SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

# RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

**met betrekking tot het project "Hart van de Wijk" in de gemeente Roosendaal**

| | |
|---|---|
| opdracht | 20260080 |
| status | definitief |
| datum | 19 mei 2026 |
| adviseur | [redacted] K-RMT |
| referentie | Indirect – Omgevingsplan |

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

**INHOUDSOPGAVE**


1 INLEIDING ..... 3

2 PLANGEBIED ..... 9

3 PLANOLOGIE ..... 11

4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING ..... 12

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER ..... 13

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER ..... 15

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID ..... 20

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU ..... 22

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU ..... 25

10 BEOORDELING CLUSTERS ..... 27

11 CONCLUSIE ..... 34

12 BRONNEN ..... 35

# 1 INLEIDING

## Opdracht

De gemeente Roosendaal heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project “Hart van de Wijk”. Het betreft een binnenstedelijk herstructureringsproject ten behoeve van woningen en voorzieningen.

## Opdrachtgever

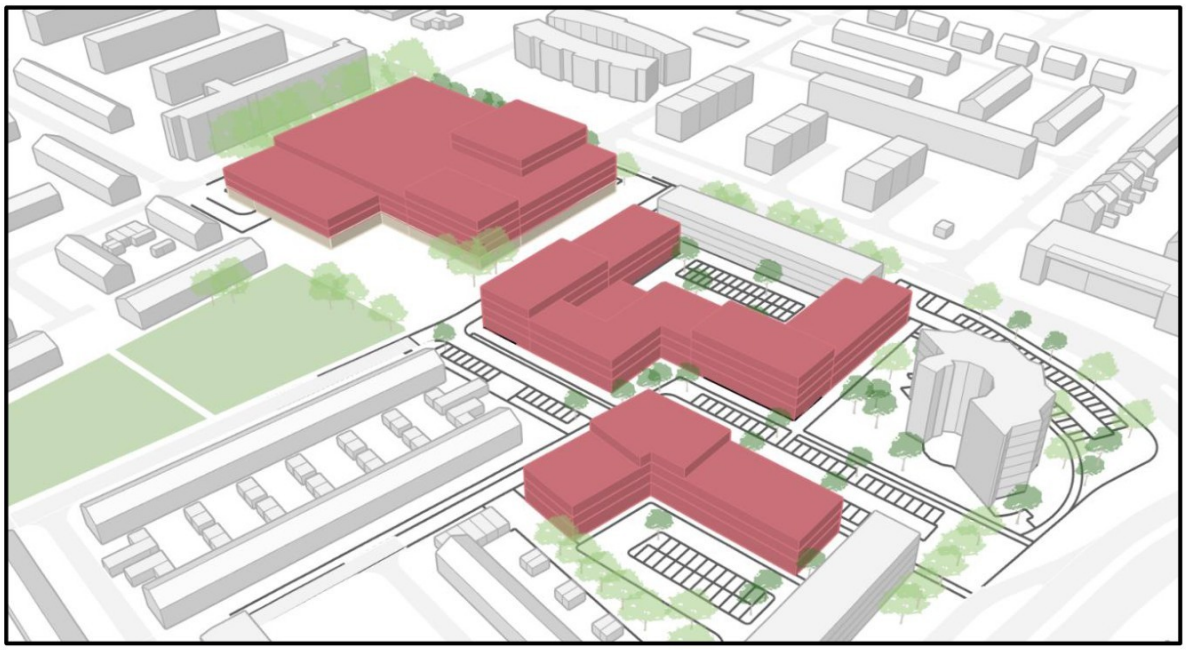
Gemeente Roosendaal, vertegenwoordigd door [redacted] - Mommersteeg.

## 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

Voor het plangebied is een plan in voorbereiding dat voorziet in de herontwikkeling van het buurtwinkelcentrum op de hoek van de Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan in Roosendaal. De ontwikkeling op deze locatie voorziet in een gemengd gebied waar woningen en voorzieningen samenkomen in multifunctionele bouwblokken.

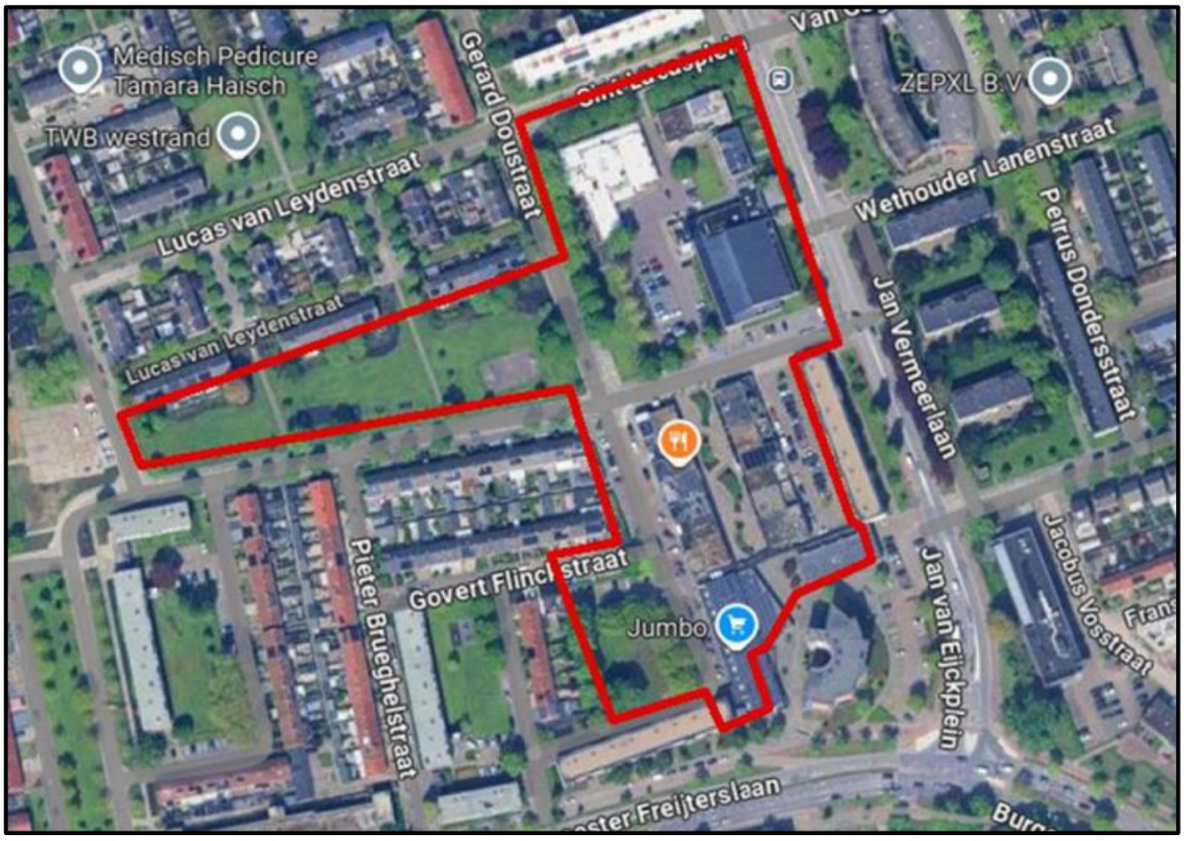


*Figuur 1: bouwvolume nieuwe situatie*

Voor de ontwikkeling wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.
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 beoordeling heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.




*Figuur 2: luchtfoto plangebied e.o.*

**Omgevingswet**

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

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

**Reguliere uitgangspunten**

Deze hebben betrekking op feiten die zichtbaar zijn tijdens de inspectie en die de basis vormen voor de waardering. Voor de adviseur is het redelijk om ze te accepteren zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek.

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

**Bijzondere uitgangspunten**

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

Op basis van de ontvangen informatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

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

**Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik**

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een risicoanalyse nadeelcompensatie en het schatten van de eventuele waardedaling van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT. In algemene zin zijn deze werkzaamheden te omschrijven als advisering. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever. De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie is beperkt tot de contactpersonen die werkzaam zijn bij opdrachtgever en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, want het advies betreft geen procedure, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, want bij een volledige behandeling van een concrete claim, het horen van de betrokken partijen en een volledige taxatie, kunnen nieuwe feiten aan het licht komen, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet

worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van aan- en verkoopbeslissingen, jaarverslaglegging en kredietverlening.
De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt door opdrachtnemer niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

**Benodigde expertise**

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.
Samenvattend:

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

**Deskundigen en waarborgen**

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

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

- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

**Gesprek**

Het dossier is op 30 maart 2026 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted] SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige [redacted] K-RMT. Daarbij kwam aan de orde, dat het advies zich uit dient te strekken over de rond het plangebied gelegen woonobjecten. In het plangebied zijn eveneens woningen van derden gelegen, doch deze dienen in het kader van de ontwikkeling te worden verworven (er rust op deze objecten inmiddels een op 12 september 2024 gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 eerste lid onder c Omgevingswet) en kunnen in verband daarmee buiten beschouwing te worden gelaten.

De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

**Van concept naar definitief**

Het concept van deze risicoanalyse is op 16 april 2026 naar opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 18 mei 2026 ontvangen reactie is verwerkt in het definitieve advies.

# 2 PLANGEBIED

**Beschrijving feitelijke situatie**

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 30 maart 2026 vanaf de openbare weg bekeken.



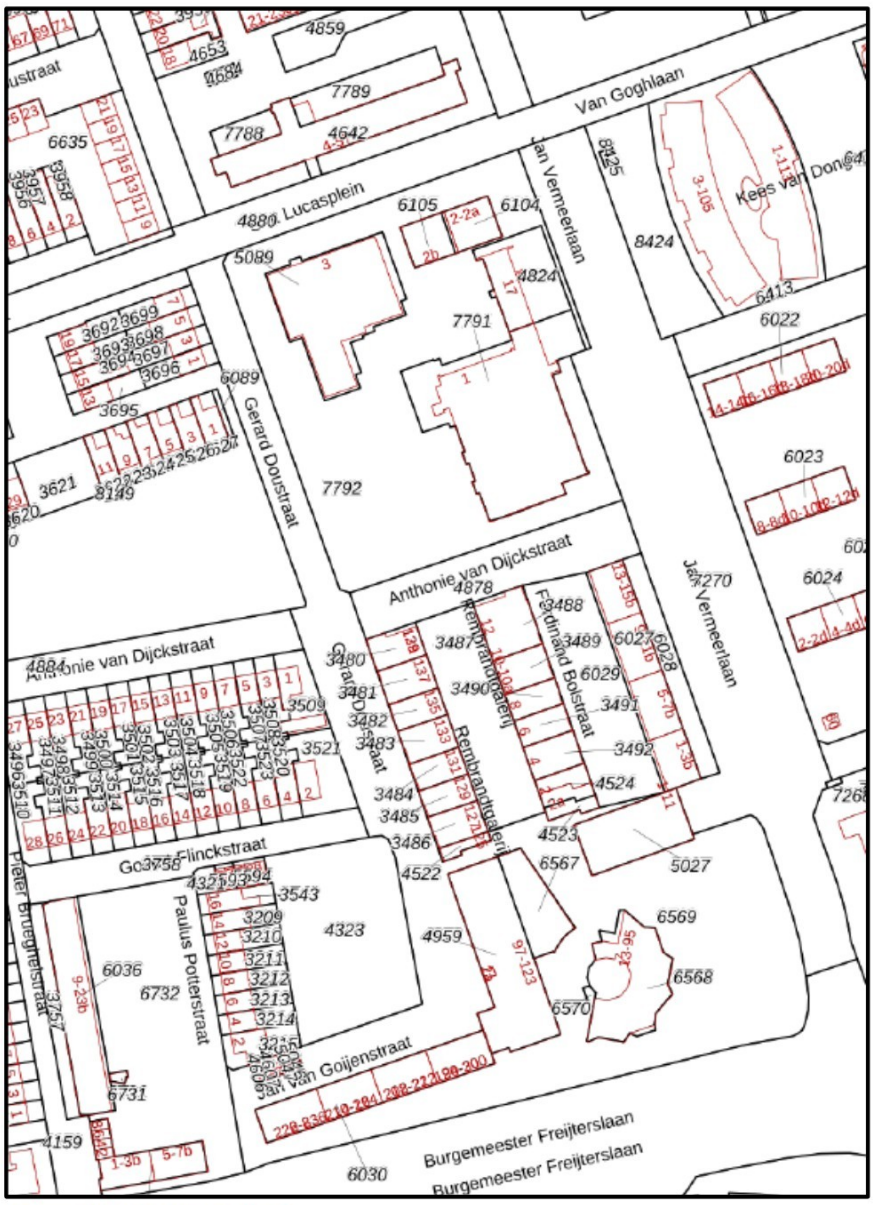
*Figuur 3: luchtfoto plangebied e.o.*

Het plangebied wordt begrensd door het Sint Lucasplein in het noorden, de Jan Vermeerlaan in het oosten, de Burgemeester Freijterslaan in het zuiden en de Gerard Doustraat en de Paulus Potterstraat in het westen.

Op het moment van de opname was het plangebied grotendeels bebouwd met gemengde bebouwing, zoals een kerkgebouw en bebouwing in één of twee bouwlagen ten behoeve van wonen en bedrijfsmatig gebruik; voor een kleiner deel betreft het onbebouwde gronden die in gebruik zijn als groenvoorziening. Rondom het plangebied bevinden zich woonobjecten van uiteenlopende typen (gestapeld en grondgebonden) en status (koop- en huurwoningen).

**Kadastrale situatie**

Wij hebben laatstelijk op 23 maart 2026 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen die deels in eigendom zijn bij opdrachtgever en deels bij derden. 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 4: kadastrale situatie*

# 3 PLANOLOGIE

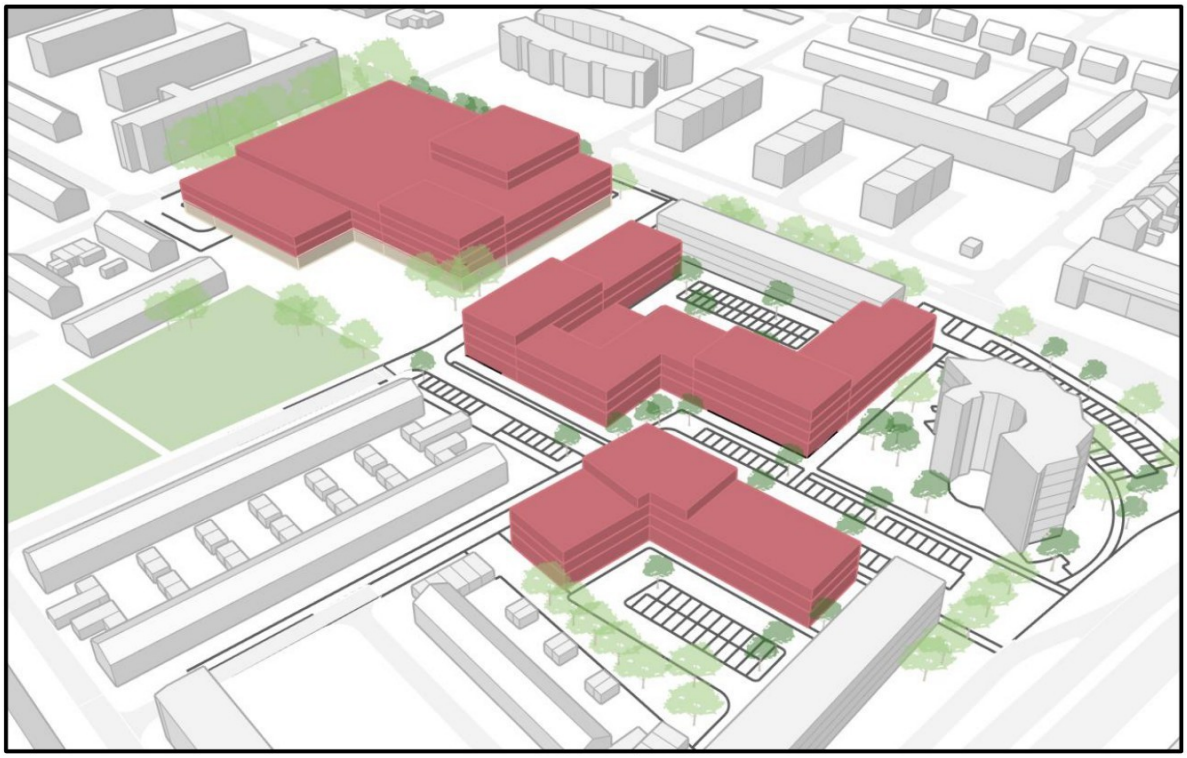
Het project wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Dat plan vormt zelf geen grondslag voor indirecte schade. Die grondslag wordt pas gevormd door de op basis van dat plan te verlenen omgevingsvergunning(en). Wij gaan er van uit dat de wijziging van het omgevingsplan de voor het project te verlenen omgevingsvergunning(en) rechtstreeks mogelijk maakt en dat het daarom omgevingsvergunning(en) betreft voor een “omgevingsplanactiviteit” (OPA).

Bij omgevingsvergunningen voor een “OPA” geldt de feitelijke situatie ten tijde van de vergunningverlening als maatstaf voor de vergelijking c.q. de beoordeling van de consequenties van het project voor omwonenden. Wij gaan er van uit dat het de huidige feitelijke situatie zal betreffen, die is beschreven in hoofdstuk 2 van dit advies.
Om deze reden is het nu nog geldende planologische regime dat wordt gevormd door het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de te maken vergelijking niet relevant.

Wij benadrukken dat indien en voor zover de te slopen bebouwing gesloopt zal zijn voorafgaand aan de verlening van de voor het project benodigde omgevingsvergunning(en), naar de huidige inzichten mogelijk van een andere feitelijke situatie uitgegaan zal moeten worden (namelijk: braakliggend gebied). Dit scenario valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

# 4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING

De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is die omgevingsvergunning nog niet verleend.



*Figuur 5: schetsontwerp*

**Beknopte samenvatting nieuwe situatie**

De nieuwe situatie komt te bestaan uit drie bouwblokken waarbij het noordelijke bouwblok bestaan uit een commerciële plint met daarboven woningen (totaal 3 tot 6 lagen), het middelste bouwblok deels een commerciële plint omvat met daarboven woningen (3 tot 4 lagen) en het zuidelijke blok geheel bestaat uit woningen (3 tot 4 lagen).

# 5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

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

**Omgevingswet**

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

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

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

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

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

**Uitgangspunten beoordeling**

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

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

**Fasering bij meerdere omgevingsvergunningen**

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een wijziging van het omgevingsplan waarbij sprake kan zijn van meerdere als schadeoorzaak te beschouwen omgevingsvergunningen. Dit kan vragen meebrengen over de verdeling van de eventuele schade en / of het normaal maatschappelijk risico over de verschillende omgevingsvergunningen. De beantwoording van die vragen kan complex en arbitrair zijn en verstrekkende juridische gevolgen hebben. Om die reden past de beantwoording van die vragen niet bij het doel en karakter van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse beoordelen wij de ontwikkeling daarom als één te vergunnen project. Wij gaan niet in op eventuele verdeelvraagstukken ten aanzien van het nadeel en het normaal maatschappelijk risico. Indien de vergunningverlening uiteindelijk gefaseerd plaatsvindt, kan de uitkomst anders zijn en is dit rapport niet onverkort van toepassing. Zie in dit verband ook artikel 15.7 lid 2 Omgevingswet.

# 6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

**Beschikbare informatie**

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

- de huidige feitelijke situatie eenduidig lijkt;
- de invulling van de beoogde planologie eenduidig is;
- de beoogde mutatie, op hoofdlijnen bezien, relatief vaak voorkomt, zodat wij hieromtrent geen bijzonderheden verwachten ten aanzien van de beoordeling.

**Selectie van relevante aspecten**

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van de te verlenen omgevingsvergunning(en) voor de omgevingsplanactiviteit kan worden gerealiseerd.

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

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

**Uitzicht**

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

Vergeleken met de thans aanwezige bebouwing zal de nieuwbouw zowel een grotere footprint hebben als hoger zijn. Dit betekent, dat in beginsel het uitzicht vanuit omliggende woonobjecten in nadelige zin kan worden beïnvloed. Dat geldt in het onderhavige geval met name voor de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied die momenteel in gebruik zijn als groenvoorziening.

**Schaduw**

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

Door de grotere footprint en de hogere bouwhoogte kan voor omliggende woonobjecten in beginsel sprake zijn van nadeel ten aanzien van de bezonning.

**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 laat zich momenteel karakteriseren als een gemengd gebied waarin wonen en commerciële functies voorkomen. Daarin brengt de ontwikkeling op zichzelf beschouwd geen verandering, maar wel zal sprake zijn van een zekere “verstening” van het gebied zodat in die zin een aantasting van de omgevingskarakteristiek aan de orde kan zijn.

**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.

Door de intensivering van de woonfunctie wordt de kans op een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden vergroot, zodat dit aspect relevant is voor de beoordeling.

**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.

Door de intensivering van het gebruik nemen de daaraan inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid, toe.

**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.

Door de intensivering van het gebruik zal het aantal verkeersbewegingen kunnen toenemen, met de voor de omgeving inherente gevolgen van dien. Afhankelijk van de mate waarin voorzien wordt in parkeergelegenheid binnen het plangebied kan daarnaast parkeerdruk in de omgeving ontstaan.

**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.

Voor zover wij kunnen overzien bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijfsmatige functies die (extra) hinder zouden kunnen ondervinden van de gedachte ontwikkeling.

**Overige schadefactoren**
In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

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

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

**Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**
De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten kunnen bestaan uit:

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

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante

positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien 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 |
|---|---|
| Koopwoningen Noord | Gerard Doustraat 1-7, Lucas van Leydenstraat 1-3, Breitnerlaan 1, Anthonie van Dijckstraat 1-3, Govert Flinckstraat 2-4 |
| Koopwoningen Zuid | Paulus Potterstraat 2-16 |
| Huurwoningen | Jan Vermeerlaan 1-15b, 2-2d, 8-8d, 14-14d, F. Bolstraat 3c-15c, Kees van Dongenplein 3-105, Sint Lucasplein 4-57, Burg. Freijterslaan 200-236, Jan van Goijenstraat 2-30, Rembrandtgalerij 13-95 |

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

# 7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

**Actieve risicoaanvaarding**

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

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

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

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

Uiteraard is het wel zinvol alle relevante beleidsstukken en de bekendmakingen daarvan te verzamelen. De thans beschikbare informatie beoordelen wij in dit kader als volgt. In het Gemeenteblad van 26 juni 2024 is openbaar bekend gemaakt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd op gronden binnen het plangebied ten behoeve van de “ontwikkellocatie Hart van de Wijk”. In de publicatie wordt verwezen naar de “Gebiedsvisie Westrand”, waarin de ontwikkeling is opgenomen.

Uit deze beleidsvoornemens blijkt dat sinds 26 juni 2024 rekening dient te worden gehouden met de onderhavige ontwikkeling. Bij de beoordeling van de clusters komen wij hierop nader terug.

**Anderszins verzekerd zijn**

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

Volgens opdrachtgever zijn er met geen van de eigenaren van de omliggende objecten afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

**Normaal maatschappelijk risico**

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

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

# 8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

**Definitie waardebegrip wettelijke taxatie**

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

**Peildatum**

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

**De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat**

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

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

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

aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst. Het gaat om “de Delta”. Dat is een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.
Wij merken op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en, voor zover mogelijk, enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat, voor zover niet waargenomen, de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

**Verontreiniging**

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

**Funderingsproblematiek**

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

**Onzekerheid van de inschatting**

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

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

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

**Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie**

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

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

# 9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

**Opname**

De te beoordelen objecten waren over het algemeen goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

**Soort vastgoed**

De te beoordelen objecten hebben veelal een repeterend karakter. De waarde in de huidige feitelijke situatie is -met de gebruikelijke onzekerheidsmarges- relatief goed 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 m² | Opp. perceel in m² | Vraagprijs in € | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| Gerard ter Borchstraat 106 | tussen | 122 | 143 | € 319.000 | Te koop |
| Adriaen van Ostadestraat | tussen | 90 | 124 | € 259.000 | Te koop |
| Titus Brandsmastraat 2 | hoek | 113 | 268 | € 385.000 | Verkocht o.v. |

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:

| Adres | Type woning | GO Wonen in m² | Opp. perceel in m² | Datum verkoop | Verkoopprijs in € |
|---|---|---|---|---|---|
| Govert Flinckstraat 22 | tussen | 117 | 160 | 03-09-2024 | € 255.000 |
| Gerard Doustraat 5 | tussen | 132 | 144 | 01-10-2025 | € 330.000 |
| Gerard Doustraat 7 | hoek | 148 | 152 | 02-02-2024 | € 295.500 |
| Anthonie van Dijckstraat 11 | tussen | 109 | 161 | 23-01-2026 | € 322.204 |

## 10 BEOORDELING CLUSTERS

| Cluster | Adres |
|---|---|
| Koopwoningen Noord | Gerard Doustraat 1-7, Lucas van Leydenstraat 1,3, Breitnerlaan 1, Anthonie van Dijckstraat 1-3, Govert Flinckstraat 2-4 |

Deze grondgebonden woningen liggen ten noordoosten, noorden en westen van het plangebied en hebben daarop een voor- of zijgeveloriëntatie. De objecten worden van het plangebied gescheiden door openbaar verblijfsgebied.




**Samenvatting van de vergelijking voor dit cluster**

Als gevolg van de toename van de bouwmassa in de omgeving van deze objecten kan nadeel ontstaan in de sfeer van het uitzicht. De grotere bouwmassa brengt ook een intensivering van het gebruik met zich mee, hetgeen nadelige consequenties kan hebben voor aspecten zoals privacy en hinder. Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken nadeel zullen ondervinden van de betreffende

ontwikkeling. De objecten die met de voorgevel op het plangebied zijn gericht (Gerard Doustraat 1-7) worden daarbij zwaarder getroffen dan de andere objecten, die een zijdelingse oriëntatie op het plangebied hebben. Niet in alle gevallen zal het nadeel het normaal maatschappelijk risico overstijgen.

**Inschatting risico**

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 3.900.000,--

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

| **Cluster Koopwoningen Noord** | | | |
|---|---|---|---|
| **Aantal te treffen woningen** | **Waarde vermindering €** | **Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €** | **Schade risico €** |
| 11 | € 145.000 | € 130.000 | € 15.000 |
| **Totaal** | | | **€ 15.000** |

Ter nadere toelichting merken wij op, dat de aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico (€ 130.000,--) lager is dan 4% van € 3.900.000,-- (zijnde € 156.000,--) omdat enkele objecten in het cluster een waardedaling van minder dan 4% van de maatgevende waarde zullen ondergaan. In die gevallen is de waardedaling gelijk aan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, waardoor de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico lager uitvalt.

**Correctie voorzienbaarheid?**

Uit gegevens van het kadaster blijkt, dat van de objecten in dit cluster er één door de huidige eigenaar is gekocht nà 26 juni 2024. Bij ongewijzigd blijvende eigendomsverhoudingen is het dus mogelijk, dat het hiervoor opgenomen bedrag aan schaderisico met circa 25% neerwaarts aangepast zou kunnen worden. Daar houden wij verder in een “worst case scenario” geen rekening mee omdat het object na het vaststellen van het omgevingsplan zou kunnen worden verkocht, in welk geval op grond van artikel 15.5 Omgevingswet de voorzienbaarheid zou komen te vervallen.

| Cluster | Adres |
|---|---|
| Koopwoningen Zuid | Paulus Potterstraat 2-16 |

Deze grondgebonden woningen liggen ten westen van het plangebied en hebben daarop een achtergeveloriëntatie. De objecten worden van het plangebied gescheiden door openbaar verblijfsgebied dat voor het grootste deel is ingericht als groenvoorziening.



**Samenvatting van de vergelijking voor dit cluster**

Als gevolg van de toename van de bouwmassa in de omgeving van deze objecten en de verschuiving daarvan in de richting van de objecten kan nadeel ontstaan in de sfeer van het uitzicht. De grotere bouwmassa brengt ook een intensivering van het gebruik met zich mee, hetgeen nadelige consequenties heeft voor aspecten zoals privacy en hinder. Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken zwaar nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Voor de objecten in dit cluster wordt het nadeel relatief groter al naar gelang het huisnummer “oploopt”.

**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 € 2.425.000,--

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

| Cluster Koopwoningen Zuid | | | |
|---|---|---|---|
| **Aantal te treffen woningen** | **Waarde vermindering €** | **Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €** | **Schade risico €** |
| 8 | € 220.000 | € 97.000 | € 123.000 |
| **Totaal** | | | **€ 123.000** |

Ter nadere toelichting merken wij op, dat de aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico (€ 97.000,--) overeen komt met 4% van € 2.425.000,--. Dit duidt er op, dat voor alle objecten sprake is van nadeel dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

**Correctie voorzienbaarheid?**

Uit gegevens van het kadaster blijkt, dat van de objecten in dit cluster er geen door de huidige eigenaar is gekocht nà 26 juni 2024. Dit betekent, dat het leerstuk van de actieve risicoaanvaarding vooralsnog niet van invloed is op (de hoogte van) het schaderisico.

| Cluster | Adres |
|---|---|
| Huurwoningen | Jan Vermeerlaan 1-15b, 2-2d, 8-8d, 14-14d, F. Bolstraat 3c-15c, Kees van Dongenplein 3-105, Sint Lucasplein 4-57, Burg. Freijterslaan 200-236, Jan van Goijenstraat 2-30, Rembrandtgalerij 13-95 |

Deze grondgebonden woningen en appartementen liggen aan alle zijden rondom het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie. De objecten worden van het plangebied gescheiden door openbaar verblijfsgebied.




**Samenvatting van de vergelijking voor dit cluster**

Als gevolg van de toename van de bouwmassa in de omgeving van deze objecten kan nadeel ontstaan in de sfeer van het uitzicht. De grotere bouwmassa brengt ook een intensivering van het gebruik met zich mee, hetgeen nadelige consequenties kan hebben voor aspecten zoals privacy en hinder. Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken nadeel zullen ondervinden van de betreffende

ontwikkeling. De aard en ernst van de inbreuk verschilt al naar gelang factoren zoals de afstand en de wijze van oriëntatie op het plangebied (met galerijen of met verblijfsruimten).

**Overwegingen ten aanzien van de eigendomsverhoudingen**
Voor de beoordeling van het schaderisico is van betekenis, dat het huurwoningen betreft. Er zijn bij ons geen aanwijzingen bekend dat de verhuurder op korte termijn zal uitponden. Wij maken hierna onderscheid in de positie van de huurders en de positie van de eigenaar/verhuurders.

Huurders:
Huurders van woningen zijn in principe als "belanghebbende" in de sfeer van artikel 15.1 Omgevingswet aan te merken. Om de hierna te noemen redenen komen zij echter niet voor een schadevergoeding uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 15.1 Omgevingswet geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object.

Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State LJN-BU5429, ABRS, 23-11-2011, Gulpen-Wittem, 201104987/1/H2. Het betreft jurisprudentie die is ontstaan onder het oude planschaderecht, maar wij hebben geen aanwijzingen dat hier onder de werking van de schaderegeling van de Omgevingswet anders mee zal worden omgegaan. Noch de wet, noch de Memorie van Toelichting daarop bevatten aanwijzingen in die richting. Artikel 15.2 Omgevingswet bepaalt voorts expliciet, dat immateriële schade niet voor vergoeding in aanmerking komt, hetgeen in lijn is met de onder de vigeur van artikel 6.1 Wro ontwikkelde jurisprudentie.

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 15.1 Omgevingswet aanspraak kan maken op nadeelcompensatie in verband met een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het

toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning.

Eigenaar/verhuurder:
De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de bouwaard van de onderhavige woningen, onze algemene indruk en het huidige huuraanbod plaatsen wij de onderhavige risico-objecten voornamelijk in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder belang is. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk niet snel effect hebben op de huurwaarde. Dit wordt mede veroorzaakt door de omstandigheid dat een huurder soms niet uit zijn woonomgeving wenst te verhuizen, het aanbod niet altijd passend is en een verhuizing gepaard zal gaan met verhuis- en inrichtingskosten. In deze situaties zal een huurder vaak bereid zijn om dezelfde huur te blijven betalen.

Daar waar mogelijk de huurwoningen in een iets “hoger segment” zitten, zoals de Rembrandtgalerij 13-95, geldt dat deze woningen niet primair met de verblijfsruimten op het plangebied gericht zijn en daardoor naar verhouding minder sterk worden getroffen.

Gelet op de aard van de objecten (huurwoningen) zal het door ons geconstateerde beperkte nadeel naar verwachting niet leiden tot lagere huuropbrengsten, en daarmee niet tot een lagere waarde, althans niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen. Daarbij speelt in voorkomende gevallen ook een rol, dat bij de bepaling van het normaal maatschappelijk risico het geheel van woningen binnen een verhuurd complex wordt betrokken. Wij stellen het nadeelcompensatierisico voor de objecten in dit cluster daarom op “NIHIL”.

## 11 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij indicatief op:

| Cluster | Adressen | Nadeelcompensatie risico € |
|---|---|---|
| Koopwoningen Noord | Gerard Doustraat 1-7, Lucas van Leydenstraat 1-3, Breitnerlaan 1, Anthonie van Dijckstraat 1-3, Govert Flinckstraat 2-4 | € 15.000 |
| Koopwoningen Zuid | Paulus Potterstraat 2-16 | € 123.000 |
| Huurwoningen | Jan Vermeerlaan 1-15b, 2-2d, 8-8d, 14-14d, F. Bolstraat 3c-15c, Kees van Dongenplein 3-105, Sint Lucasplein 4-57, Burg. Freijterslaan 200-236, Jan van Goijenstraat 2-30, Rembrandtgalerij 13-95 | NIHIL |
| **Totaal** | | **€ 138.000** |

[redacted]e Zaken

[redacted]K-RMT,
Commercieel directeur.

## 12 BRONNEN

**Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

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

- Schetsontwerp/bouwenvelop “Hart van de Wijk”;
- Gevestigde voorkeursrechten met bijbehorende stukken.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Website Omgevingswet.overheid.nl (het Omgevingsloket);
- BAG-viewer;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl en www.fundainbusiness.nl.