



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE/NADEELCOMPENSATIE

met betrekking tot het project “Kersenweide” in de gemeente Bunnik

opdracht	20240421
status	concept
datum	22 juli 2024
adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT
referentie	2024-03-10 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	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	9
3	PLANGEBIED.....	14
4	PLANOLOGIE	15
5	NIEUWE PLANOLOGIE	19
6	VOORGESCHIEDENIS PROJECT.....	22
7	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	23
8	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID.....	29
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	31
10	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	34
11	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	37
12	BEOORDELING CLUSTERS	38
13	CONCLUSIE.....	45
14	BRONNEN	47

1 INLEIDING

Opdracht

De gemeente Bunnik heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Kersenweide”, gesitueerd ten westen van de kern Odijk.

Opdrachtgever

Gemeente Bunnik, vertegenwoordigd door de heer R. Hoksbergen.

Opdrachtnemer

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

Doel van het advies

Voor het plangebied is een bestemmingsplan in voorbereiding dat voorziet in de ontwikkeling van een woonwijk van circa 1200 woningen, genaamd “Kersenweide”. Het doel van het advies is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen planologische verandering kan worden beschouwd als een planologisch nadeel. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het planschaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkeling dient het advies zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit “indirecte planschade”.

Onderwerp van het advies

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



Tot het project behoort tevens de ophoging van de bestaande provinciale weg N229 die aan de oostzijde direct grenst aan het plangebied. Deze ophoging vindt plaats teneinde een onderdoorgang voor langzaam verkeer van en naar Odijk (via de Vork) mogelijk te maken. Dit deel van het project valt buiten de grens van het inmiddels in procedure zijnde bestemmingsplan, maar moet wel in de analyse worden meegenomen. Mogelijk is op dit deel van het project het stelsel van nadeelcompensatie (Hoofdstuk 15 Omgevingswet of titel 4.5 Awb) van toepassing; dit aspect wordt in de advisering meegenomen, waarbij wij abstraheren van de vraag of het om gemeentelijk dan wel provinciaal handelen zal gaan.

Het eventuele nadeel voor woningen waarderen wij indicatief en per cluster. Als er andere objecten in de buurt liggen, dan signaleren wij alleen de eventuele effecten en waarderen wij deze niet. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op 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.

Tot het onderzoek behoort evenmin een analyse van de mogelijke gevolgen in de sfeer van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor omliggende agrarische gronden.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte beoordeling niet overeenkomt met de huidige situatie. De advisering wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum. 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 bestemming;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We waarderen het mogelijke planschaderisico als gevolg van de planologische verandering op de peildatum.

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 definities van de NRVt. Het advies is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van het advies is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en het advies wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Het advies 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 planschade, het mag niet worden gebruikt buiten de context van het advies, 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

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering of een aan- of verkoopbeslissing wijkt ons risicoanalyse planschade advies 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 in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “marktaandeel” wordt gebruikt. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade 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, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend.

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de beoordeling van de advisering over de eventuele gevolgen van de planologische verandering brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt. Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

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. Samenvattend:

- Het begrip marktwaarde wijkt af;
- De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan spelen een belangrijke rol;
- Het juridische kader van planschade (wetgeving en jurisprudentie) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling;
- 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.

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 17 juni 2024 met opdrachtgever besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer R. Hoksbergen. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT. Besproken is, dat ten behoeve van het project voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waardoor voorsnog de oude planschaderegeling van toepassing is. Het project kent geen langjarige geschiedenis, maar er zijn al wel beleidsvoornemens bekend gemaakt.

Tot de scope van het onderzoek behoort ook de verhoging van de oostelijk aangrenzende provinciale weg en de ongelijkvloerse kruising daarvan met De Vork. Dit deel van het project zit niet in het ontwerpbestemmingsplan en de procedure om dit deel van het project uit te voeren (waarvoor de provincie “aan de lat staat”) is ook nog niet gestart.

Van concept naar definitief

Op 4 juli 2024 is een conceptadvies aan opdrachtgever uitgebracht. De van opdrachtgever op 9 juli 2024 ontvangen reactie is verwerkt in het definitieve advies.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

Planschade

Het ontwerpbestemmingsplan “Kersenweide” is ter inzage gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ingevolge het toepasselijke overgangsrecht, opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet (artikelen 4.18 en 4.19), blijft op het project, voor zover gelegen in het bestemmingsplan “Kersenweide”, daarom het oude recht nog van toepassing, zijnde Afdeling 6.1 Wro (planschade). De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak

onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Basisuitspraken planschade

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

Nadeelcompensatie

Het ophogen van de provinciale weg N229 en de realisering in dat verband van een ongelijkvloerse verbinding naar De Vork valt buiten de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan Kersenweide. Wij hanteren als uitgangspunt dat voor dit deel van het project een omgevingsvergunning wordt verleend op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor dit deel van het project is voor zover ons bekend de daarvoor benodigde omgevingsvergunning nog niet aangevraagd. Dat betekent, dat op dit deel van het project de nadeelcompensatieregeling van hoofdstuk 15 Omgevingswet van toepassing kan zijn.

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 worden 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. Dit betekent, dat schade die voor vergoeding in aanmerking komt alleen kan bestaan uit “vermogensschade” (waardevermindering) of “inkomensschade”. Dit komt overeen met het huidige

schadebegrip van artikel 6.1 Wro. De Omgevingswet is op dit punt dus 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, dan wel 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” werden 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 nadeelcompensatie

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

- Omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”;
- 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.

3 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 17 juni 2024 vanaf de openbare weg bekeken. Het plangebied is gelegen ten westen van de provinciale weg N229 en wordt omgeven door agrarische gronden, de autosnelweg A12 en woningen in de kern Odijk en woningen ten westen van de N229. Op het moment van de opname was het plangebied agrarisch in gebruik.



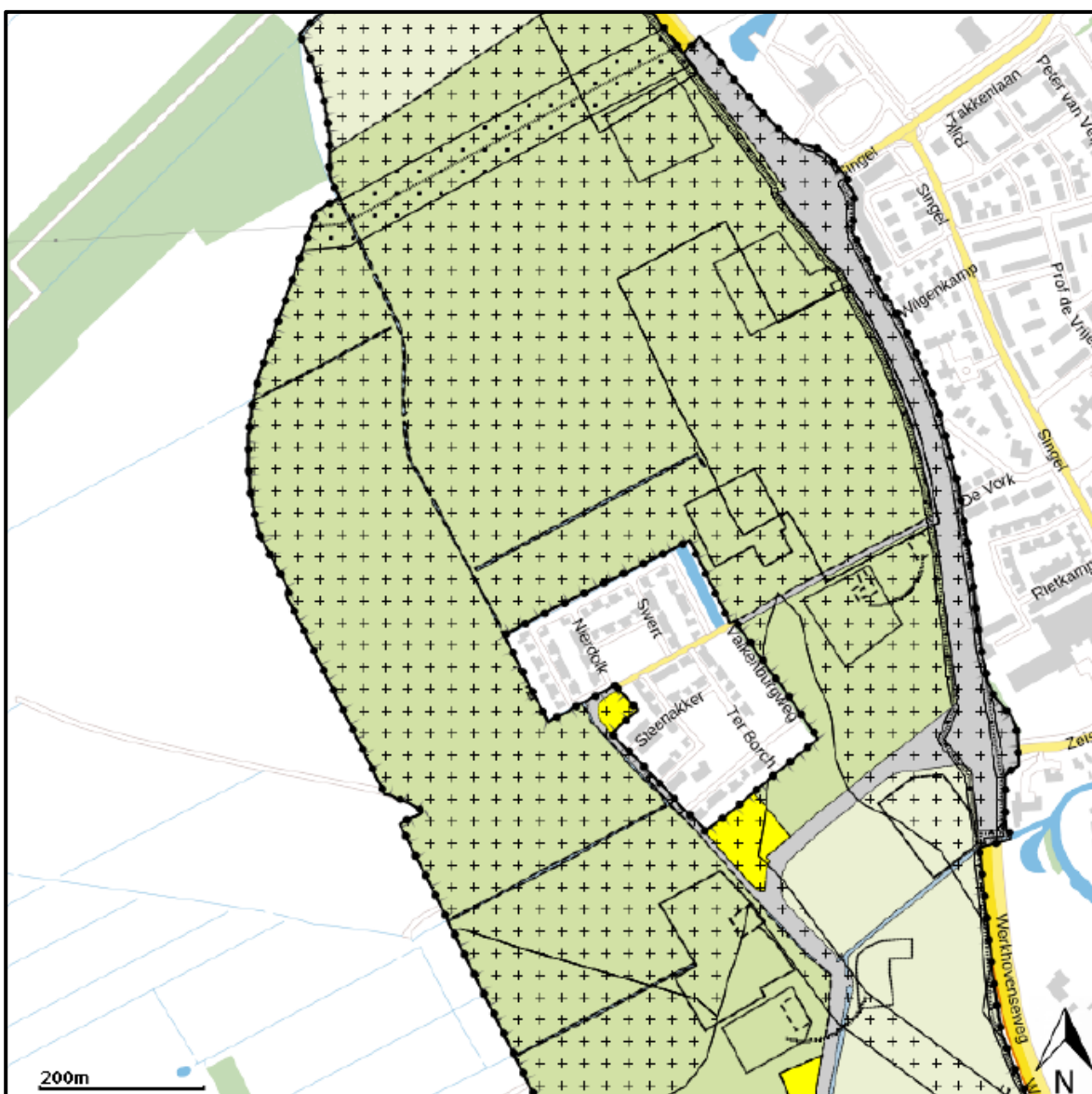
Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.

4 PLANOLOGIE

De nu geldende bestemmingsplannen vormen de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen “Vinkenburg” (2013) en “Buitengebied Bunnik 2011” (2011).

Bestemmingsplan “Vinkenburg”

Het bestemmingsplan “Vinkenburg” is van toepassing op het overgrote deel van het plangebied, en geeft daaraan de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Landschap”.



Figuur 2: fragment verbeelding bestemmingsplan “Vinkenburg”

De voor “Agrarisch met waarden – Landschap” aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf. Agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen alleen worden opgericht binnen agrarische bouwvlakken, die binnen het plangebied op één locatie aanwezig is, namelijk ter plaatse van het object Vinkenburgweg 2. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

Buiten de bouwvlakken zijn toegelaten: teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2 meter.

De provinciale weg N229 ligt eveneens in het bestemmingsplan “Vinkenburg” en heeft op grond daarvan de bestemming “Verkeer”. De gronden zijn daarmee bestemd voor:

- a. gelijk- of ongelijkvloerse wegen, straten, en paden met een (doorgaande) verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder begrepen:
 - 1. doorgaande gebiedsontsluitingswegen;
 - 2. lokale stroomwegen;
 - 3. langzaamverkeersroutes;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, waaronder begrepen faunapassages;
- d. bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging;
- e. daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het openbaar vervoer.

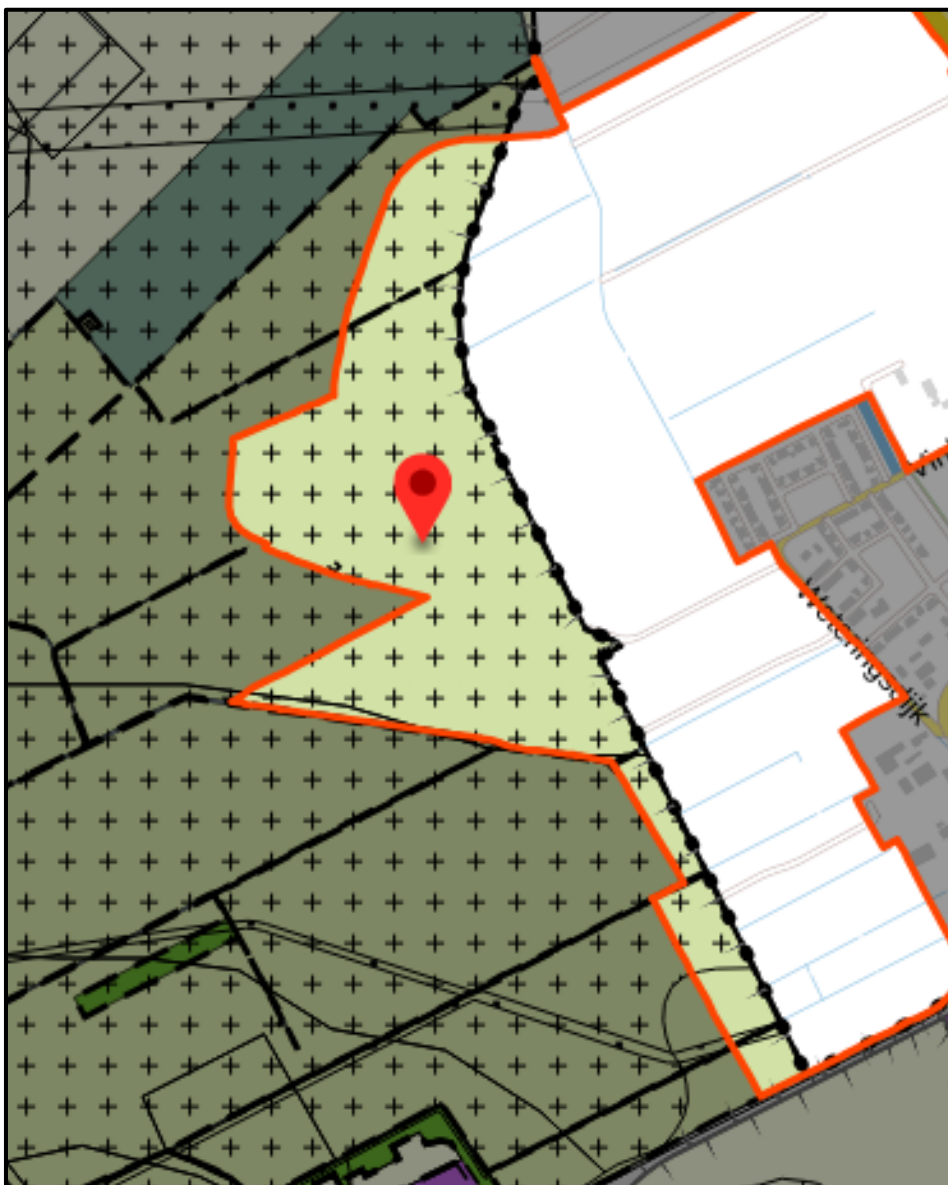
Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
viaducten en soortgelijke kunstwerken	10
verkeerstekens, palen en masten bij overige wegen	6
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3

Op het plangebied zijn ook van toepassing de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3”. Beide dubbelbestemmingen bevatten een verbod op het bouwen, dat tot bepaalde maatvoering en/of onder bepaalde voorwaarden niet van toepassing is.

Bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011”:

Een kleiner deel van het plangebied, gelegen aan de westzijde daarvan is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011” en heeft op grond van dat bestemmingsplan de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Landschap” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”, die vergelijkbaar zijn met de gelijknamige bestemmingen uit het bestemmingsplan “Vinkenburg”. Binnen dit deel van het plangebied zijn geen bouwvlakken aanwezig.



Figuur 3: fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011; het uitgelichte deel ligt binnen het plangebied "Kersenweide"

Maximale invulling huidige planologie

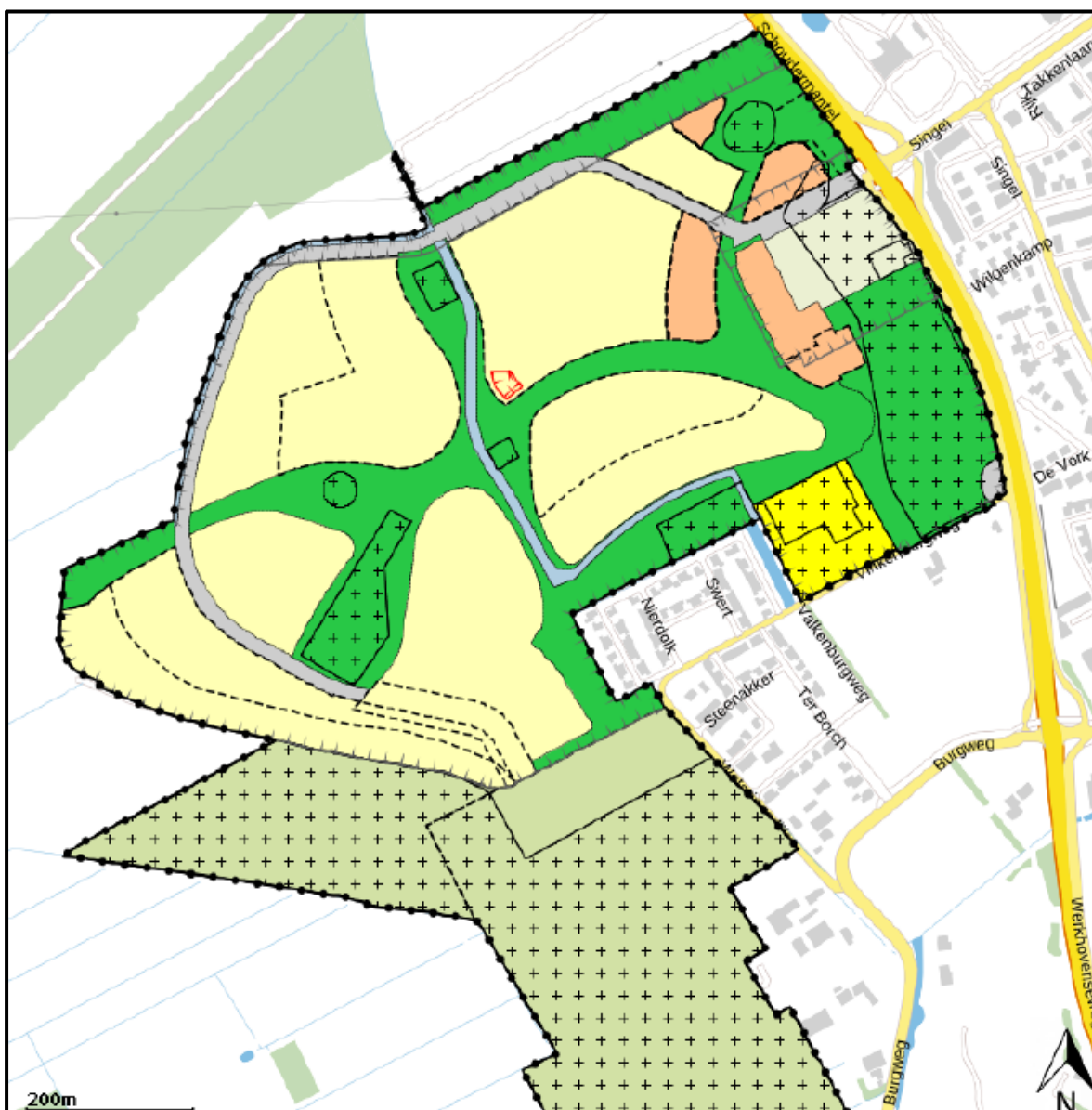
De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Agrarisch extensief bebouwd gebied met één bouwvlak waarbinnen gebouwen mogelijk zijn.

Voor de provinciale weg N229 geldt, dat deze zowel gelijkvloers als ongelijkvloers kan worden uitgevoerd.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door het bestemmingsplan “Kersenweide”, dat zich momenteel in het stadium van ontwerpbestemmingsplan bevindt. In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen “Woongebied”, “Gemengd”, “Groen – 2”, “Wonen”, “Verkeer”, “Water” en “Agrarisch met waarden – Landschap”.



Figuur 4: verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Kersenweide"

De bestemming “**Woongebied**” betreft een globale eindbestemming ten behoeve van het wonen waarbij de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 6 meter en 12 meter zullen mogen bedragen. Gestapelde woningen, met uitzondering van benedenbovenwoningen, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld'. Voor appartementengebouwen zal een maximale bouwhoogte van toepassing zijn van 14 meter. Het totaal aan te realiseren woningen binnen het plangebied bedraagt 1.200.

De bestemming “**Gemengd**” wordt van toepassing op enkele gebieden in het oostelijke deel van het plangebied. Op deze gronden wordt een combinatie van maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, een dorpsboerderij en woningen mogelijk gemaakt. Ook binnen deze bestemming zal voor appartementengebouwen c.q. gebouwen waarin woningen aanwezig zijn een maximale bouwhoogte van toepassing zijn van 14 meter.

De bestemming “**Wonen**” wordt van toepassing op de voormalige bedrijfswoning met ondergrond aan de Vinkenburg 2.

De bestemming “**Groen – 2**” zal de als zodanig aangewezen gronden bestemmen voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen, speelveldjes;
- e. ondergrondse vuilcontainers.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming worden beperkt tot nutsgebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming waarbij de maximale bouwhoogte van kunstobjecten 15 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 3 meter.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Een woongebied van 1200 woningen met inbegrip van bijbehorende voorzieningen en een ontsluitingsstructuur.

In verband met de ontwikkeling, maar gelegen buiten het planologische kader van het bestemmingsplan “Kersenweide”, wordt de provinciale weg N229 2 meter verhoogd teneinde een onderdoorgang voor langzaam verkeer van en naar Odijk (via De Vork) mogelijk te maken.

6 VOORGESCHIEDENIS PROJECT

Het gebied waar het woongebied “Kersenweide” is geprojecteerd, is sinds het jaar 2019 in beeld gekomen als een locatie voor stedelijke uitbreiding. Het tot dat moment op schrift gestelde beleid, zoals de “Omgevingsvisie Kromme Rijngebied” uit 2016, voorzag niet in de ontwikkeling.

Uit door opdrachtgever overgelegde publicaties blijkt dat op **30 oktober 2019** openbaar bekend is gemaakt dat het planproces voor de woningbouw “Odijk-West” zou worden gestart. Uit de publicatie blijkt dat het gaat om “minstens 1.400 woningen” waarbij die van de locatie “omgeving station Bunnik” inbegrepen waren. De publicatie bevat géén afbeelding van het plangebied Kersenweide en rept evenmin over een beoogde verandering van de provinciale weg N229. Op **13 november 2019** volgde de publicatie van de agenda van de raadsvergadering van 21 november 2019, met als punt van debat “Start planvorming Stationsomgeving en Odijk West”.

Op **25 augustus 2021** is in het gemeenteblad gepubliceerd dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik op 24 augustus 2021 had besloten tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wvg. Het betrof de gronden, gelegen in het plangebied dat plaatselijk bekend is als “Kersenweide (Odijk-West)” te Bunnik, welke gronden zijn aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale kaart met de daarbij behorende lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden.

7 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, vaker voorkomt zodat wij hieromtrent geen bijzonderheden verwachten ten aanzien van de beoordeling.

Reikwijdte schaderisico

Planschade:

Het risico op het ontstaan van planschade reikt niet verder dan de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan “Kersenweide”, en is daarmee niet van toepassing op de beoogde aanpassing van de hoogteligging van de provinciale weg N229.

Nadeelcompensatie:

Wij gaan er voorshands van uit, dat ten behoeve van de aanpassing van de hoogteligging van de provinciale weg N229 een omgevingsvergunning verleend zal moeten worden, die momenteel nog niet formeel is aangevraagd, laat staan verleend. Gelet op het feit dat inmiddels per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden en er op dat moment nog geen omgevingsvergunning voor de wijziging van de provinciale weg N229 was aangevraagd, zal op de te verlenen omgevingsvergunning voor het aanpassen van de N229 het stelsel van nadeelcompensatie van hoofdstuk 15 Omgevingswet van toepassing zijn.

Omgevingsvergunningen worden in artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet expliciet benoemd als mogelijke grondslag voor nadeelcompensatie, waarbij na een vergelijking van de oude feitelijke situatie en de na vergunningverlening ontstane situatie bepaald wordt of sprake is van nadeel, en zo ja in welke mate. Een belangrijke uitzondering hierop wordt gevormd door artikel 22.13 Omgevingswet, dat bepaalt:

“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 geldt niet als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid.”

Door het bepaalde in artikel 22.13 Omgevingswet wordt voorkomen dat een benadeelde die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen, door de verschuiving van het schademoment (van bestemmingsplan c.q. omgevingsplan naar omgevingsvergunning) opnieuw c.q. alsnog die mogelijkheid krijgt. Daar waar de benadeelde wel gebruik gemaakt heeft van de mogelijkheid om planschade te claimen naar aanleiding van het bestemmingsplan, voorkomt artikel 22.13 Omgevingswet een “dubbele vergoeding”.

Het bovenstaande is relevant, nu het voor de provinciale weg N229 van toepassing zijnde bestemmingsplan “Vinkenburg” expliciet bepaalt dat de provinciale weg N229 zowel gelijkvloers als ongelijkvloers kan worden gerealiseerd, zonder dat er hoogtematen voor de ligging van het wegvak voorgeschreven zijn. Dit betekent, dat de te zijner tijd voor de aanpassing van de provinciale weg N229 te verlenen omgevingsvergunning volledig binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan past, en daardoor – gelet op het bepaalde in artikel 22.13 Omgevingswet – geen grondslag kan zijn voor nadeelcompensatie.

Aangezien de nadeelcompensatieregeling van de Omgevingswet niet alleen “limitatief” is maar ook “imperatief”, zal evenmin met succes in een ander “schadegremium” (bijvoorbeeld dat van titel 4.5 Awb, zijnde de “klassieke nadeelcompensatie”) om schadevergoeding kunnen worden verzocht.

Op grond van het voorgaande is het schaderisico van de voorgestane aanpassing van de provinciale weg N229 op voorhand te stellen op: **NIHIL**.

Wij concentreren ons hierna op mogelijke planschade als gevolg van het bestemmingsplan “Kersenweide”.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de oude en nieuwe planologische situatie, waarbij in beide gevallen maatgevend is wat maximaal kan worden gerealiseerd.

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

planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het huidige planologische regime laat in het plangebied voor het overgrote deel alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde van ondergeschikte betekenis toe. In de nieuwe situatie wordt het plangebied bebouwd met woningen. Als gevolg daarvan kan voor omwonenden sprake zijn van een nadelige beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

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

Door de verruiming van de bouwmogelijkheden kan in beginsel nadeel in de sfeer van de bezonning van omliggende objecten ontstaan. De aard en ernst van het nadeel worden in individuele gevallen bepaald door de afstand en oriëntatie ten opzichte van de nieuwe bebouwing. In het algemeen hebben wij de indruk dat de consequenties op dit punt beperkt zijn.

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 heeft momenteel een agrarisch karakter en aan die hoedanigheid kunnen omliggende objecten in zekere mate hun waarde ontleunen. Door de komst van het woongebied kan daardoor sprake zijn van een aantasting van de omgevingskarakteristiek.

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 huidige agrarische gebruik gaat slechts een zeer beperkte nadelige invloed uit op de privacy van omwonenden. Door de komst van woningen 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 agrarisch gebruik gaan de daaraan inherente vormen van hinder uit zoals geurhinder en geluid van landbouwmachines. De aan woongebruik inherente vormen van hinder, zijnde met name licht en geluid, achten wij verstrekkender dan de huidige vormen van hinder.

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.

De verkeersaantrekkende werking van een woongebied van 1.200 woningen is beduidend groter dan die van agrarische gronden, zodat ook op dit punt sprake kan zijn van een

verzwaring. Wij gaan er wel van uit dat binnen het plangebied in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken. Indien in de buurt van een bedrijfsobject (maar ook nabij maatschappelijke objecten en kantoren) gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en verzorgingshuizen worden gesitueerd, kan er sprake zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of van de belemmering van de planologisch bestaande maar niet benutte gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Binnen de invloedssfeer van het plangebied, maar niet binnen het plangebied zelf, hebben wij geen bedrijfsmatige objecten aangetroffen die mogelijk hinder zouden kunnen ondervinden van de ontwikkeling. Een onderzoek naar de mogelijke gevolgen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen behoort niet tot de reikwijdte van het onderzoek.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse planschade 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:

- Een mogelijke aantasting van het uitzicht;
- Een mogelijk nadelige beïnvloeding van de (zon)lichtinval;
- Een mogelijke aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- Een mogelijke inbreuk op de privacy;
- Een mogelijke toename van hinder;

- Een mogelijke 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 planschade 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	Adressen / aanduiding objecten
Westrand Odijk	Wilhelmus Peekhof 7-67, Schoudermantel 95, 97, Wilgenkamp 8, Elskamp 7 t/m 15, De Vork 8, 8a, 1 t/m 15 en 10 t/m 36.
Westzijde N229	Vinkenburgweg 1, 3
Fibula	Fibula 2 t/m 16 en 17 t/m 35

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen voldoende relevante relatie met het plangebied. Dat kan voortvloeien uit factoren zoals de afstand, de onderlinge oriëntatie en/of de aard en inrichting van het tussengelegen gebied.

Het object Schoudermantel 64 blijft buiten beschouwing omdat een deel van dit object moet worden verworven in het kader van de ontwikkeling. Ook het object Vinkenburgweg 2 blijft buiten beschouwing omdat dit object in het nieuwe bestemmingsplan een positieve c.q. profijtelijke bestemmingswijziging zal ondergaan (namelijk van “bedrijfswoning” naar “burgerwoning”), hetgeen eventueel nadeel ruimschoots opheft.

8 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Uit de beschrijving van de voorgeschiedenis van het project blijkt, dat in ieder geval vanaf **25 augustus 2021** sprake is van voorzienbaarheid omdat vanaf die dag het plangebied is opgenomen in het gepubliceerde voorlopige voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Vestigingsbesluiten op grond van de Wvg worden in de jurisprudentie geaccepteerd als grondslag voor het aannemen van actieve risicoaanvaarding (zie ABRvS 24-12-2019, ECLI:NL:RVS:2019:4421, Halderberge).

De publicatie van 30 oktober 2019 achten wij vanwege het ontbreken van beeldmateriaal onvoldoende concreet om daarop zelfstandig actieve risicoaanvaarding te kunnen baseren. De publicatie van 13 november 2019 heeft volgens toepasselijke jurisprudentie in het geheel geen betekenis, omdat het niet gaat om de bekendmaking van een concreet beleidsvoornemen van een bestuursorgaan, maar om de bekendmaking van de start van de planvorming (zie ABRvS 26-11-2014, ECLI:NL:RVS:2014:4239, Franekeradeel).

Anderszins verzekerd

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Voor zover ons bekend worden alleen van de eigenaren van het object Schoudermantel 64 gronden verworven ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Dit object wordt om deze reden in deze risicoanalyse verder buiten beschouwing gelaten.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven.

Relevante criteria

In de “overzichtsuitspraak” ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2022:2402 (Zundert) zijn de beoordelingscriteria van het normaal maatschappelijk opgenomen met inbegrip van de aan te houden percentages aftrek. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

De kernoverweging uit de uitspraak “Zundert” luidt:

“Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.”

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

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

Globale beoordeling criteria

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

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

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het realiseren van een woongebied aansluitend aan de bestaande bebouwde kom – is op zichzelf beschouwd te kenschetsen als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

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

Gelet op de structuur van de omgeving, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid gedeeltelijk als passend worden aangemerkt. Het plangebied wordt, naast woningen, namelijk ook omgeven door agrarisch gebied en infrastructuur.

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

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. De beleidsmatige voorbereiding van het project is pas in 2019 gestart (voor het bepalen van de omvang van het normaal maatschappelijk risico hebben de publicaties uit 2019 wel betekenis), waardoor sprake is van een voorbereidingstijd van 5 jaar. Dat is naar onze inschatting voldoende om de ontwikkeling aan te merken als “passend in langjarig beleid”.

Aangezien de realisering van een woonwijk intrinsiek een “normale maatschappelijke ontwikkeling” is, aan de indicator “structuur van de omgeving”, gedeeltelijk wordt voldaan en aan de indicator “langjarig beleid” geheel, menen wij op basis van de stand van de jurisprudentie (aangehaalde uitspraak ABRvS 3 november 2021, Zundert, ECLI:NL:RVS:2021:2402) het normaal maatschappelijk risico in dit geval te kunnen vaststellen op **4%**.

Conclusie

Alles in overweging genomen menen wij dat op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 4% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, doch lager dan het in de planschadejurisprudentie tot op heden aangehouden maximum van 5%.

10 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 (8 mei 2024) als peildatum voor de inschatting van het planschaderisico.

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 en nieuwe planologische situatie. 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 planschade 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 planschade 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 planschade 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 zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

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

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

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse planschade hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade in de vorm van vermogensschade. Mede omdat het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in planschade 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.

11 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 geen objecten opgevallen.

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/of Provadie. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Datum verkoop	Verkoopprijs in €
Fibula 2	vrijstaand	204	480	29-05-2024	€ 995.000
Wilhelmus Peekhof 23	tussenwoning	203	195	15-12-2023	€ 580.000
De Vork 8	vrijstaand	200	900	18-12-2023	€ 940.000

12 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Westrand Odijk	Wilhelmus Peekhof 7-67, Schoudermantel 95, 97, Wilgenkamp 8, Elskamp 7 t/m 15, De Vork 8, 8a, 1 t/m 15 en 10 t/m 36.

Deze woningen liggen ten oosten van het plangebied, achter de provinciale weg N229 en hebben een variabele oriëntatie op het plangebied. Aan de oostzijde bestaat het plangebied in de nieuwe situatie uit een groene buffer, waardoor de kortste afstand tot de nieuwe woonbestemming circa 150 meter zal bedragen.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel uitzicht op de provinciale weg N229 met daarachter agrarisch extensief bebouwd gebied. In de nieuwe situatie bevindt zich op enige afstand een nieuwe woonwijk. Als gevolg van de afstand tot de woonwijk en de aard, inrichting en aanwendingsmogelijkheden van het tussengelegen gebied zal voor de

objecten in dit cluster geen sprake zijn van een relevante aantasting van het uitzicht en de situeringswaarde. Vanwege de afstand en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied (waaronder de potentieel op te hogen N229) zijn de privacy en bezonning evenmin in het geding en zal evenmin sprake zijn van een relevante toename van hinder door de nieuwe woonwijk.

Voor de objecten in dit cluster is in feitelijke zin de ophoging van de provinciale weg N229 wel relevant voor factoren zoals het uitzicht, hinder en privacy. Dit deel van het project wordt echter gerealiseerd door middel van een niet als “schade-oorzaak” te beschouwen omgevingsvergunning die verleend wordt in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande leidt voor de objecten in dit cluster het bestemmingsplan “Kersenweide” niet tot planschaderisico en leidt de ophoging van de N229 niet tot nadeelcompensatierisico. Wij stellen het totale schaderisico voor de objecten in dit cluster daarom op “NIHIL”.

Cluster	Adres
Westzijde N229	Vinkenburgweg 1, 3

Deze woningen zijn gelegen ten westen van de N229 waardoor vanuit deze objecten zicht bestaat in de richting van het plangebied. De objecten zijn op ruime afstand (vanaf 175 meter) van de nieuwe woningen gelegen en met name georiënteerd op groen en de nieuwe woonbestemming van het object Vinkenburgweg 2.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten Vinkenburgweg 1 en 3 bestaat momenteel in uitzicht op agrarisch extensief bebouwd gebied, maar er bestaat ook een ruimtelijke relatie met het huidige agrarische bouwvlak aan de Vinkenburgweg 2. In de nieuwe situatie bevindt zich op enige afstand een nieuwe woonwijk. Voor de objecten in dit cluster levert dit, gelet op de afstand en de voor deze objecten gunstige bestemmingswijziging van het object Vinkenburgweg 2 (daar vervalt het agrarische bouwvlak met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden) geen relevant nadeel op, althans zeker niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico zou overstijgen.

Zoals eerder gesteld ondergaat het object Vinkenburgweg 2 een profijtelijke

bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor dit object geen waardevermindering zal ondergaan.

Voor alle objecten in dit cluster geldt, net als voor de objecten in de andere clusters, dat de ophoging van de N229 weliswaar in feitelijke zin gevolgen kan hebben maar niet tot schaderisico leidt omdat de voor dit deel van het project te verlenen omgevingsvergunning niet als schade-oorzaak ex artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet wordt aangemerkt.

Gelet op het voorgaande is het planschaderisico voor dit cluster te stellen op “NIHIL”.

Cluster	Adres
Fibula	Fibula 2 t/m 16 en 17 t/m 35

Deze burgerwoningen liggen ten zuiden van het plangebied. De even genummerde objecten zijn met de achterzijde op het plangebied georiënteerd, de oneven genummerde objecten met de voorzijde. De kortste afstand van de even objecten in dit cluster tot de nieuwe bestemming “woongebied” bedraagt circa 35 meter, gemeten vanaf de perceelsgrenzen. De oneven genummerde objecten zijn gelegen op een afstand van 70 meter en meer van de nieuwe woonbestemming. De tussenliggende gronden krijgen de bestemming “groen” en (deels) water.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat momenteel in planologisch opzicht zicht op agrarisch extensief bebouwd gebied. In de nieuwe planologische situatie bevindt zich woonbebouwing in het plangebied, omgeven door groen, water en infrastructuur.

De groene buffer beperkt het nadeel in zekere mate, maar kan niet voorkomen dat nadeel ontstaat in de sfeer van het uitzicht, de situeringswaarde, privacy en hinder, verkeershinder daaronder begrepen, ook al omdat binnen de groenbestemming aanwendingsmogelijkheden worden gecreëerd die voor de omliggende woningen belastender zijn dan de huidige agrarische bestemming.

Er is een duidelijk verschil wat betreft de mate van impact van de nieuwe woonbestemming: de even genummerde objecten zijn gelegen op beduidend kortere afstand tot de nieuwe woningen dan de oneven genummerde objecten, en zij zijn bovendien – anders dan de oneven genummerde objecten – met de privacygevoelige achterzijde op het nieuwe woongebied gericht. Vanwege deze beide kenmerkende verschillen pakt het nadeel voor de even genummerde objecten duidelijk hoger uit dan voor de oneven genummerde objecten.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel zullen kunnen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Bij de even genummerde objecten zal deze het normaal maatschappelijk risico (4% van de maatgevende waarde) overstijgen. Bij de oneven genummerde objecten is dit naar verwachting niet het geval; voor de oneven genummerde objecten is het schaderisico daarom op “NIHIL” te stellen.

Inschatting planschaderisico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de objecten (alleen de even genummerde objecten) vóór de verandering indicatief op **€ 7.135.000,--**. Het door ons geschatte nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster Fibula			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
8	€ 430.000	€ 285.000	€ 145.000
Totaal			€ 145.000

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding tot gevolg kan hebben dat het hiervoor ingeschatte planschaderisico lager uitvalt. Wij hebben eerder

geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 21 augustus 2021. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum een transactie heeft plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft het navolgende object:

Adres	Leveringsdatum
Fibula 2	29-05-2024

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven. Het voor deze woning begrote netto planschaderisico is begroot op € 20.000,--.

Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 145.000
Actieve risicoaanvaarding in €	€ 20.000
Netto planschaderisico in €	€ 125.000

Het bedrag van € 125.000,-- betreft het totale planschaderisico voor alle objecten in het cluster gezamenlijk en is dus géén “bedrag per woning”.

13 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse planschade hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden planschade schatten wij indicatief op:

Cluster	Adressen	Planschaderisico €
Westrand Odiijk	Wilhelmus Peekhof 7-67, Schoudermantel 95, 97, Wilgenkamp 8, Elskamp 7 t/m 15, De Vork 8, 8a, 1 t/m 15 en 10 t/m 36.	NIHIL
Westzijde N229	Vinkenburgweg 1, 3	NIHIL
Fibula	Fibula 2 t/m 16 en 17 t/m 35	€ 125.000
Totaal		€ 125.000

Upgrade van de advisering

Deze risicoanalyse planschade geeft antwoord op de vraag of er sprake is van een planologisch nadeel en de omvang van dat eventuele nadeel is op clusterniveau uitgewerkt.

Er is nog meer mogelijk. Met de Risicoanalyse Omgevingsdialoog kunnen we namelijk alles individueel maken. Op die manier heeft u volledig inzicht in de effecten die worden veroorzaakt in de fysieke leefomgeving. Belangrijkste extra's:

- ✓ Inspectie per huisnummer;
- ✓ Het modelmatig waarden van het financiële nadeel (waardedaling) per huisnummer;
- ✓ Digitale eindbespreking;
- ✓ Er ontstaat voor u een raamwerk om het gesprek aan te gaan met de omwonenden.

Op uw verzoek kunnen wij een offerte uitbrengen voor deze aanvullende werkzaamheden.

Mogelijkheden tot verdere ondersteuning

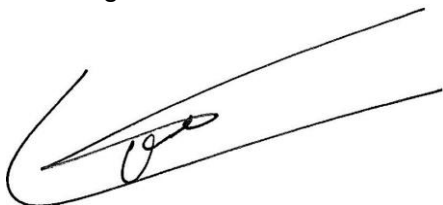
Met onze kennis en kunde kunnen wij u ook verder helpen met het beantwoorden van zienswijzen over planschade. Omdat we uw project na onze advisering al kennen, kunnen we bondig reageren.

Als er in uw communicatietraject behoefte is aan objectieve informatie kunnen wij als onafhankelijk deskundige ook een bijdrage leveren aan informatiebijeenkomsten.

Tot slot kan het, afhankelijk van de situatie, ook interessant zijn dat wij gaan praten met een potentiële aanvrager. Dat geldt voor bijzondere situaties waarbij we als het ware doen als of er al een claim is ingediend. Conform de eisen van de desbetreffende procedureverordening (hoor en wederhoor, conceptronde), adviseren wij als de onafhankelijke deskundige over de nadeelcompensatie.

Wij bieden een totaalconcept aan en het uiteindelijke doel is dat u als initiatiefnemer tijdig beschikt over de juiste gegevens. Dat heeft grote voordelen: de kans op onnodige vertraging wordt kleiner en als u dan onverhoopt toch in een juridische procedure terecht komt, dan is uw positie sterk.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



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

14 BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende bestemmingsplannen “Vinkenburg” en “Buitengebied Bunnik 2011”;
- Ontwerpbestemmingsplan “Kersenweide”.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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