SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot Project Amsteleind, deelgebied Amsteleind Zuid

opdracht	20260347
status	concept
datum	20 juli 2026
adviseur	5.1.2e
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 13
4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING 15
5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER 20
6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 23
7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID 37
8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU 44
9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU 48
10 BEOORDELING CLUSTERS 50
11 CONCLUSIE....62
12 BRONNEN 63

1 INLEIDING

Opdracht

Gemeente Oss heeft de SAOZ te Rotterdam op 23 juni 2026, opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project Amsteleind, deelgebied Amsteleind Zuid.

Opdrachtgever

Gemeente Oss, vertegenwoordigd door 5.1.2e .

Opdrachtnemer

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

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Voor het plangebied is een plan in voorbereiding dat voorziet in de ontwikkeling van een woongebied met circa 1.800 woningen en diverse daarbij behorende voorzieningen (voor sport, zorg, ontmoeten, welzijn en kleine bedrijvigheid en kantoren).

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 globaal en indicatief 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”.

De risicoanalyse gaat in op de gevolgen van (omgevingsplan) deelgebied Amsteleind Zuid. Effecten vanuit de (beoogde) ontwikkelingen deelgebied Amsteleind Noord of straks deelgebied Kleinussen worden in beginsel niet in de beoordeling betrokken.

De risicoanalyse is nodig als onderbouwing voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht.

CONCEPT

Onderwerp van de risicoanalyse

De beoordeling heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Figuur 1 Globale ligging plangebied

Wij beoordelen de effecten bij woningen in de omgeving van het plangebied en van woningen die -min of meer- te midden van het plangebied zijn gelegen en die op een overgelegde eigendommenkaart (van 27-05-2026) zonder kleur zijn weergegeven. Dit betreffen de woningen:

Noordzijde plangebied	
Amsteleindstraat 130, Oss	
Amsteleindstraat 134, Oss	
Amsteleindstraat 144, Oss	+ 144 MZ
Amsteleindstraat 148, Oss	
Amsteleindstraat 150, Oss	
Oostzijde plangebied	
Heihoekstraat 11, Oss	
Heihoekstraat 13, Oss	+ 13 MZ

Zuidzijde plangebied	
Heihoekstraat 15, Oss	
Oostenakkerstraat 3, Oss	
Oostenakkerstraat 3a, Oss	
Oostenakkerstraat 7, Oss	
Oostenakkerstraat 9, Oss	
Oostenakkerstraat 11, Oss	
Oostenakkerstraat 13, Oss	+ 13 UNIT

Eventuele effecten op objecten binnen project Amsteleind-Zuid onderling en op objecten gelegen op gronden van andere fases van project Amsteleind (gelegen ten noorden van het plangebied) beoordelen wij niet.

CONCEPT

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.

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;

CONCEPT

- 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.

Voor zover wettelijk verplicht mag de risicoanalyse (mits volledig geanonimiseerd) in het kader van de vaststelling / besluitvorming van het omgevingsplan openbaar gemaakt worden.

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 niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt

CONCEPT

geen aansprakelijkheid aanvaard.

Benodigde expertise

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

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

Gesprek

Het dossier is op 14 juli 2026 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door 5.1.2e. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige 5.1.2e 5.1.2e Daarbij kwam het volgende aan de orde:

Diverse te beoordelen objecten beschikken over gronden die later tot het plangebied behoren. Wij beoordelen de effecten op de delen die in eigendom blijven bij derden. Hierbij worden ook de effecten betrokken van ontwikkelingen op gronden die thans (nog) in eigendom zijn van deze derden.

Bij diverse woonobjecten is thans sprake van een bedrijfsmatige / agrarische bestemming. Deze bestemming zal omgezet worden naar een woonbestemming. De woonobjecten wijzigen dan van een “bedrijfswoning” naar “burgerwoning”. Op verzoek van opdrachtgever

CONCEPT

kennen wij bij de beoordeling een surplus toe van 20% van de “waarde van de bedrijfswoning c.a.”. Dit betreft de objecten:

- Amsteleindstraat 148 bedrijfswoning
- Amsteleindstraat 150 bedrijfswoning
- Heihoekstraat 11 agrarische bedrijfswoning
- Heihoekstraat 13 agrarische bedrijfswoning
- Oostenakkerstraat 7 agrarische bedrijfswoning

Amsteleindstraat 27 A t/m F liggen (naar verwachting) in plangebied Amsteleind, Kleinussen. Amsteleindstraat 29 ligt in plangebied Amsteleind, Amsteleind Noord. Deze objecten laten we in de clusters buiten beschouwing.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 20 juli 2026 aan opdrachtgever gemaild. Opdrachtgever heeft op *

CONCEPT

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 11 juli 2026 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 2 Luchtfoto Pdok met globale contouren plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- verspreid gelegen woningen en door de openbare weg Amsteleindstraat met daarachter een agrarisch gebied met agrarische gronden en verspreid gelegen (agrarische) bedrijven, woningen en bedrijven in het noorden. Op een deel van de gronden ten noorden van de Amsteleindstraat wordt nieuwbouw beoogd (voor de deelgebieden van project Amsteleind: Amsteleind Noord en Amsteleind Kleinussen) in het noorden;
- verspreid gelegen woningen en door de Heihoekstraat met daarachter een woonwijk (in de kern van Oss) in het oosten;

- verspreid gelegen woningen en de Oostenakkerstraat met daarachter verspreid gelegen woningen en enkele agrarische gronden en een spoorlijn in het zuiden;
- en de Beekschehoevestraat 10 met daarachter agrarische gronden, enkele agrarische bedrijven en een reguliere woning in het westen.

Op het moment van de opname bestond het plangebied overwegend uit agrarisch gebied (agrarische gronden).



Figuur 3 Deel agrarische gronden bezien vanaf de Beekschehoevestraat en Oostenakkerstraat

Verder zien wij binnen het plangebied (naast agrarische gronden en woningen) de navolgende bedrijven:

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij Amsteleindstraat 132 en Heihoekstraat 11



Figuur 4 Luchtfoto van Amsteleindstraat 132 en Heihoekstraat 11



Figuur 5 Foto vanaf de openbare weg richting Amsteleindstraat 132 en Heihoekstraat 11

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij Heihoekstraat 13 en Oostenakkerstraat 7 (achtererf).



Figuur 6 Luchtfoto Heihoekstraat 13 en Oostenakkerstraat 7



Figuur 7 Foto vanaf de openbare weg van / richting Heihoekstraat 13 en Oostenakkerstraat 7

- een transportbedrijf bij Amsteleindstraat 122A en een loon- en grondverzetbedrijf bij Amsteleindstraat 148-150.



Figuur 8 Luchtfoto Amsteleindstraat 122A en Amsteleindstraat 148-150

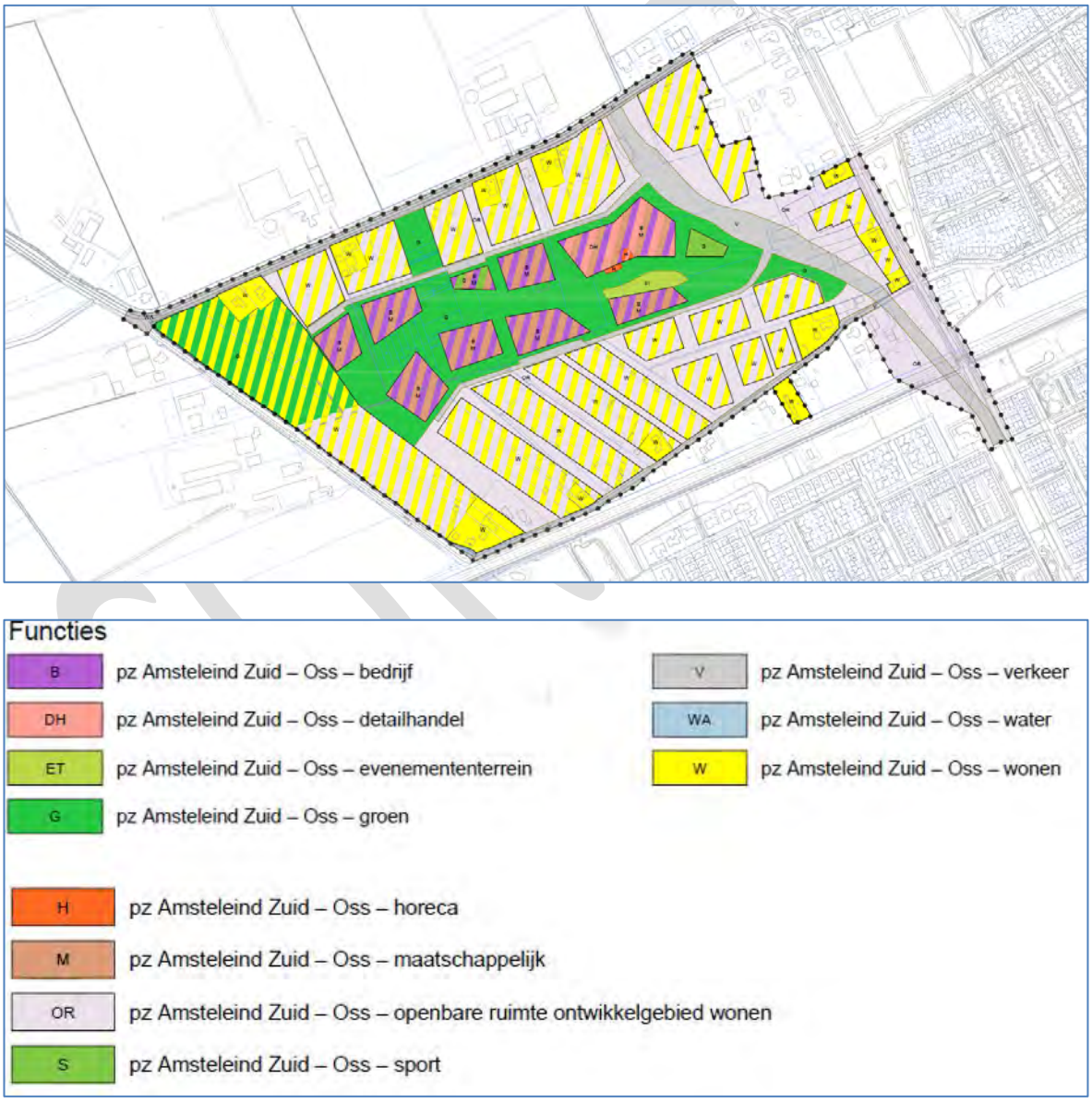


Figuur 9 Foto vanaf de openbare weg van / richting Amsteleindstraat 122A, 148 + 150

CONCEPT

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).



Figuur 10 Concept verbeelding en legenda functies

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.

CONCEPT

4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING

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

Het kan zijn dat met de omgevingsvergunningen niet alle mogelijkheden qua gebruik en bebouwing worden benut die de wijziging van het omgevingsplan biedt. Voor de beoordeling gaan wij ervan uit dat de (globale) situatie, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig plan (d.d. 12 mei 2026) zal worden vergund.

Wij gaan uit van de volgende (globale) nieuwe situatie.

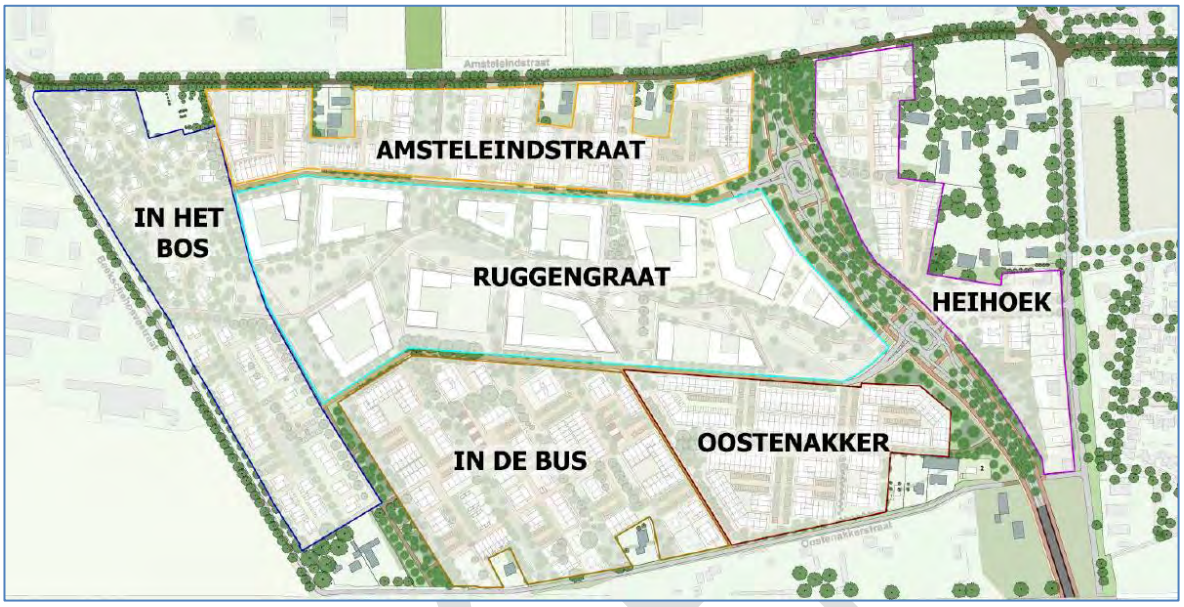


Figuur 11 Verkavelingsbeeld

In totaal worden er ± 1.800 woningen en wijkfuncties (zoals voor supermarkten, winkels, kleine bedrijven en kantoren, sport, eerstelijns zorg, ontmoeten en welzijn) gerealiseerd. Zie verder de navolgende globale uitwerking per plandeel.

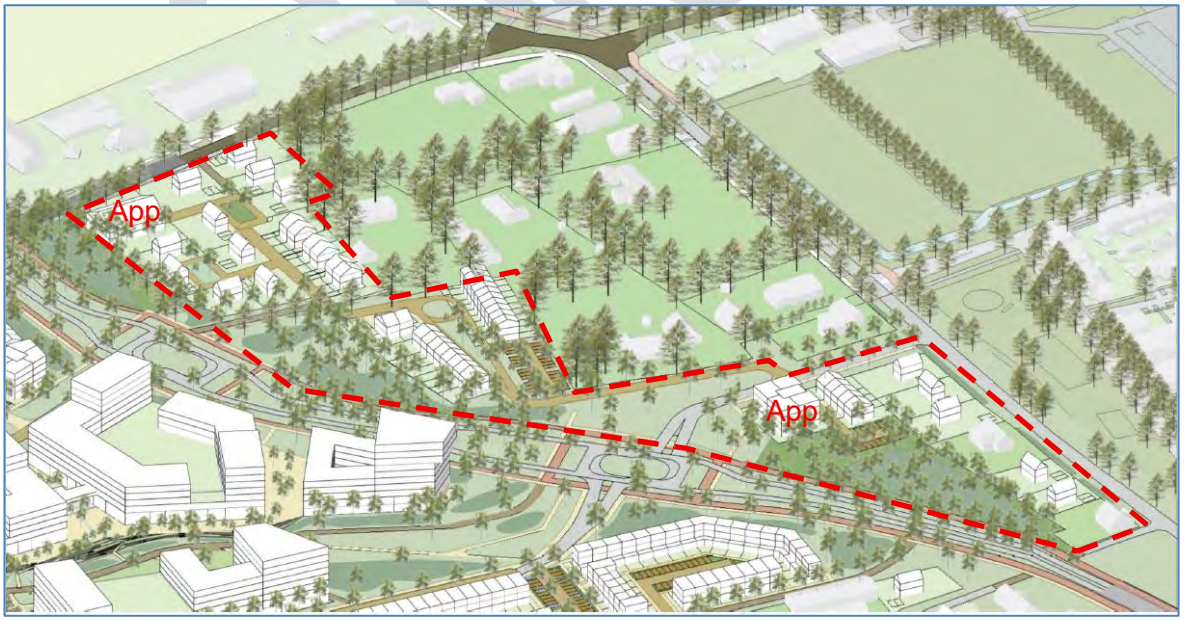
Beknopte samenvatting nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden:



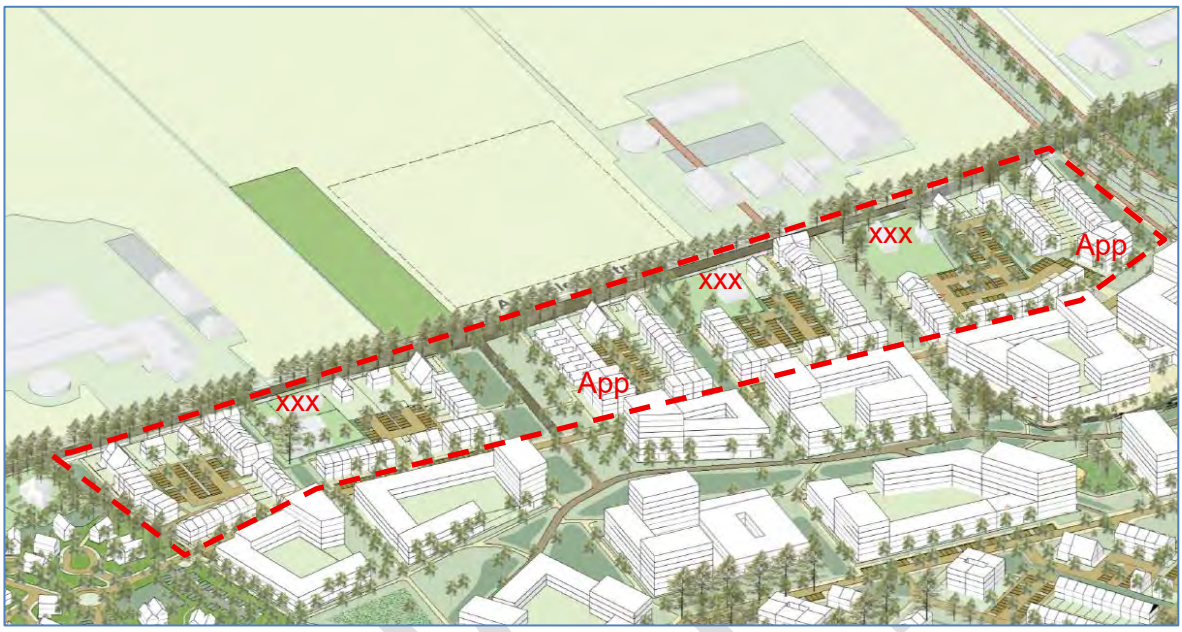
Figuur 12 Deelgebieden

Deelgebied Heihoek: Wij zien voornamelijk grondgebonden woningen en enkele (maximaal 4-laagse) appartementencomplexen. De woningbouw bestaan grotendeels uit woningen met twee of drie bouwlagen (inclusief kap).



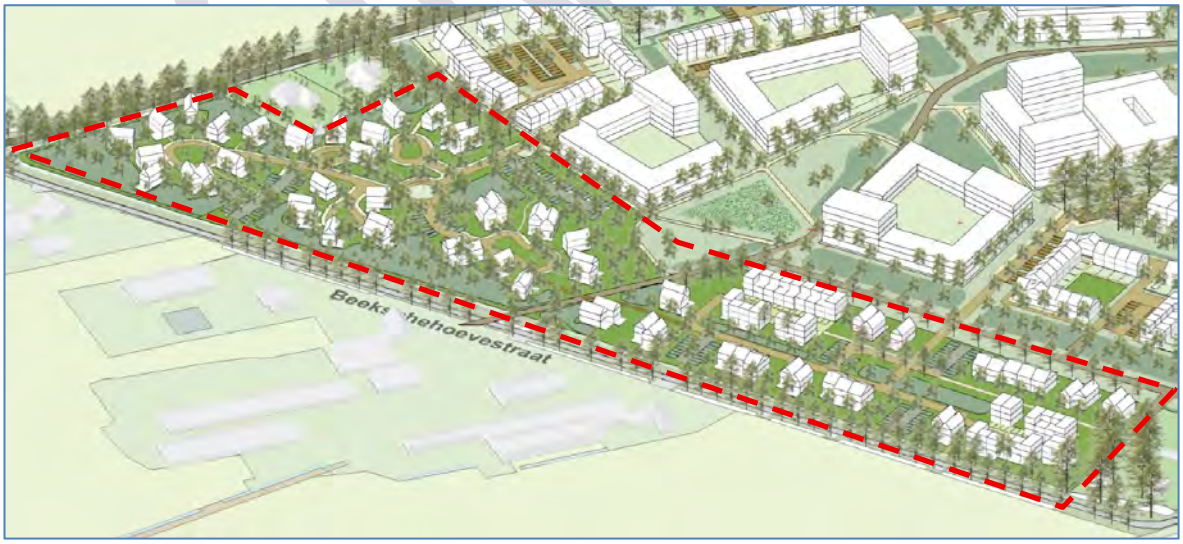
Figuur 13 3D Impressie deelgebied Heihoek

Deelgebied Amsteleindstraat: Wij zien in dit deelgebied voornamelijk woningbouw bestaande uit twee, drie of vier bouwlagen (inclusief kap). Het betreft met name grondgebonden woningen en enkele (maximaal 4-laagse) appartementencomplexen.



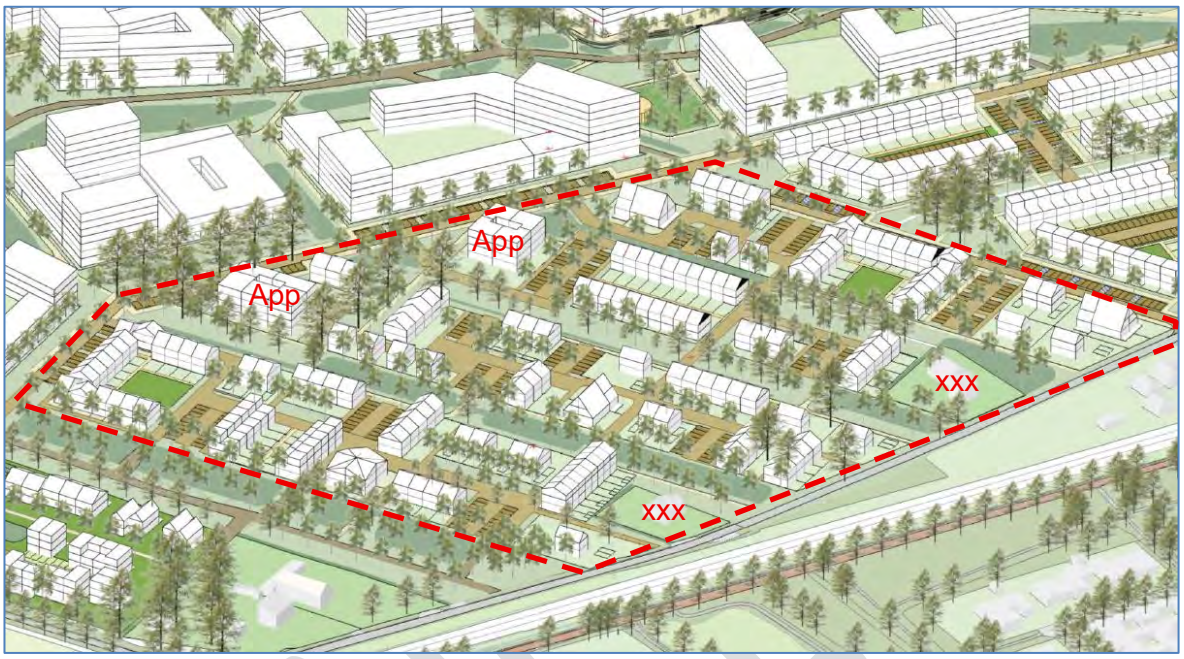
Figuur 14 3D Impressie deelgebied Amsteleindstraat

Deelgebied In het Bos: Wij zien in dit deelgebied voornamelijk uitsluitend grondgebonden woningen bestaande uit 2 en 3 bouwlagen (inclusief kap).



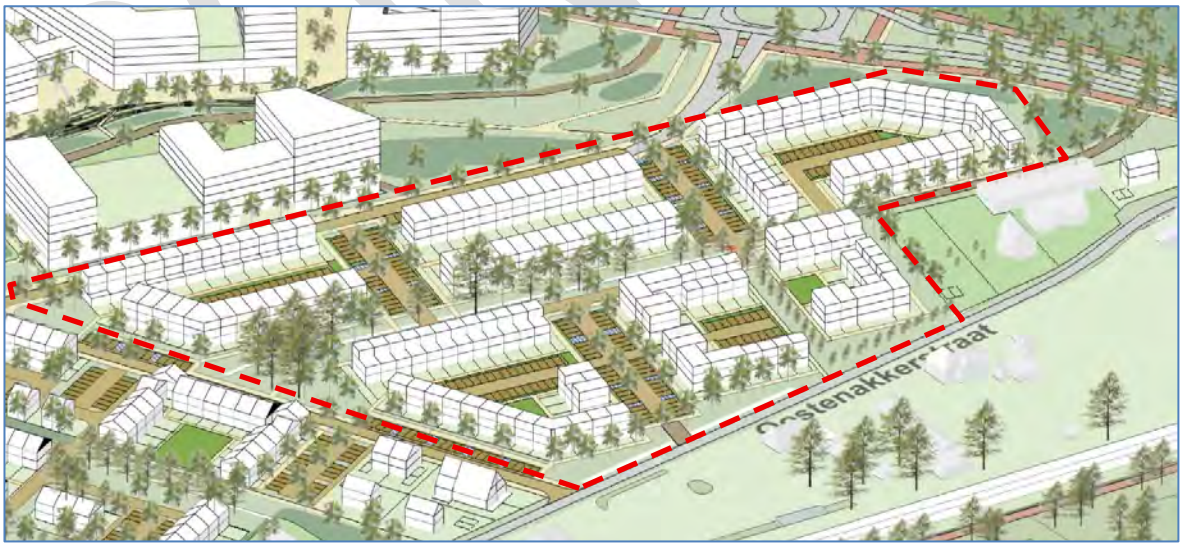
Figuur 15 3D Impressie deelgebied In het Bos

Deelgebied In de Bus: Wij zien in dit deelgebied voornamelijk grondgebonden woningbouw bestaande uit 2 en 3 bouwlagen (inclusief kap). Ook zien wij een tweetal appartementencomplexen (bestaande uit 4 bouwlagen).



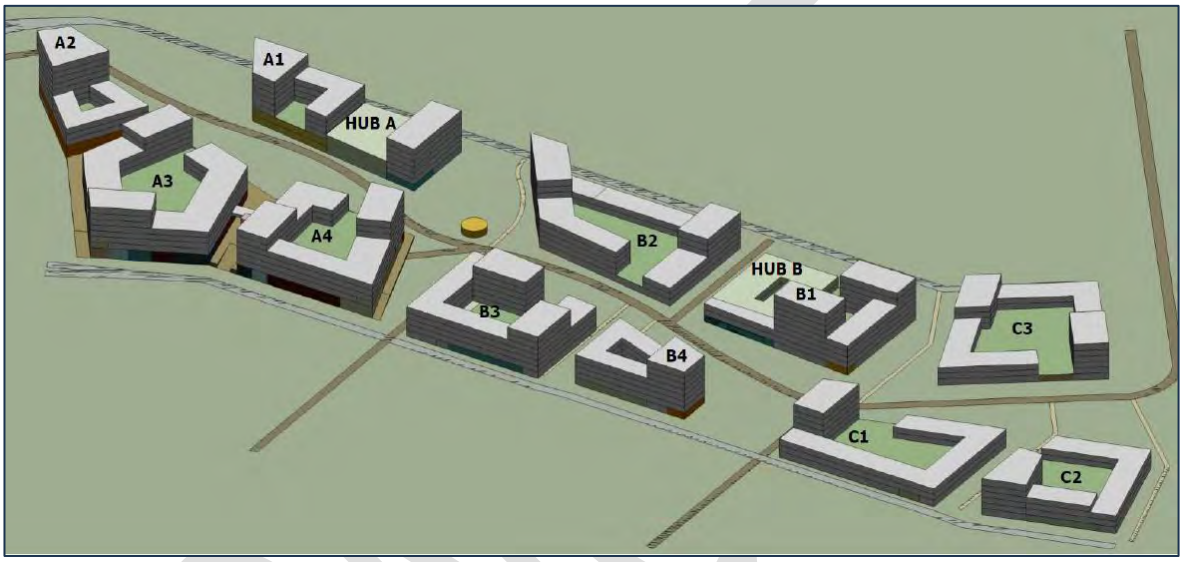
Figuur 16 3D Impressie deelgebied In de Bus

Deelgebied Oostenakker: Wij zien in dit deelgebied met name grondgebonden woningbouw bestaande uit 3 bouwlagen.

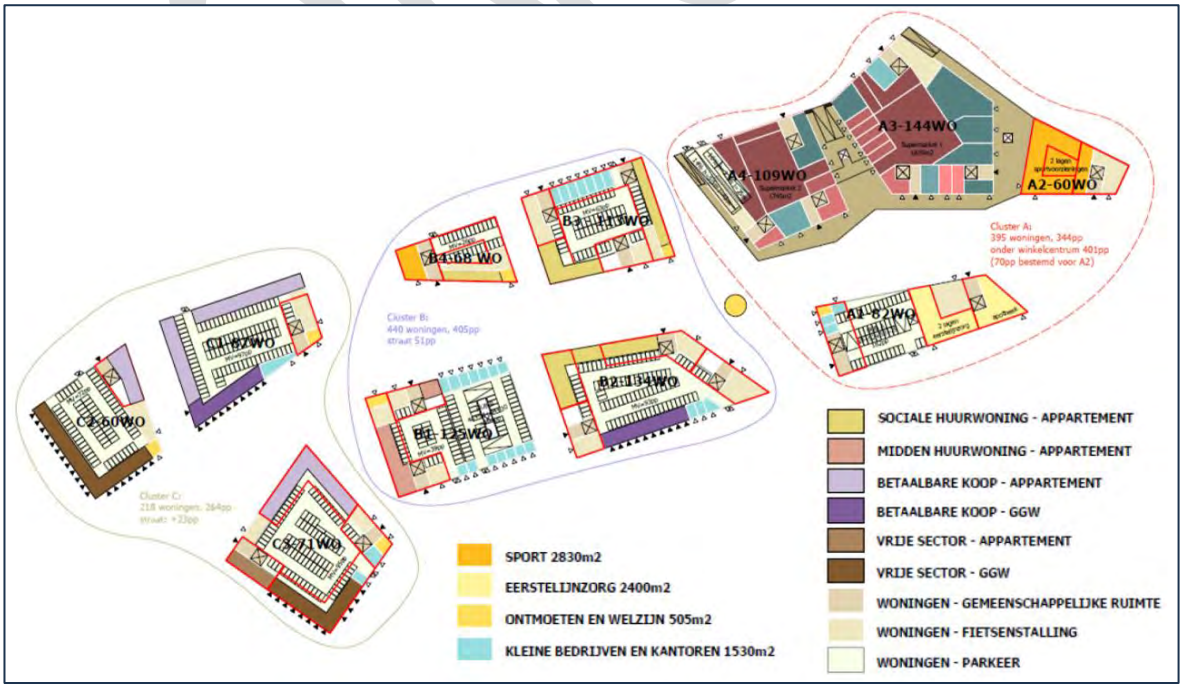

Figuur 17 3D Impressie deelgebied Oostenakker

Deelgebied Ruggengraat Wij zien in dit deelgebied voornamelijk gestapelde bebouwing en enkele grondgebonden woningen (bij de complexen C2 en C3 op navolgende figuur) . Het aantal bouwlagen bij de appartementencomplexen varieert van 3 tot 10 bouwlagen.

Naast woningbouw is in dit deelgebied ook ruimte voor andere wijkfuncties zoals voor supermarkten, winkels, kleine bedrijven en kantoren, sport, eerstelijns zorg, ontmoeten en welzijn.



Figuur 18 Bouwmassa Deelgebied Ruggengraat



Figuur 19 Maaiveldprogramma's en entrees

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). Een mengvorm betreft “hybride schade. Dat is indirecte schade met directe trekken.

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.

CONCEPT

Uitgangspunten beoordeling

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

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

Fasering bij meerdere omgevingsvergunningen

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een (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.

Op eventuele risico's op nadeelcompensatie die ontstaan tussen objecten van verschillende faseringen (binnen het plangebied onderling) kunnen wij niet ingaan omdat die eventuele fasering tijdens het samenstellen van dit advies onbekend is. Wij sluiten een dergelijk risico op voorhand niet uit. In dit kader verwijzen wij speciaal nog naar het onderwerp "risicoaanvaarding" (zie hoofdstuk 7) en de genoemde uitzonderingsregel.

CONCEPT

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 totale invulling van de beoogde planologie op hoofdlijnen eenduidig is.

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 wijziging van) het omgevingsplan kan en zal 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.

Thans is er sprake van een min of meer open agrarisch gebied met enkele andere functies. Wij zien in dit kader:

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij Amsteleindstraat 132, Heihoekstraat 11, Heihoekstraat 13 en bij Oostenakkerstraat 7 (achtererf);
- een transportbedrijf bij Amsteleindstraat 122A;
- een loon- en grondverzetbedrijf bij Amsteleindstraat 148-150;

CONCEPT

- enkele verspreid gelegen woningen.

De nieuwe situatie bestaat in essentie uit een woongebied met grondgebonden woningen en appartementencomplexen van 3 tot en met 10 bouwlagen hoog. De hogere gebouwen zijn vrij centraal binnen het plangebied gelegen. Diverse complexen krijgen ook andere functies (zoals detailhandel/supermarkten, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg-, ontmoetings- en sport). Ook deze complexen liggen vrij centraal binnen het plangebied.

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. Het gaat bij dit aspect om de mate waarin men van zich af kan kijken (kwantitatief uitzicht). De kwaliteit van het uitzicht weegt mee bij het aspect “karakter van het plangebied”.

Op hoofdlijnen bezien wordt een min of meer open agrarisch gebied omgevormd tot een woongebied met grondgebonden woningen en (appartementen)complexen tot en met 10 bouwlagen hoog.

Afhankelijk van de situering kan het toe- of afnemen bij individuele woningen in de omgeving.

Schaduw

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

CONCEPT

Op hoofdlijnen bezien wordt een min of meer open agrarisch gebied omgevormd tot een woongebied met grondgebonden woningen en (appartementen)complexen tot en met 10 bouwlagen hoog.

Afhankelijk van de situering kan de schaduwwerking toe- of afnemen bij individuele woningen in de omgeving en kan de bezonning wijzigen.

Karakter van het plangebied

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van het plangebied onderzoeken wij of en in hoeverre het karakter van het plangebied zelf wijzigt (bijvoorbeeld van park naar woonwijk) en of en in hoeverre de ontwikkeling lijkt om de omgeving daarvan.

Op hoofdlijnen bezien wordt een min of meer open agrarisch gebied omgevormd tot een woongebied met grondgebonden woningen en (appartementen)complexen en diverse wijkfuncties (zoals winkels/supermarkten, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg- en sportfaciliteiten).

Voor diverse objecten in de omgeving wijzigt de ligging aan de rand van de bebouwde kom nabij / aangrenzend aan een agrarisch gebied naar een meer ingesloten ligging (te midden van een woonwijk). Dit kan afhankelijk van de ligging nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van het uitzicht.

Afhankelijk van de situering kan het karakter van het plangebied voor- of nadelig wijzigen voor de individuele woningen in de omgeving.

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.

CONCEPT

In de nieuwe situatie zullen er meer mensen in het plangebied aanwezig zijn en ontstaat er vanaf andere hoogtes zicht op de omgeving. Afhankelijk van de ligging kan de privacy van bij woningen in de omgeving afnemen.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

Er is sprake van hoogbouw binnen het plangebied (tot ± 35 meter hoog - uitgaande van 10 bouwlagen, een bouwhoogte van 3 meter per bouwlaag en 5 meter extra voor een hogere bouwlaag in de plint en een dankrand). Deze hoogbouw komt echter meer centraal binnen het plangebied (deelgebied Ruggengraat) en op ruime afstand van de te beoordelen woningen. Wij verwachten dat er geen sprake zal zijn van een relevante wijziging van de windsituatie bij de objecten in de omgeving van het plangebied.

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.

Thans is er sprake van hinder van. Er is sprake van een rustig buitengebied met enkele hinder veroorzakende factoren in de vorm van:

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij:
    - Amsteleindstraat 132;
    - Heihoekstraat 11;
    - Heihoekstraat 13;
    - Oostenakkerstraat 7 (achtererf).
- bedrijvigheid -> van een transportbedrijf bij Amsteleindstraat 122A;
- bedrijvigheid -> van een loon- en grondverzetbedrijf bij Amsteleindstraat 148-150;
- aan wonen gerelateerde vormen van hinder van enkele woningen.

CONCEPT

In de nieuwe situatie is er sprake van hinder door het gebruik van ± 1.800 woningen en bijbehorende wijkvoorzieningen.

Afhankelijk van de situering kan de hinder toe- of afnemen bij individuele woningen in de omgeving.

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.

In de huidige situatie is er sprake van verkeer van, naar en op agrarische gronden en van en naar enkele agrarische bedrijven, diverse woningen, een transportbedrijf en van en naar een loon- en grondverzetbedrijf.

In de nieuwe situatie is er sprake van verkeer van, naar en binnen een woongebied met 1.800 woningen en bijbehorende wijkvoorzieningen.

Er is sprake van een duidelijke toename van verkeer van, naar en binnen het plangebied.

Wij veronderstellen dat bij de bouw en het gebruik voldaan moet worden aan bepaalde parkeernormen waardoor de parkeerdruk op de omgeving niet relevant zal wijzigen. In het toegezonden stedenbouwkundigplan staat op pagina 53 het volgende vermeld:



Wij merken op dat er per deelgebied wel sprake kan zijn van een voor- of nadelige parkeerbalans.

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.

In de onderhavige situatie gaat het onder meer om een min of meer agrarisch gebied naar een woongebied. Door het realiseren van milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid kan de feitelijke bedrijfsvoering worden belemmerd en bestaat ook de mogelijkheid dat planologische mogelijkheden die nog niet zijn benut worden beperkt. Er kan in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Opzet advies

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten maken wij een onderscheid tussen:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten (inkomensschade);
2. de toekomstige gebruiksmogelijkheden (inkomensschade);
3. het onroerend goed (vermogenschade).

Inkomensschade is schade als gevolg van een belemmering in de bestaande exploitatie van bedrijven. Dit heeft betrekking op de exploitant, de gebruiker van het vastgoed. Conform de opdracht gaan wij niet in op het aspect “inkomensschade”.

Vermogensschade bestaat uit waardevermindering van vastgoed. Dit treft de eigenaar of de zakelijk gerechtigde tot het betrokken vastgoed.

<u>Ad1, inkomensschade huidige exploitatie</u>

Conform de opdracht gaan wij niet in op het aspect “inkomensschade”.

We hanteren het uitgangspunt dat bedrijven in de omgeving de exploitatie zonder het nemen van maatregelen voort kunnen zetten, zodat schade in de zin van “inkomensschade” voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde zal zijn.

CONCEPT

Ad2, inkomensschade toekomstige exploitatie

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen komt bij de huidige stand van de jurisprudentie binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking, omdat die al geacht wordt vertaald te zijn in de waarde van de betreffende onroerende zaak: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Ad3, vermogenschade

In deze risicoanalyse zorgt de te beoordelen verandering voor een mogelijk risico met betrekking tot de waarde van het vastgoed oftewel “vermogensschade”. Onderzocht zal moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Belangrijk is aan welk gebruik het betrokken object zijn “hoogste waarde” ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot te vergoeden nadeel.

Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen werd veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure bood bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m¹	0 m¹
2	30 m¹	10 m¹
3.1	50 m¹	30 m¹
3.2	100 m¹	50 m¹
4.1	200 m¹	100 m¹

CONCEPT

4.2	300 m¹	200 m¹

Het betrof minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹.

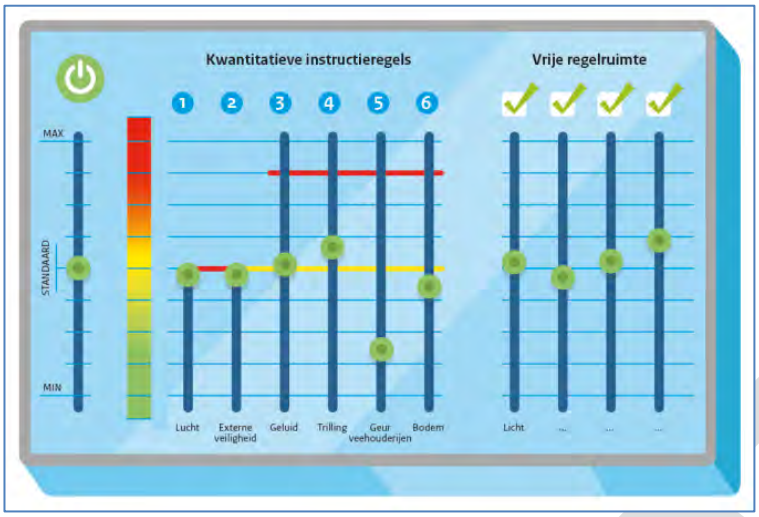
De Omgevingswet, activiteiten en milieuzonering

De oude systematiek van categorisering van milieucategorieën in bestemmingsplannen c.q. de daarbij behorende “Staat van Bedrijfsactiviteiten”, gebaseerd op de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG (2009), is in de systematiek van de Omgevingswet niet zonder meer bruikbaar. In het rapport “Milieuzonering nieuwe stijl” (mei 2019; VNG) wordt ten aanzien van de regulering van toegelaten vormen van bedrijvigheid een relatie gelegd met de beschikbare milieuruimte op het gebied van met name geluid en geur. Om gemeenten hierbij te helpen heeft de VNG de in oktober 2024 de handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Dit is de opvolger van de uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009 en Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019. De handreiking kan worden gebruikt voor het opnemen van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in het omgevingsplan. Ook kan de handreiking gebruikt worden bij het reguleren van milieuhinderlijke activiteiten.

<u>Afwegingsruimte decentrale overheden</u>

Volgens het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hebben de decentrale overheden met de Omgevingswet meer afwegingsruimte voor het stellen van kwaliteitsnormen voor het milieu. Het Rijk stelt hiervoor inhoudelijke kaders in de vorm van instructieregels. Die kunnen een standaardnorm en een bandbreedte meegeven.

CONCEPT



Het bovenstaande “mengpaneel” laat zien dat niet van lucht en externe veiligheid kan worden afgeweken, maar dat een gemeente bij andere aspecten in bepaalde mate maatwerk kan leveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geluid en geur. Voor sommige aspecten, zoals licht, zijn er geen instructieregels en hebben gemeenten vrije regelruimte.

<u>Belangrijke punten</u>

De nieuwe VNG-handreiking “Activiteiten en milieuzonering” verschilt op een aantal belangrijke punten van de eerdere publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009:

1. **Nieuwe systematiek**: De nieuwe handreiking introduceert een systematiek die beter aansluit bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet. Dit betekent dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van vaste richtafstanden en een Lijst van activiteiten, maar van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit.
2. **Milieugebruiksruimte**: De nieuwe handreiking biedt hulpmiddelen voor het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van activiteiten. Dit helpt bij het voorkomen van inefficiënt ruimtegebruik en vermindert het risico op ongewenste cumulatie van milieuhinderlijke activiteiten in woongebieden.
3. **Samenwerking tussen disciplines**: De integratie van ruimte en milieu vereist meer samenwerking tussen ruimtelijke en milieudisciplines. De nieuwe handreiking is ontworpen om deze samenwerking te bevorderen.
4. **Flexibiliteit en toepasbaarheid**: De nieuwe handreiking is flexibeler en beter toepasbaar op verschillende soorten bedrijventerreinen en werkterreinen, inclusief gebieden met functiemenging.

CONCEPT

Er zijn de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerrein) en woongebieden.

In het kader van de Omgevingswet zullen de regelingen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan moeten worden omgezet in een regeling voor het definitieve omgevingsplan. Uitgangspunt, volgens de handreiking, is om dit zo beleidsneutraal mogelijk te doen. Hiervoor is het noodzakelijk om, zoals gebruikelijk was, in de ruimtelijke ordening onder de Wro, een onderscheid te maken in twee soorten woongebieden: gemengde gebieden met wonen en rustige woongebieden.

Er zijn in hoofdzaak twee manieren om milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige activiteiten ten opzichte van elkaar in te passen. Het mengen van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten (in gemengd gebied) en het scheiden van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten. Het scheiden van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten gebeurt door:

1. uitwaartse milieuzonering;
2. inwaarts zoneren.

In het omgevingsplan wordt rekening worden gehouden met (de eventuele cumulatie van) het geluid en de geur door (alle) activiteiten op milieugevoelige gebouwen.

Bij de inwaartse zonering is het uitgangspunt voor de zonering van geluid de basiswaarde voor een milieuhinderlijke activiteit van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Uitgangspunt voor de zonering van geur is een basiswaarde voor geur door een milieuhinderlijke activiteit van 0,5 ouE/m3 als 98 percentiel en 2 ouE/m3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

<u>Hulpmiddel bij het inschatten van de milieugebruiksruimte</u>
Volgens de handreiking is de lijst sinds 2009 niet geactualiseerd en geeft de lijst, met getransponeerde zones voor geluid en geur, slechts een indicatie.

CONCEPT

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

In de handreiking is de voorgaande transponeringstabel opgenomen.

In de praktijk

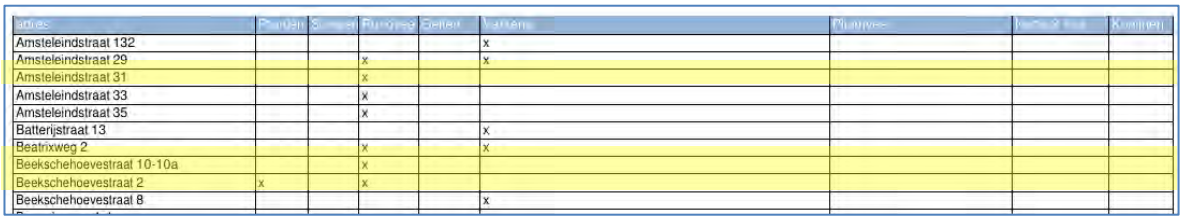
De handreiking zal in de praktijk wordt uitgeprobeerd en wij maken thans gebruik van zowel de oude systematiek als de nieuw handreiking. Dat doen wij ook omdat de oude “Staten van bedrijfsactiviteiten” deel zijn gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Hierna nemen wij voor een rustige woonwijk de verzoening op met betrekking tot de richtafstanden en de zones.

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Zones geluid	Zones geur
1	10 m¹		
2	30 m¹	beperkt	Basis >30 m1
3.1	50 m¹	Beperkt > 50 m1	Basis > 50 m1
3.2	100 m¹	Basis	Verruimd > 100 m1
4.1	200 m¹	Verruimd	Maatwerk > 200 m1
4.2	300 m¹		

In bestemmingsplan “Buitengebied-Oss 2020” zijn de voor “Agrarisch met waarden – Landschap” aangewezen gronden bestemd voor (agrarische) bedrijven (inclusief een veehouderij vanwege de aanduiding “specifieke vorm van agrarsch veehouderij -).

CONCEPT



adres	Paarden	Schapen	Rundvee	Geiten	Varkens	Pluimvee	Nertsen of fret	Konijnen
Amsteleindstraat 132					x			
Amsteleindstraat 29			x		x			
Amsteleindstraat 31			x					
Amsteleindstraat 33			x					
Amsteleindstraat 35			x					
Batterijstraat 13					x			
Beatrixweg 2			x		x			
Beekschehoevestraat 10-10a			x					
Beekschehoevestraat 2	x		x					
Beekschehoevestraat 8					x			

Figuur 20bijlage bestemmingsplan 7 (met toegelaten soort veehouderij binnen bouwvlak) Fragment

en die kunnen vallen in categorie tot en met:

- categorie 3.2 Amsteleindstraat 31 (rundvee binnen het bouwvlak);
- categorie 3.2 Beekeschehoevestraat 2 (rundveehouderij en paarden binnen het bouwvlak);
- categorie 3.2 Beekeschehoevestraat 10 (rundvee binnen het bouwvlak)

Voor Amsteleindstraat 31 zien wij -naast reuliere beprerkingen ten aanzien van het gebruik – ook extra beperkingen vanwege de aanduiding “'overige zone - beperking veehouderij”.

In de clusters schatten wij globaal in of wij risico’s verwachten bij deze objecten. Naast de afstand tot de beoogde woningen speelt ook de afstand tot bestaande woningen mogelijk een rol.

Voor wat betreft de mogelijke vermogensschade merken wij op dat wij conform de opdracht het nadeelcompensatierisico alleen zullen duiden. De eventuele waardedaling wordt niet ingeschat.

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.

CONCEPT

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. 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	
1	Objecten nabij de noordzijde van het plangebied	
	Amsteleindstraat 27 Amsteleindstraat 31 Amsteleindstraat 31A Amsteleindstraat 33	Amsteleindstraat 130 Amsteleindstraat 134 Amsteleindstraat 144 + 144 MZ Amsteleindstraat 148 Amsteleindstraat 150
2	Objecten nabij de oost/noordoostzijde van het plangebied	
	Amsteleindstraat 114 Amsteleindstraat 116 Amsteleindstraat 118 Amsteleindstraat 122	Heihoekstraat 1A Heihoekstraat 3 Heihoekstraat 7 Heihoekstraat 9 Heihoekstraat 11 Heihoekstraat 13 + 13 MZ
3	Objecten nabij de zuidzijde van het plangebied	
	Oostenakkerstraat 4 Oostenakkerstraat 4D Oostenakkerstraat 4E Oostenakkerstraat 6 Oostenakkerstraat 8	Heihoekstraat 15 Oostenakkerstraat 3 Oostenakkerstraat 3a Oostenakkerstraat 7 Oostenakkerstraat 7

CONCEPT

		Oostenakkerstraat 11 Oostenakkerstraat 13 + 13 UNIT
4	Objecten nabij de westzijde van het plangebied	
	Beekschehoevestraat 2, Geffen Beekschehoevestraat 6 + 6 MW, Geffen Beekschehoevestraat 8, Geffen Beekschehoevestraat 10, Geffen Beekschehoevestraat 10A, Geffen	
5	Objecten ten oosten van plangebied en de Heihoekweg	
6	Agrarische gronden	

* Amsteleindstraat 27 A t/m F liggen (naar verwachting) in plangebied Amsteleind, Kleinussen. Amsteleindstraat 29 ligt in plangebied Amsteleind, Amsteleind Noord. Deze objecten laten we in de clusters buiten beschouwing

De overige objecten liggen op ruimere afstand van het plangebied en/of worden in duidelijke mate van het plangebied gescheiden waardoor wij hier geen relevante nadelen meer verwachten die het normaal maatschappelijk risico zullen overstijgen.

CONCEPT

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

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

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

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

Deze uitzondering kan zich in het onderhavige geval voordoen, omdat de ontwikkeling eerst planologisch mogelijk zal worden gemaakt door middel van een (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.

In het kader van een eerdere advisering over dit onderwerp en het totaal project Amsteleind benoemden wij het navolgende:

Structuurvisie 2020

De Structuurvisie 2020 heeft vanaf 11 mei 2006 ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Op pagina 40 van de structuurvisie staat de ontwikkeling “Oss West” benoemd. Dit gaat over de gronden van plan Amsteleind.

CONCEPT

Oss West

Het gebied ten westen van de stad Oss is geschikt om op de langere termijn (na 2015) woongebieden aan de stad Oss toe te voegen die hecht verbonden zijn met de stad. Het gebied is gelegen op de flank van de zandruggen en binnen de stedelijke regio van Waalboss. De ligging in het potentieel natte en wat lagere deel van de flank maakt het noodzakelijk om in de ontwikkeling van de wijken extra aandacht te besteden aan maatregelen voor een voldoende drooglegging en aan voldoende waterberging/afvoer. Gezien deze hydrologische en de landschappelijke achtergrond zal bij deze nieuwe wijken water meer ruimte krijgen en meer beeldbepalend zijn. Dit verruimt tevens de bandbreedte aan woonmilieus in Oss. De wijken zijn zodanig geprojecteerd dat zij voor een belangrijk deel buiten de delen van de flank liggen die functioneren als leefgebied voor kwetsbare soorten. De noordelijke begrenzing van de beoogde nieuwe westelijke uitbreidingen wordt gevormd door de omgeving van de Gewandeweg.

De nieuwe wijken aan de westzijde van Oss zijn goed te ontsluiten door gebruik te maken van een verzwaarde en verlengde Heihoeksingel. Deze sluit aan op de (deels aan te passen) Gewandeweg en de Ruwaardsingel, beide onderdeel van het stedelijke hoofdwegennet. Voor een deel van de voorzieningen kunnen de bewoners gebruik maken van wat aanwezig is in de aanliggende bestaande wijken. Het draagvlak voor deze voorzieningen, met name detailhandel, wordt op deze wijze ondersteund. Een nadere studie zal moet uitwijzen wat de effekten zijn voor de bestaande en een eventueel nieuwe voorzieningenstructuur. Van belang is de nieuwe wijken en de bestaande wijken met hun voorzieningen voor fietsverkeer goed op elkaar aan te sluiten.
Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de aanwezige linten, die in de bestaande wijken opgenomen zijn in groene scheggen. Deze groene scheggen, zoals nu aanwezig in Oijense Zij, Mikkeldonk en Ussen, zullen ook bij de nieuwe uitleg worden toegepast. De bestaande en nieuwe scheggen en een parkzone dwars daarop zullen een netwerk van groen en water vormen dat een ruimtelijk en functioneel verband vormt met het buitengebied (waaronder de Geledingszone). Binnen de scheggen en de parkzone is ruimte voor sport en spel. Op geëigende plaatsen binnen de nieuwe groene ruimte is op een beperkte schaal plaats voor bijzondere bebouwing.





Overwegingen SAOZ

Binnen het plangebied van Amsteleind kon een woongebied worden verwacht. Wij zien wel verschillen qua opzet tussen de beschrijving uit de structuurvisie en de huidige opzet van plan Amsteleind.

Structuurvisie Buitengebied Oss 2015

De Structuurvisie 2020 heeft vanaf 1 oktober 2015 ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Op pagina 227 en verder van de structuurvisie staat de ontwikkeling “Oss-West” benoemd. Dit gaat over de gronden van plan Amsteleind. Op pagina 229 staat de Visie Oss West:

“Om het oorspronkelijke landschap beter herkenbaar te maken is het gewenst in de zuidoost hoek en dichtbij de stadsrand de nog aanwezige slagenverkaveling met hakhoutsingels te beplanten. Deze kleinschalige verkaveling vormt een fraai contrast met de grote openheid van de aangrenzende polder. Grootschalige bebouwing is dicht bij de stadsrand minder gewenst. Enige verdichting van de bebouwingslinten is ruimtelijk voorstelbaar. Het is hierbij belangrijk dat de doorzichten op het er achter gelegen landschap aanwezig blijven. Grote agrarische bedrijfsgebouwen die dichtbij de stad liggen zouden vervangen kunnen worden door woningbouw. Vooral aan de zuidkant van de

bebouwingsconcentratie zou de landschappelijke structuur van de dekzandrand versterkt moeten worden door het aanbrengen van houtsingels. In de toekomst verandert dit gebied mogelijk door de komst van de stedelijke uitbreiding Oss-West". (einde citaat)

De navolgende visiekaart (zonder legenda) is weergegeven.



De rode onderbroken belijning op voorgaande figuur betreft de globale ligging van de gronden van Amsteleind en hebben wij zelf aangebracht.

<u>Overwegingen SAOZ</u>

Binnen het plangebied van Amsteleind kon enige verdichting van bebouwingslinten worden verwacht alsmede vervangende woningbouw ter plaatse van grote agrarische bedrijfsgebouwen.

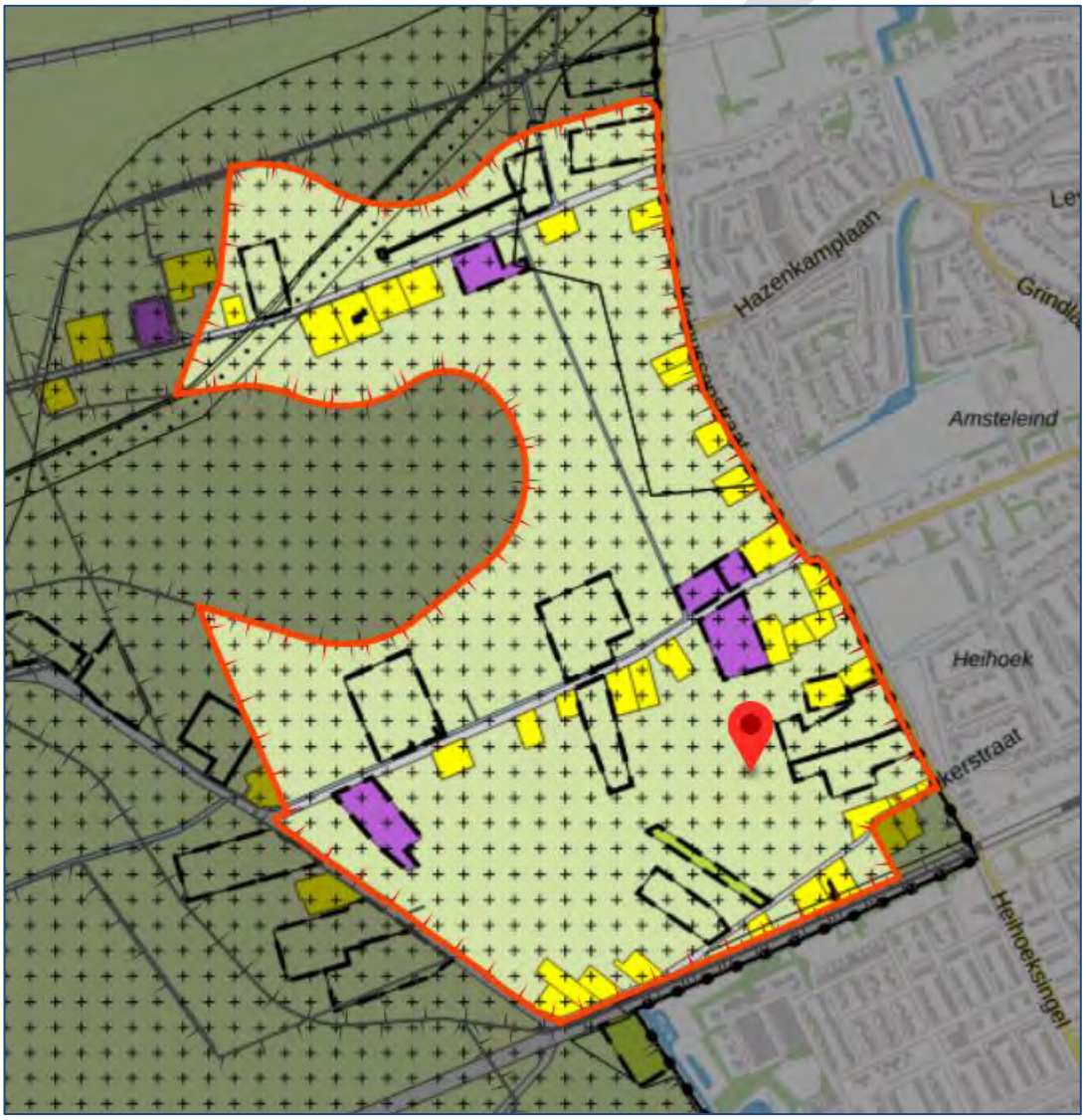
Over de strekking/uitleg van de zin "In de toekomst verandert dit gebied mogelijk door de komst van de stedelijke uitbreiding Oss-West" kan worden gediscussieerd. Dit kan enerzijds opgevat worden als "bevestiging van stedelijke uitbreiding in het gebied Oss-West". Anderzijds wordt grootschalige stedelijke uitbreiding niet benoemd onder het kopje

“Visie Oss-West”.

Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020

Het bestemmingsplan is op 16 april 2020 vastgesteld en heeft vanaf 11 juni ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Op een groot deel van de gronden is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing.



Figuur 21 Gronden waarop wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft

Met deze wijzigingsbevoegdheid waren burgemeester en wethouders -onder voorwaarden- bevoegd de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' dan wel binnen de bestemming 'Wonen' een (andere) aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te

nemen dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken 'Wonen' voor de realisering van nieuwe woningen met erf en tuin. Hierbij mocht er geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

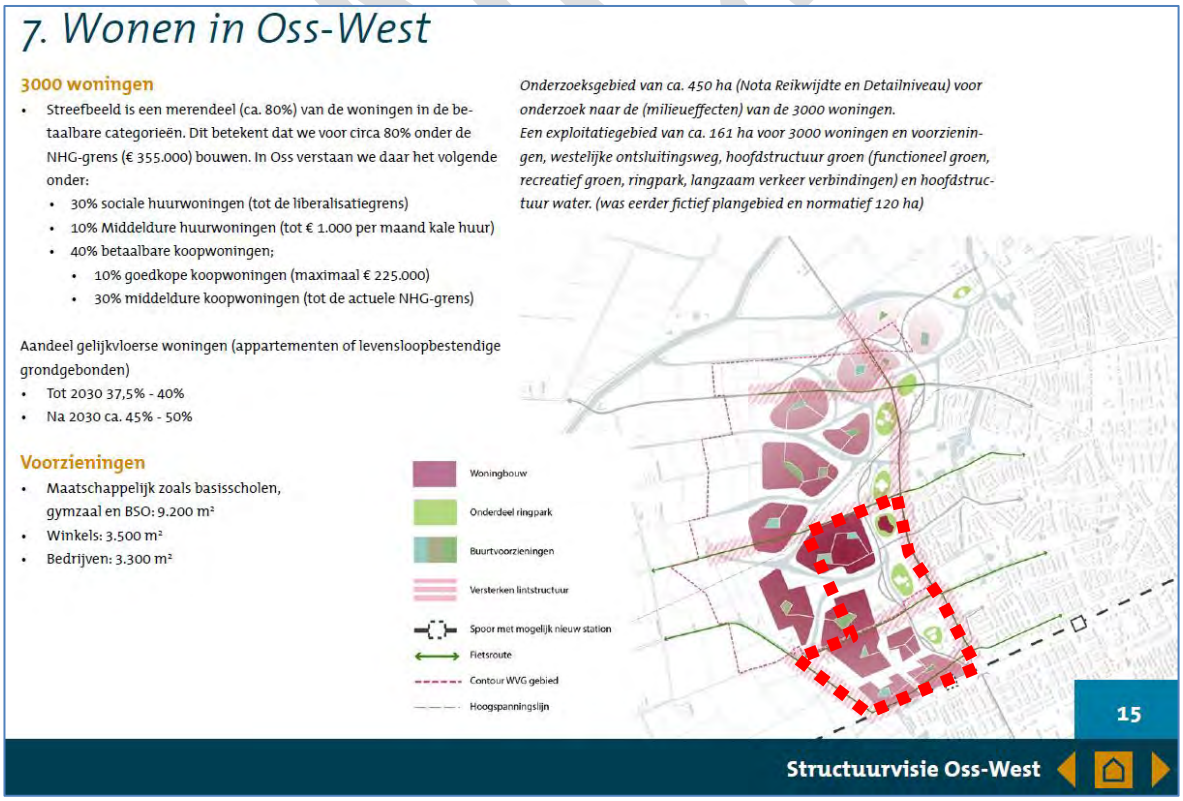
Overwegingen SAOZ

Binnen het plangebied van Amsteleind kon op basis van de wijzigingsbevoegdheid de toevoeging van diverse woningen worden verwacht. Het gaat hierbij niet om “een stedelijke ontwikkeling“.

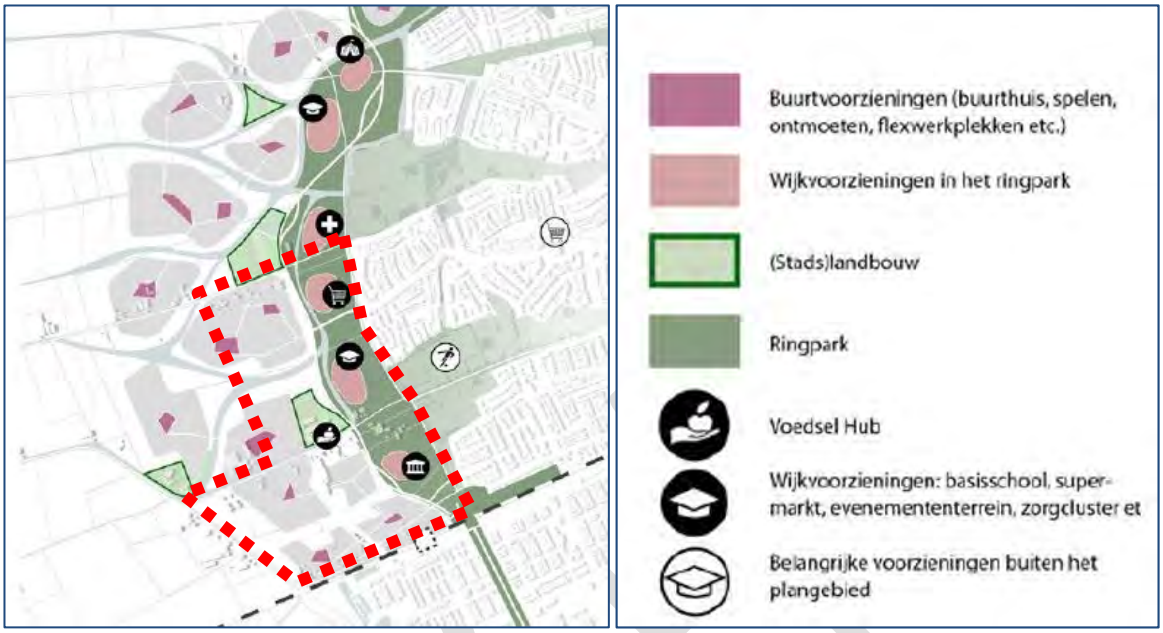
Structuurvisie Oss-West

De Structuurvisie 2020 heeft vanaf 10 maart 2022 ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Deze visie omvat een 52 pagina’s tellend document en gaat in essentie in op de transformatie van de gronden van Amsteleind en/of andere gronden aan de westzijde van de kern van Oss van “agrarisch gebied” naar een stedelijk gebied. Op pagina 15 van de structuurvisie staat het navolgende:



De rode onderbroken belijning op voorgaande figuur betreft de globale ligging van de gronden van Amsteleind en hebben wij zelf aangebracht.



Figuur 22 Fragment kaart en legenda mogelijke voorzieningen

Overwegingen SAOZ

Binnen het plangebied van Amsteleind kon een woongebied worden verwacht. Wij zien wel enige verschillen qua opzet tussen de beschrijving uit de structuurvisie en de huidige opzet van plan Amsteleind.

Conclusie algemeen SAOZ

Uit voornoemde beleidsvoornemens blijkt dat op de gronden van Amsteleind vanaf 11 mei 2006 rekening dient te worden gehouden met - enige verdichting met toevoeging van enkele woningen.

Pas vanaf 10 maart 2022 zijn er stukken (gepubliceerd) die ingaan op grootschalige herontwikkeling (van agrarisch gebied naar woongebied).

Vanwege uitzonderingen binnen de Omgevingswet met betrekking tot actieve risicoaanvaarding, vermogensschade en woningen is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

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.

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.

CONCEPT

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

CONCEPT

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.

CONCEPT

Bedrijfsmatige objecten en bedrijfswoningen

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

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

Wij verwachten dat soortgelijke overwegingen ook bij nadeelcompensatie onder de Omgevingswet van toepassing zijn. Dit nemen wij dan ook als uitgangspunt van deze beoordeling.

CONCEPT

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

De te beoordelen objecten waren voor een deel niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Dit vanwege de afstand van de objecten tot de openbare weg, afschermend groen en/of afschermende bebouwing. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

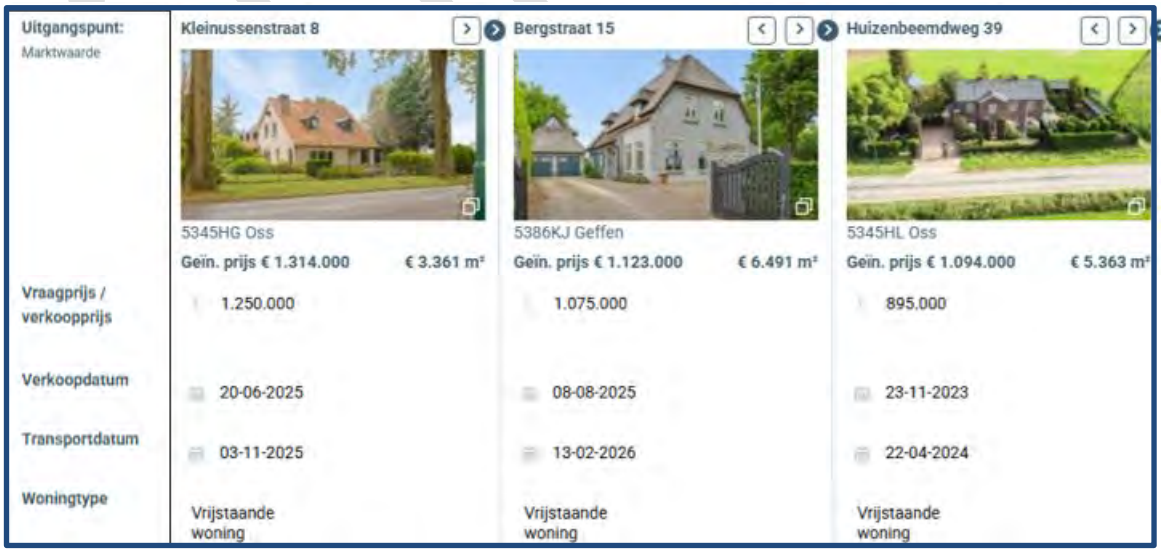
De te beoordelen objecten hebben geen repeterend karakter. De bouwaard (en mogelijk de kwaliteit) verschilt per object. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname is met name de woning Kleinussen opgevallen. Deze woning is reeds verkocht. Voor nadere informatie zie Provadie.

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. Via Provadie vonden wij de navolgende objecten:



Via Kadata vonden wij de volgende transacties:

Datum verkoop	Adres	Koop-som	Bouw-jaar	Type woning	Inhoud Wonen in m²	Opp. perceel in m²	Met meer o.g. verkocht
19-12-25	AMSTELEINDSTRAAT 27 A	1.180.000	1984	V	663	1480	J
19-12-25	AMSTELEINDSTRAAT 27 A	1.180.000	1984	V	663	1312	J
02-12-24	AMSTELEINDSTRAAT 11	1.450.000	1890	V	980	1478	N
14-06-24	AMSTELEINDSTRAAT 23 D	615.000	1986	V	390	498	J
13-01-21	AMSTELEINDSTRAAT 33	493.500	1940	V	450	5090	N
03-04-23	AMSTELEINDSTRAAT 104	1.100.000	1920	V	1358	1673	N
01-06-22	AMSTELEINDSTRAAT 126	610.000	1900	V	531	10050	N
05-06-23	HEIHOEKSTRAAT 6	600.000	1956	V	900	1346	N
13-07-21	HEIHOEKSTRAAT 3	475.000	1954	V	onbekend	7195	N
21-09-21	OOSTENAKKERSTRAAT 1	770.000	1955	V	980	885	N

Werkwijze

Zoals eerder vermeld hebben wij de objecten vanaf de openbare weg bekeken. De objecten waren niet allemaal even goed zichtbaar. De objecten hebben geen repeterend karakter. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Voor de uitgangspunten van het waardeniveau conform de huidige feitelijke situatie zoeke wij aansluiting bij de laatst bekende WOZ-waarde en corrigeren deze met + 15% vanwege de waardestijging nadien en een opslag vanwege “extra onzekerheid”.

Prijsindex bestaande koopwoningen

Perioden	Prijsindex verkoopprijzen			Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder		
	Nederland	Zuid-Nederland (LD)	Noord-Brabant (PV)	Nederland	Zuid-Nederland (LD)	Noord-Brabant (PV)
	2020=100			%		
2025 1e kwartaal	146,0	147,2	147,8	10,9	11,5	11,8
2025 2e kwartaal	148,7	149,9	150,8	9,7	10,4	10,8
2025 3e kwartaal	151,4	152,4	153,2	7,8	8,4	8,5
2025 4e kwartaal	152,2	153,3	153,9	6,2	6,6	6,4
2026 1e kwartaal	153,6	155,2	156,2	5,2	5,4	5,7

Bron: CBS

Figuur 23 Ontwikkeling prijzen bestaande koopwoningen Q1 2025, Nederland, regio Zuid en provincie (CBS)

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres	
1	Objecten nabij de noordzijde van het plangebied*	
	Amsteleindstraat 27 Amsteleindstraat 31 Amsteleindstraat 31A Amsteleindstraat 33	Amsteleindstraat 130 Amsteleindstraat 134 Amsteleindstraat 144 + 144 MZ Amsteleindstraat 148 Amsteleindstraat 150

Deze woningen / bedrijfswoningen en een agrarisch bedrijf liggen ten noorden van het plangebied.

De objecten aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat (oneven huisnummers) zijn (met name) met de voorgevels op het plangebied gericht en worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg (al dan niet in combinatie met tussen gelegen woningen/bedrijven.

De objecten aan de noordzijde van de Amsteleindstraat (even huisnummers) zijn (met name) met de achter- en/of de zijgevels op het plangebied gericht en grenzen aan het plangebied. Deze objecten beschikken voor een deel over gronden die later tot het plangebied behoren. Met dit gegeven houden wij geen rekening bij de beoordeling. Wij gaan doen alsof deze “toekomstige ontwikkelgronden” niet tot de te beoordelen woningen behoren.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het noordelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarisch gebied met enkele woningen, een transportbedrijf en een loon-

en grondverzetbedrijf.

In de nieuwe situatie is er het noordelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen en enkele appartementencomplexen. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op wat ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, schaduw (hooguit beperkt), karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

De objecten die thans nabij de bedrijvigheid zijn gelegen ondervinden mogelijk voordelen van de aspecten situeringswaarde (voordelig gewijzigde situeringswaarde) hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

Amsteleindstraat 148 en 150

Bij de beoordeling van de objecten Amsteleindstraat 148 en 150 houden wij rekening met een omzetting van de bestemming van “bedrijfswoning’’ naar “burgerwoning”. Zie hoofdstuk 1. Bij deze objecten resteert -rekening houdend met een forfaitair surplus van 20% van de bedrijfswoningwaarde (zie hoofdstuk 1)- naar verwachting geen relevant nadeel.

Agrarisch bedrijf

Voor het agrarische bedrijf Amsteleindstraat 31 (waarbij wij opmerken dat rundvee mag worden gehouden binnen het bouwvlak) overwegen wij dat dit bedrijf reeds (globaal) is gelegen tegenover een bestaande burgerwoning. Schuin tegenover zijn thans 2 bedrijfswoningen gesitueerd. Deze woningen zijn globaal gelegen aan de zuidzijde van dit object. Ook het plangebied ligt ten zuiden van het agrarisch bedrijf.

Wij verwachten dat de beoogde woningbouw niet zal resulteren in een duidelijke verdergaande beperking van de bedrijfsmatige aanwendingsmogelijkheden van dit object. Geringe verschillen sluiten wij niet uit. Bijvoorbeeld omdat de tegenovergelegen bedrijfswoningen “burgerwoningen” worden en de aspecten hierdoor anders gewogen worden bij een wijziging van het agrarisch bedrijf. Wij adviseren dit aspect zekerheidshalve

CONCEPT

nader te onderzoeken. Hierbij dient ook te worden onderzocht in hoeverre de bestaande bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de voornoemde onroerende zaken (woningen/bedrijfswoningen) een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Voor het agrarische bedrijf adviseren wij een nader onderzoek.

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 € 6.000.000,--.

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 afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 1			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
7	450.000	240.000	210.000
Agrarisch bedrijf			Nader onderzoek
Totaal			**210.000**

CONCEPT

2	Objecten nabij de oost/noordoostzijde van het plangebied	
	Amsteleindstraat 114 Amsteleindstraat 116 Amsteleindstraat 118 Amsteleindstraat 122	Heihoekstraat 1A Heihoekstraat 3 Heihoekstraat 7 Heihoekstraat 9 Heihoekstraat 11 Heihoekstraat 13 + 13 MZ

Deze woningen/bedrijfswoningen liggen ten noordoosten / oosten van het plangebied en zijn veelal met de achter- en of zijgevels daarop gericht. De objecten Amsteleindstraat 114 en 116 en Heihoekstraat 3 en 7 worden van het plangebied gescheiden door tussengelegen woningen c.a. De overige objecten grenzen in meer of mindere mate aan het plangebied.







Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het oostelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarische percelen en een agrarisch gebied.

In de nieuwe situatie is er in het oostelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen en een appartementencomplex. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, schaduw (hooguit beperkt), karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

De objecten die thans nabij de bedrijvigheid zijn gelegen ondervinden mogelijk voordelen van de aspecten situeringswaarde (voordelig gewijzigde situeringswaarde) en hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de voornoemde onroerende zaken (woningen/bedrijfswoningen) een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Voor het agrarische bedrijf adviseren wij een nader onderzoek.

Heihoekstraat 11 en 13 / 13MZ

Bij de beoordeling van de objecten Heihoekstraat 11 en 13 houden wij rekening met een omzetting van de bestemming van “agrarische bedrijfswoning’’ naar “burgerwoning”. Zie hoofdstuk 1. Bij deze objecten resteert -rekening houdend met een forfaitair surplus van 20% van de bedrijfswoningwaarde (zie hoofdstuk 1)- naar verwachting geen relevant nadeel.

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 € 7.540.000,--.

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 afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 2			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
8	390.000	301.600	88.400
Afronding			1.600
Totaal			**90.000**

CONCEPT

luster	Adres	
3	Objecten nabij de zuidzijde van het plangebied	
	Oostenakkerstraat 4 Oostenakkerstraat 4D Oostenakkerstraat 4E Oostenakkerstraat 6 Oostenakkerstraat 8	Heihoekstraat 15 Oostenakkerstraat 3 Oostenakkerstraat 3a Oostenakkerstraat 7 Oostenakkerstraat 9 Oostenakkerstraat 11 Oostenakkerstraat 13 + 13 UNIT

Deze woningen/bedrijfswoningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn veelal met de voor- of achtergevels daarop gericht. De objecten aan de noordzijde van de Oostenakkerstraat (oneven huisnummers) grenzen aan het plangebied. De objecten ten zuiden van de Oostenakkerstraat (even huisnummers) worden van het plangebied gescheiden door een smalle openbare weg (en al dan niet door tegenover gelegen woningen).



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het zuidelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarisch gebied, een agrarisch perceel en een woning.

In de nieuwe situatie is er in het oostelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

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

Oostenakkerstraat 7

Bij de beoordeling van het object Oostenakkerstraat 7 houden wij rekening met een omzetting van de bestemming van “agrarische bedrijfswoning’’ naar “burgerwoning”. Zie hoofdstuk 1. Bij dit object resteert -rekening houdend met een forfaitair surplus van 20% van de bedrijfswoningwaarde (zie hoofdstuk 1)- naar verwachting geen relevant nadeel.

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 € 9.300.000,--.

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 afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 3			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
11	700.000	372.000	328000
Afronding			2.000
Totaal			**330.000**

Cluster	Adres
4	Objecten nabij de westzijde van het plangebied
	Beekschehoevestraat 2, Geffen Beekschehoevestraat 6 + 6 MW, Geffen Beekschehoevestraat 8, Geffen Beekschehoevestraat 10, Geffen Beekschehoevestraat 10A, Geffen

Deze woningen en agrarische objecten liggen ten westen van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de smalle openbare weg Beekschehoevestraat.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het westelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarisch gebied.

In de nieuwe situatie is er in het westelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, schaduw (hooguit beperkt), karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

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

De objecten Beekschehoevestraat 2 en 10 omvatten agrarische objecten met bedrijfsopstallen. Wij merken in dit kader op dat bij de Beekeschehoevestraat 2 zowel paarden als rundvee mogen worden gehouden binnen het bouwvlak en dat bij Beekeschehoevestraat 10 rundvee mag worden gehouden binnen het bouwvlak.

Nabij deze objecten komen woningen te liggen op thans agrarische gronden. Nabij deze objecten zijn ook reeds bestaande woningen gelegen (Beekschehoevestraat 6/6a en Beekschehoevestraat 8).

De beoogde woningbouw kan mogelijk resulteren in een verdergaande beperking van de bedrijfsmatige aanwendingsmogelijkheden van deze objecten. Wij adviseren dit aspect nader te onderzoeken. Hierbij dient ook te worden onderzocht in hoeverre de bestaande bedrijfsvoering wordt belemmerd.

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

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten (woningen/bedrijfswoningen) vóór de verandering indicatief op € 3.200.000,--.

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 afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 4			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
5	215.000	128.000	87.000
2 agrarische bedrijven			Nader onderzoek
Afronding			3.000
Totaal			**85.000**

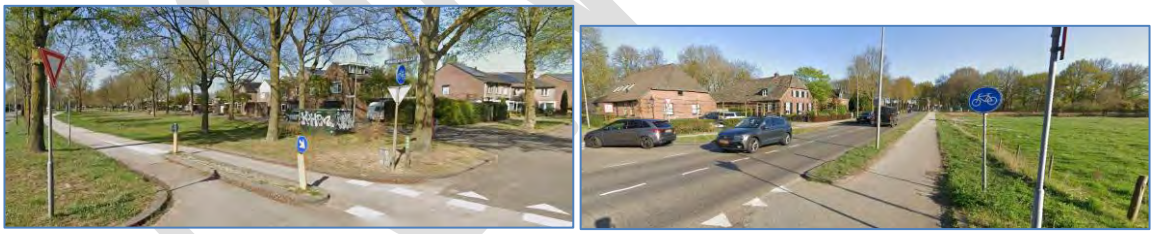
CONCEPT

Cluster	Adres
5	Objecten aan de oostzijde van het plangebied en ten oosten van de Heihoekweg)

Ten oosten van de Heihoekweg zijn diverse woningen gelegen:



Figuur 24 BAG-kaart met woonobjecten blauw omlijnd



Figuur 25 Foto's Google Street View

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Deze woningen liggen thans nabij het oostelijk deel van het plangebied. Langs de Heihoekweg is sprake van agrarische percelen met bedrijfswoningen en bedrijfsopstallen. Een deel is onbebouwd.

In de nieuwe situatie is hier sprake van woonbebouwing en een ontsluitingsweg. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruime afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster mogelijk nadelen van (vooral) de aspecten karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en hinder van verkeer. De aan agrarische bedrijven gerelateerde vormen van hinder zullen verdwijnen.

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

Dit nadeel kan het normaal maatschappelijk risico bij 3 woningen 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 € 3.000.000,--.

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 afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 5			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
3	150.000	120.000	30.000
Totaal			**30.000**

CONCEPT

Cluster	Adres
6	Agrarische gronden

Nabij het plangebied liggen diverse agrarische gronden.



Figuur 26 Luchtfoto met daarop het plangebied weergegeven

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

In de praktijk zien wij dat op agrarische gronden nabij een woningbouwplan een “spuitzone” wordt gelegd. Binnen deze zone mogen (bepaalde) gewasbeschermingsmiddelen niet meer gebruikt worden. Dit kan leiden tot een verminderde productie/opbrengst en een waardedaling van deze gronden.

Inschatting risico

Rekening houdend met het type vastgoed duiden wij deze nadelen en berekenen dit verder niet.

11 CONCLUSIE

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

Cluster	Adressen (woningen)	Nadeelcompensatie risico bij woningen €
1	Woningen nabij de noordzijde van het plangebied	210.000
2	Woningen nabij de oost/noordoostzijde van het plangebied	90.000
3	Woningen nabij de zuidzijde van het plangebied	330.000
4	Woningen nabij de westzijde van het plangebied	85.000
5	Woningen aan de oostzijde van het plangebied en ten oosten van de Heihoekweg)	30.000
6	Agrarische gronden	nvt
Totaal		745.000
Afronding		5.000
Totaal na afronding		**750.000**

Bij 3 agrarische objecten signaleren wij aandachtspunten. Zie cluster 1 en 4. Dit is ook aan de orde bij agrarische gronden nabij het plangebied waar een zogenaamde “spuitzone” van toepassing is in de nieuwe planologie (zie cluster 6).

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2e

Algemeen directeur

5.1.2e

Taxateur | Adviseur

12 BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020;
- Concept plankaart beoogd Omgevingsplan;
- Eigendommenkaart 27-05-20266-05-27 (concept – ontvangen van opdrachtgever);
- Structuurvisie 2020;
- Structuurvisie Buitengebied Oss 2015;
- Structuurvisie Oss-West;
- Document Stedenbouwkundig plan Amsteleind Zuid (d.d. 12 ei 2026 van wUrck).

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Google Street View;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Website Omgevingswet.overheid.nl (het Omgevingsloket);
- BAG-viewer;
- PDOK-viewer;
- Provadie (marktgegevens wonen);
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- Informatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG;
- Publicaties van het CBS.

CONCEPT

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 7, 57, 62