemeente-tynaarlo/vries-zuid>) de navolgende percelen:



Figuur 17 Info projectsite Vries-Zuid (d.d. 26 maart 2024)

Het gaat om 4 percelen met een oppervlakte van tussen de 675 m² en 810 m² ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen.



Figuur 18 Meting indicatieve afstand nieuwbouwkavels Vries-Zuid tot (rand) plangebied

Voor deze 4 objecten ontstaat naar verwachting een risico op nadeelcompensatie dat het normaal maatschappelijk risico kan overstijgen.

Voor de overige objecten in “Vries – Zuid” is er naar verwachting mogelijk sprake van een nadeel maar zal dit nadeel het normaal maatschappelijk risico niet overstijgen. Deze objecten liggen verder van het plangebied en/of worden door andere woningen van het plangebied gescheiden en/of zijn in mindere mate op het plangebied gericht.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de 4 kavels ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen vóór de verandering indicatief op **5.1.2f**. Hierbij is ervan uitgegaan dat de investeringsbeslissing voor de bouw van de woning c.a. reeds is genomen. Uiteraard hangt één en ander af van de grootte, indeling, verschijningsvorm en de te gebruiken materialen van de beoogde woningen c.a.

Omdat wij hier geen informatie over hebben gaan wij uit van een “indicatieve maatgevende waarde” en hebben wij voor de indicatieve waarde aansluiting gezocht bij de gemiddelde v.o.n.-prijs (= **5.1.2f**) van de aangeboden vrijstaande “schuurwoningen” binnen project “Elberhof – Vries Zuid”, waarbij wij een opslag van ± 20% hebben toegepast omdat 3 van de 4 onderhavige bouwkavels een duidelijk groter perceel hebben, de kavels aan de rand van de wijk zijn gelegen en er -in beginsel- geen sprake is/hoeft te zijn van “projectmatige bouw”.

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 woningbouwkavels	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
4	5.1.2f	5.1.2f	5.1.2f
Afronden met			5.1.2f
Totaal			5.1.2f

Cluster	Adres
4	Agrarische gronden

Ten noordoosten van het plangebied liggen diverse agrarische gronden. De “groenvoorziening” aan de noordoostzijde vormt al een brede buffer tussen de woningen en de agrarische gronden. De woningen c.a. komen op ruimere afstand van deze gronden te liggen.

De aanwendingsmogelijkheden van de ten noordoosten gelegen agrarische gronden zullen naar verwachting niet relevant wijzigen. Van een relevant nadeel is naar verwachting geen sprake.

Ten zuidoosten van het plangebied liggen ook diverse agrarische gronden. Deze gronden worden van de beoogde woningen gescheiden door een smalle strook agrarische grond en door een “smalle” groenstrook.

Enig nadeel valt voor deze gronden niet volledig uit te sluiten. In de nieuwe situatie moet - afhankelijk van de aanwending van de gronden- rekening worden gehouden met mogelijke spuitzones (van (veelal) 50 meter gerekend vanaf de woningen c.a.). Dergelijke spuitzones zijn slechts bij een deel van agrarische activiteiten aan de orde en hebben (hooguit) een effect op een deel van de ten zuidoosten gelegen gronden.

Het is raadzaam om -op zijn minst- nader onderzoek te verrichten in hoeverre de bestaande bedrijfsvoering / het bestaande gebruik van de gronden zonder het nemen van maatregelen voortgezet kan worden.

Conform de opdracht signaleren wij eventuele risico's en waarderen deze niet.

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 €
1	5.1.2e	5.1.2f
2	Woningen Klaverkampen / Diepsloot	Nihil
3	Nieuwbouwwijk "Vries – Zuid" (in ontwikkeling)	5.1.2f
4	Agrarische gronden	PM
Totaal		5.1.2f + PM

Nader onderzoek

Uit de beleidsvoornemens blijkt dat sinds 24 mei 2013 rekening dient te worden gehouden met bepaalde woningbouw binnen het plangebied. Er is voor diverse objecten mogelijk sprake van (gedeeltelijke) actieve risicoaanvaarding.

Het kan dan ook zinvol zijn om nader onderzoek te doen naar de aankoopdata van de objecten in de omgeving van de ontwikkeling die daardoor getroffen kunnen worden. Conform de opdracht maakt deze nadere advisering geen onderdeel uit van deze risicoanalyse nadeelcompensatie. Zie hoofdstuk 7.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2e

5.1.2e | 5.1.2e | 5.1.2e

Algemeen directeur

5.1.2e

5.1.2e RT RM

Taxateur | Adviseur

BIJLAGEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Beheersverordening Vries;
- Ontwerp en Definitieve Structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries;
- Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2040;
- Projectomschrijving (opdrachtgever) beoogd plan inclusief schetsontwerp en situatietekeningen.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl/Omgevingsloket;
- PDOK-viewer;
- BAG-viewer;
- WOZ-waardeloket;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- Projectwebsite Vries-Zuid.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3 6 8 20 22 23 36 37 38 39 41 43 45
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	37 39 40 43 45