Gloudemans



NADEELCOMPENSATIERISICOANALYSE

Project

ZuidOost Zierikzee

Status

Definitief

Titel	Nadeelcompensatierisicoanalyse | ZuidOost Zierikzee
Opdrachtgever	Gemeente Schouwen-Duiveland
Kenmerk	12396.000368-D1d1/jbr/s
Status	Definitief
Datum	19 oktober 2026

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

Versie 2024.1

Beknopte weergave onderzoek

Door Gemeente Schouwen-Duiveland is opdracht verstrekt om, met toepassing van artikel 15.1 Omgevingswet, de vergoeding in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van de gebiedsontwikkeling ZuidOost Zierikzee.

De nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige invulling van het plangebied.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Uit het onderzoek is de volgende raming van de schade (tegemoetkoming) naar voren gekomen die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Objecten	Vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%)
‘s Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven) & Groene Weegje 3 & 5	Nihil
’s Heer Lauwendorp 14 & 14A & ’s Heer Lauwendorp 21 t/m 27	Nihil
Straalweg 3	€ 8.000,00
Groene Weegje 12	Nihil
Totaal	**€ 8.000,00**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN 5
1.1. Opdracht 5
1.2. Leeswijzer 5
1.3. Indirecte planschade en directe planschade 5
1.4. Omschrijving project en locatie 6
1.5. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken 6
1.6. Bedrijven 7
2. JURIDISCH KADER 8
3. VERGELIJKING 9
3.1. Waarom vergelijking 9
3.2. Handelingen t.b.v. ontvankelijke aanvraag 9
3.3. Vergelijking van de feitelijke situatie 10
4. BEOORDELING WIJZIGING 12
4.1. Vergelijking 12
4.2. Peildatum 15
4.3. Feitelijke wijziging 16
4.4. Beoordeling per object/cluster 16
5. TOEREKENING 22
5.1. Maatschappelijk risico 22
5.2. Actieve risicoaanvaarding 23
6. SCHATTING OMVANG VERGOEDING 24

1. ALGEMEEN

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 19 februari 2026 heeft de Gemeente Schouwen-Duiveland (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een nadeelcompensatierisicoanalyse[1] op te stellen voor de gebiedsontwikkeling ZuidOost Zierikzee. Doel van de nadeelcompensatierisicoanalyse is om het risico op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een meest nadelig scenario.[2]

Opdracht is verstrekt de voor vergoeding in aanmerking komende vermogensschade inzichtelijk te maken van de permanente wijziging. Eventuele schade als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden en/of inkomensschade, voor zover al aan de orde, is niet betrokken.

1.2. Leeswijzer

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") ontstaat er een nieuwe grondslag voor vergoedingen van schade in de fysieke leefomgeving. Onder de werking van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") werd in de praktijk gesproken over de vergoeding van *planschade*. Met de inwerkingtreding[3] van de hierboven genoemde wetten is formeel geen sprake van *planschade* maar van *nadeelcompensatie*. In deze analyse wordt de term planschade nog wel her en der genoemd, omdat nog onduidelijk is welke terminologie men in de praktijk gaat bezigen.

De wetgever heeft, zoals blijkt uit de literatuur, niet beoogd te breken met de rechtspraak omtrent planschade.[4] Om de verschillende leerstukken die in de planschaderechtspraak zijn ontwikkeld aan te duiden zal de vergoeding van de schade op grond van artikel 15.1 Omgevingswet ook worden aangeduid als *planschade*.

1.3. Indirecte planschade en directe planschade

Schade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij "indirecte schade" lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. De term directe planschade komt naar verwachting niet te verdwijnen. Deze analyse ziet op de hiervoor genoemde "indirecte (plan)schade" in de toekomst genaamd nadeelcompensatie.

---

[1] Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd op basis van de wetgeving. en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar nadeelcompensatie vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

[2] In het verlengde hiervan wijst Gloudemans erop dat de wijze waarop het stelsel van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet dient te worden toegepast, deels nog onduidelijk is.

[3] De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024.

[4] Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

1.4. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de bouw van het voorgenomen bedrijventerrein Zuidoost Zierikzee te Zierikzee. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Schouwen-Duiveland en wordt omsloten door het Groene Weegje in het noorden, de Platteweg en Weg naar de Val in het oosten, de Platteweg en Weg naar de Val in het zuiden en de Straalweg in het westen. Hieronder is een luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied (indicatief) rood is omlijnd.



Luchtfoto / Bron: GeoWeb

1.5. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Gloudemans heeft het onderzoek beperkt tot de volgende omliggende objecten:

- Groene Weegje 3;
- Groene Weegje 5;
- 's Heer Lauwendorp 14;
- 's Heer Lauwendorp 14A;
- 's Heer Lauwendorp 21;
- 's Heer Lauwendorp 23;
- 's Heer Lauwendorp 25;
- 's Heer Lauwendorp 27;
- 's Heer Lauwendorp 29;
- 's Heer Lauwendorp 31;
- 's Heer Lauwendorp 33;
- Straalweg 3.

Voor de locatie Groene Weegje 14 is op 31 maart 2025 een omgevingsvergunning vastgesteld voor de bouw van Flikweert Gouwpoort. Deze ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw van 11,5 meter hoog, bestaande uit een productiegedeelte en een kantoordeel. Gloudemans neemt het uitgangspunt dat deze ontwikkeling gereed is voordat het onderhavige plan gerealiseerd wordt. Mede gelet hierop ontstaat er naar overweging van Gloudemans ten aanzien van de objecten Platteweg 1, 2A, 3, 4, 5 en 7 geen te objectiveren nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen



Beoordeelde objecten in blauw / Bron: GeoWeb

1.6. Bedrijven

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Naar overweging van Gloudemans worden de omliggende bedrijfsobjecten niet beperkt in de zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Daarnaast is de waarde van bedrijfsobjecten afhankelijk van de toegestane gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden. Gezien er een nieuw bedrijventerrein gebouwd wordt nabij de omliggende bedrijven is het verdedigbaar te stellen dat de omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun planologisch toegestane gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden. Dit zou anders zijn wanneer er sprake zou zijn van “oprukkende woningbouw”, zie in dit opzicht de uitspraak van de Afdeling van 25 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2520).

Tevens wordt het nieuwe bedrijventerrein, volgens de door opdrachtgever toegestuurde uitgangspuntennotitie van 14 oktober 2025, inwaarts gezoneerd. Gelet hierop neemt Gloudemans als uitgangspunt dat de bestaande bedrijven niet beperkt zullen worden in hun maximaal toegestane gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.

Gelet op het voorgaande overweegt Gloudemans dat er voor de omliggende bedrijven rond de projectlocatie geen sprake zal zijn van een objectief te waarderen nadeel dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

2. JURIDISCH KADER

Krachtens artikel 15.1 Omgevingswet kent het bestuursorgaan de benadeelde als gevolg van de onder lid 1 van het artikel (onder sub a tot en met sub o) genoemde oorzaken, desgevraagd een vergoeding toe voor zover de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar wordt getroffen. Anders dan onder artikel 6.1 van de Wro verschuift de schadeoorzaak van bestemmingsplan (nu omgevingsplan) naar de vergunningverlening of uitvoering van de feitelijke activiteit. Samengevat weergegeven kan na de hierna opgenomen besluiten of activiteiten een aanvraag om vergoeding van de schade worden ingediend:

- omgevingsvergunning;
- activiteit met meldings- of informatieplicht;
- vergunningsvrije activiteit.

De gemeente is voornemens om ten behoeve van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Zierikzee het omgevingsplan te wijzigen conform STOP/TPOD. In het kader van indirecte planschade geld in de regel dat niet het gewijzigde omgevingsplan de schadeoorzaak is maar de omgevingsvergunning of uitvoering van de feitelijke activiteit de schade oorzaak is.

De wijziging van het omgevingsplan is in beginsel, bij indirecte schade, dus geen schadeoorzaak. Wel kunnen de vergunningen die worden verleend op basis van het omgevingsplan een schadeoorzaak vormen. Iedere afzonderlijke beslissing over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning vormt in beginsel een aparte schadeoorzaak. Dit geldt eveneens bij gefaseerde gebiedsontwikkelingen.

Een aandachtspunt betreft de wijze waarop de schade, gelet op de fasering, zal worden bepaald. In de literatuur en jurisprudentie is hierover nog geen antwoord gegeven. Naar verwachting van Gloudemans zal dit sterk afhangen van hetgeen in de aanvraag om nadeelcompensatie als schadeoorzaak wordt aangewezen. De basis is dat de beoordeling van de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak wordt verricht aan de hand van een vergelijking van de waarde van die onroerende zaak onmiddellijk voor en na de schadeoorzaak.

Voorts komt de schade slechts voor vergoeding in aanmerking indien de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico. Voor schade die is veroorzaakt buiten de onroerende zaak van benadeelde bepaalt artikel 15.7 Omgevingswet dat sprake is van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait). In het geval er meerdere omgevingsvergunningen zijn verleend is voor de beoordeling van de nadeelcompensatie naast de schadebepaling ook het normaal maatschappelijk risico een aspect dat aandacht verdient. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.1.

In het kader van het inschatten van de potentiële (totale) omvang van de nadeelcompensatie als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling zal in de onderhavige analyse uitgegaan worden van de maximale invulling van het ontwikkelplan. Hierbij zullen indien nodig uitgangspunten geformuleerd worden over de bebouwing binnen de kaders van de door opdrachtgever overlegde overzichtstekening daterende van 12 februari 2026.

3. VERGELIJKING

3.1. Waarom vergelijking

Artikel 15.3 Omgevingswet bepaalt dat de schade bij indirecte planschade wordt geschat aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na het tijdstip van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. In de memorie van toelichting[5] is door de wetgever toegelicht dat de waardevermindering van een onroerende zaak wordt vastgesteld aan de hand van de feitelijke situatie voor en na de schadeoorzaak.[6]

Bij de vergelijking van de feitelijke situatie komt daarnaast alleen de schade in aanmerking die redelijkerwijs kan worden toegerekend aan de schadeoorzaak. Voorts gaat het alleen om de schade die naar objectieve maatstaven kan worden toegerekend aan de toestemming van de overheid die als schadeoorzaak geldt.

Naast de permanente schade als gevolg van de gewijzigde fysieke leefomgeving, kan de tijdelijke uitvoeringschade als gevolg van de feitelijke uitvoering van de activiteit voor vergoeding in aanmerking komen, zoals bouwwerkzaamheden.

3.2. Handelingen t.b.v. ontvankelijke aanvraag

Onderscheid kan worden gemaakt tussen de navolgende drie besluiten of activiteiten die schade tot gevolg kunnen hebben:

- omgevingsvergunning:
- activiteiten met meldings- of informatieplicht:
- vergunningsvrije activiteit.

Activiteiten met meldings- of informatieplicht en vergunningsvrije activiteiten zijn niet opgenomen als schadeoorzaak in artikel 15.1 Omgevingswet. Uitgangspunt van de Omgevingswet is om vergoeding van de schade te kunnen verkrijgen op het moment dat daadwerkelijk veranderingen optreden in de fysieke leefomgeving. Indien gebruik wordt gemaakt van een toegestane vergunningsvrije activiteit uit een omgevingsplan is derhalve het omgevingsplan de schadeoorzaak (artikel 15.1, eerste lid en onder c Omgevingswet), een aanvraag om vergoeding van de schade kan worden aangevraagd bij de feitelijke uitvoering van die activiteit (artikel 15.4 Omgevingswet).

Hierna zullen de drie schadeveroorzakende handelingen worden besproken en de wijze waarop de vergelijking dient te worden verricht.

3.2.1. Omgevingsvergunning

Indien voor een activiteit op basis van bijvoorbeeld een omgevingsplan (dan wel een andere regel zoals genoemd onder artikel 15.1, eerste lid, onder c tot en met e Omgevingswet) een omgevingsvergunning is vereist, dan is alleen de omgevingsvergunning het schadeveroorzakende besluit. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

[5] Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).
[6] In de memorie van toelichting is alleen een uitzondering gemaakt voor legaliserende omgevingsvergunningen. In dat geval dient bij de bepaling van de schade te worden uitgegaan van de waarde die de onroerende zaak voor de peildatum zou hebben als niet illegaal zou zijn gehandeld.

Omgevingsvergunning	
Moment aanvraag	Vanaf inwerkingtreding
Peildatum schade	Publicatie tot verlening omgevingsvergunning
Aanvang verjaringstermijn	Vanaf onherroepelijk worden omgevingsvergunning

In één omgevingsvergunning kan toestemming worden verleend voor meerdere vergunningsplichtige activiteiten. De omgevingsvergunning als geheel, met de toestemming voor onderscheidenlijke activiteiten, is op grond van artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet aan te merken als één schadeoorzaak. Indien door meerdere omgevingsvergunningen toestemming is verleend voor activiteiten, dan gelden de afzonderlijke omgevingsvergunningen als schadeoorzaak.

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een verleende omgevingsvergunning wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie onmiddellijk voor en onmiddellijk na de publicatie van de verleende vergunning.

3.2.2. Meldings- of informatieplicht

Voor verschillende activiteiten onder de Omgevingswet geldt geen vergunningsplicht maar meldings- of informatieplicht. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

Activiteit met melding of informatieverplichting	
Moment aanvraag	Vanaf de kennisgeving of feitelijke uitvoering activiteit
Peildatum schade	Kennisgeving van melding of verstrekte informatie
Aanvang verjaringstermijn	Vanaf publicatie melding of verstrekte informatie

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een meldings- of informatieplichtige activiteit wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na de kennisgeving van de activiteit.

3.2.3. Vergunningsvrije activiteit

Vergunningsvrije activiteit	
Moment aanvraag	Vanaf feitelijke uitvoering activiteit
Peildatum schade	Feitelijke uitvoering activiteit
Aanvang verjaringstermijn	De dag nadat de benadeelde bekend is geworden met de schade

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een vergunningsvrije activiteit wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na uitvoering van de activiteit.

3.3. Vergelijking van de feitelijke situatie

De memorie van toelichting beschrijft een vergelijking van de feitelijke situatie. Een nadere invulling van de wijze waarop die feitelijke vergelijking dient plaats te vinden is niet nader onderbouwd. Daarbij zijn verschillende vragen te stellen op de wijze waarop de feitelijke vergelijking dient plaats te vinden.

1. Dient de nieuwe situatie maximaal te worden ingevuld op basis van de vergunning of melding? Of dient het nadien feitelijk gerealiseerde te worden betrokken?
2. Indien voor de oude situatie sprake is van een feitelijk niet gerealiseerde vergunning, dient deze vergunning te worden betrokken of moet het feitelijk aanwezige braakliggende terrein als uitgangspunt worden genomen.

In de literatuur die er over dit onderwerp voorhanden is, wordt de onduidelijkheid op deze punten bevestigd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de memorie van toelichting behorende bij de consultatieversie wordt aangegeven dat ingeval van vergunningverlening de feitelijke situatie dient te worden vergeleken met de mogelijkheden die door de omgevingsvergunning worden geboden. Deze opmerking is echter niet in de memorie van toelichting van de aangenomen wet opgenomen.

Gezien de onduidelijkheid op welke wijze de feitelijke vergelijking zal moeten worden uitgevoerd, heeft Gloudemans in het kader van deze analyse enkele uitgangspunten geformuleerd:

- de feitelijke vergelijking van de oude situatie wordt gebaseerd op de feitelijk aangetroffen situatie op de datum van (gevel)opname zoals door Gloudemans geconstateerd;
- indien sprake is van een omgevingsvergunning worden onder de nieuwe situatie de maximale mogelijkheden van die omgevingsvergunning betrokken;
- de vergelijking bestaat uit de beoordeling van de aanwezige (bouw)massa en het gebruik van de locatie;
- bij de feitelijke vergelijking spelen subjectieve elementen geen rol. Het afwerkingsniveau en/of de staat van onderhoud van een gebouw kunnen naar oordeel van Gloudemans slechts beperkt worden geobjectiveerd zodat deze elementen niet worden betrokken.

4. BEOORDELING WIJZIGING

4.1. Vergelijking

De beoordeling conform afdeling 15.1 van de Omgevingswet vereist een vergelijking van de situatie op de peildatum. De beoordeling omvat de beschrijving van de situatie onmiddellijk voor en na de peildatum.

4.1.1. Vigerende feitelijke bestaande situatie

Voor de feitelijke situatie heeft Gloudemans een (digitale)opname verricht van de planlocatie. In de vigerende situatie bestaat het plangebied uit landbouwgrond met hierop een landbouwbedrijf en een bedrijfswoning. Hieronder zijn een aantal foto's van het plangebied opgenomen om een beeld te krijgen van de huidige situatie.



Satellietfoto van de planlocatie /Bron: Geoweb



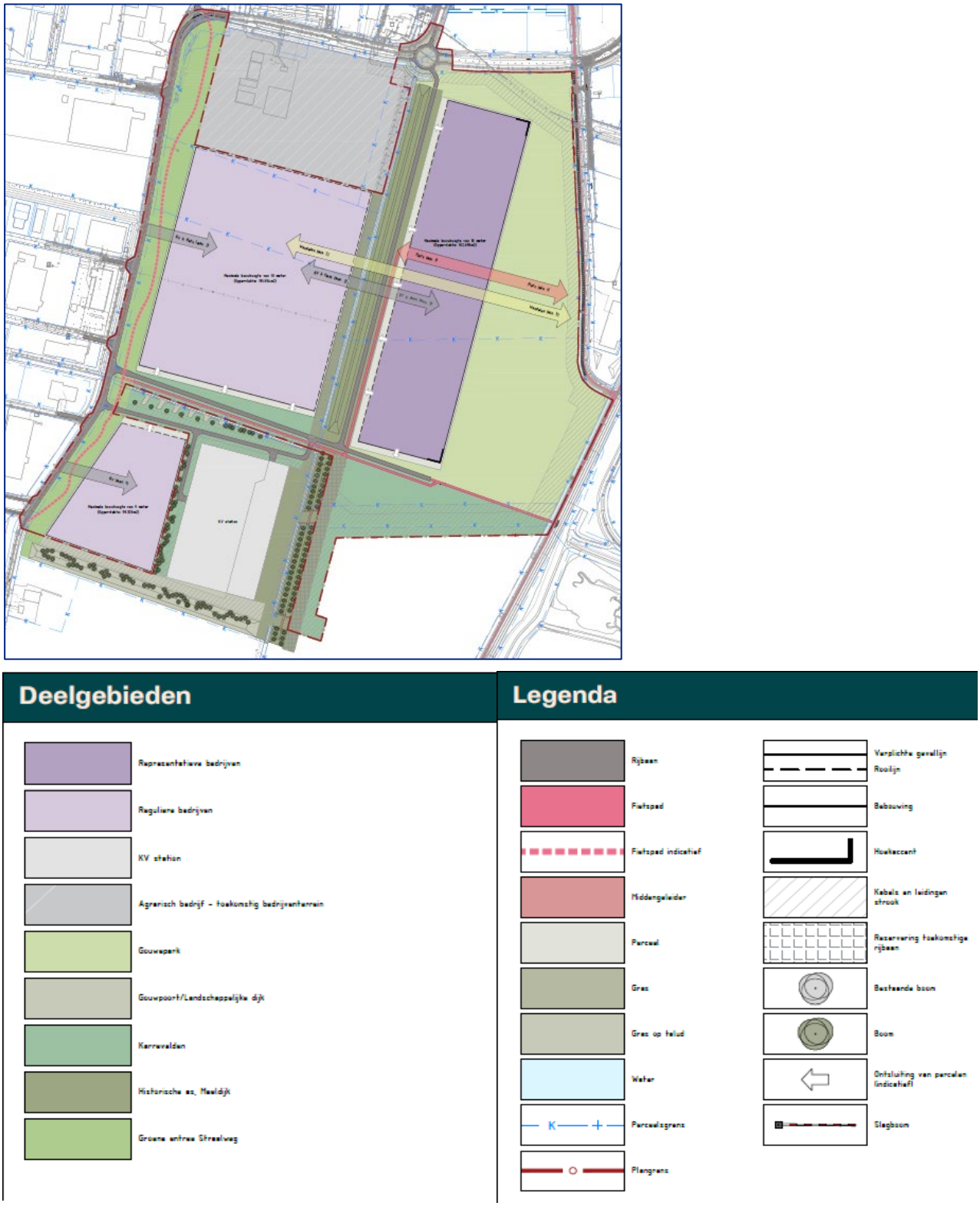
Planlocatie gezien vanaf de hoek Platteweg/Weg naar de Val / Bron: Cyclorama



Planlocatie gezien vanaf Groene Weegje ten hoogte van nr. 15 / Bron: Cyclorama

4.1.2. Nieuwe situatie

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen de overzichtstekening van het plangebied zoals opgesteld Juust (Sweco) op 12 februari 2026. Hierna is een uitsnede van de overzichtstekening opgenomen.



Overzichtstekening 12 februari 2026 /Bron: Juust (Sweco)

Het bouwplan betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein Zuidoost Zierikzee. Hierop worden vier bouwvlakken gerealiseerd. In het oosten van het plangebied wordt een bouwvlak van circa 102.690 m^2 gecreëerd waar de bebouwing een maximale hoogte van 10 meter mag hebben. In het zuiden worden twee bouwvlakken gecreëerd, één bouwvlak waar een KV station op geplaatst zal worden en één bouwvlak van circa 39.320 m^2 waar de bebouwing een maximale hoogte van 9 meter mag hebben. Het laatste bouwvlak van 131.054 m^2 waar de bebouwing een maximale hoogte van 10 meter mag hebben is gelegen in het westen van het plangebied.

Uit de uitgangspuntennotitie van 14 oktober 2025 wordt aangegeven dat er vanuit een beleidsmatig oogpunt geen bedrijfstypen worden uitgesloten. Hierbij wordt er door de gemeente ingezet op bedrijven uit de sectoren productie, transport, logistiek, groothandel en industrie. Ook wordt er rekening gehouden met het mogelijk verplaatsen van de bestaande milieustraat naar het plangebied.

Gloudemans neemt in het kader van deze analyse hierom het uitgangspunt dat de toebedeling van de milieucategorieën aan de bedrijven in het plangebied op een gelijke wijze plaatsvindt als bij het bestaande omliggende bedrijventerrein. Hierbij zal er in de kern van het bedrijventerrein ruimte zijn voor bedrijven met milieucategorie 4.2 en in de periferie milieucategorie 2.

Het landbouwbedrijf wat gevestigd is aan de Groene Weegje 12, ten noorden van het plangebied, blijft bestaan. Wel heeft de gemeente op dit stuk grond een voorkeursrecht gevestigd en wordt het omschreven als toekomstig bedrijventerrein. Gloudemans neemt voor deze analyse het uitgangspunt dat het landbouwbedrijf blijft bestaan en buiten het plangebied valt.

4.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade is afhankelijk gesteld van de wijze waarop de activiteit is toegestaan.

Peildatum ontstaan schade	
Omgevingsvergunning	Publicatie tot verlening omgevingsvergunning
Meldings- of informatieplicht	Kennisgeving van melding of verstrekte informatie
Vergunningsvrije activiteit	Feitelijke uitvoering activiteit

Aangezien ten tijde van onderhavige nadeelcompensatierisicoanalyse de peildatum voor het ontstaan van de schade in de toekomst ligt, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

4.3. Feitelijke wijziging

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

De ontwikkeling zorgt voor een grote toename in bouwmassa. Waar de grond op in de huidige situatie onbebouwd is en in gebruik is als landbouwgrond, zal er in de nieuwe situatie ruimte zijn voor drie bouwvlakken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Door deze toename in bouwmassa kan er een vermindering in uitzicht ontstaan voor omliggende woningen. Ook zal de toename van bouwmassa mogelijk verminderde (zon)lichttoetreding met zich meebrengen.

Ook zal er door de komst van de bedrijven op een nu braakliggend terrein een intensivering van het gebruik zijn. Deze intensivering van het gebruik brengt mogelijke geluidsoverlast, verkeershinder en lichthinder met zich meebrengen.

Als laatste zal door de komst van een industrieterrein nabij woningen de situeringswaarde van deze woningen worden aangetast.

4.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechteringen van de feitelijke situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

Een nadeelcompensatierisicoanalyse kent meerdere variabelen die anders kunnen worden ingeschat. Zo kan variëren: de inschatting van de waarde en een inschatting van de waardedaling. Dat de omvang van de schade in een brandbreedte moet worden gezien, hangt hiermee samen. Van een absolute cijfermatige waarheid is geen sprake, het betreft een inschatting/analyse. Vanwege het robuuste karakter van onderhavige analyse is ervoor gekozen om per cluster de omvang van de schade in te schatten.

4.4.1. 's Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven) & Groene Weegje 3 & 5

De objecten 's Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven) & Groene Weegje 3 & 5 betreffen rij- en twee-onder-een-kapwoningen. Zowel de rij- als twee-onder-een-kapwoningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Ook zijn de woningen in dit cluster allen ten noorden van het plangebied gelegen.



Vooraangezicht, gezien vanaf de Groene Weegje, 's Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven) / Bron: Cyclorama



Obliek 's Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven) / Bron: Cyclorama



Vooraangezicht Groene Weegje 3 & 5 / Bron: Cyclorama



Obliek Groene Weegje 3 & 5 / Bron: Cyclorama

In de huidige situatie zijn de woningen van het cluster gelegen tegenover het veld van het landbouwbedrijf van de Groene Weegje 12. Zij hebben ongehinderd vrij uitzicht over deze velden. Het cluster is aan de overzijde van de weg van het plangebied gelegen. Hierbij valt er een onderscheidt te maken tussen de woningen aan de 's Heer Lauwendorp en het Groene Weegje. De woningen aan de 's Heer Lauwendorp betreffen woningen met de functie wonen. De woningen aan het Groene Weegje betreffen twee bedrijfswoningen.

In de huidige situatie is er op een afstand van circa 25 meter ten zuidwesten van de woningen aan de 's Heer Louwendorp en circa 60 meter van de woningen aan de Groene Weegje een bedrijventerrein gelegen.

In de nieuwe situatie zal het landbouwbedrijf op de Groene Weegje 12 blijven bestaan. Wel zal hierachter een bouwvlak gerealiseerd worden waar de bebouwing tot 10 meter hoog gerealiseerd mag worden. De kortste afstand tussen de woningen van het cluster en dit bouwvlak betreft circa 250 meter.

Uitgaande van de maximale invulling van het omgevingsplan zal er dus op circa 250 meter ten zuiden van de woningen in het cluster een nieuw bedrijventerrein gerealiseerd worden met bebouwing van 10 meter hoog. Deze bebouwing zal het ongehinderde vrije uitzicht vanuit de woningen van het cluster deels beperken. Wel zal er tot 250 meter vrij uitzicht blijven bestaan.

Daarnaast zal er in het plangebied ruimte zijn voor de ontwikkeling van bedrijven tot milieucategorie 4.2, dit zoals geformuleerd in het uitgangspunt onder 4.2.1.

Bij de bespreking van de schade zal er een onderscheidt gemaakt worden tussen de woningen aan de 's Heer Lauwendorp en de woningen aan het Groene Weegje. Dit heeft te maken met de functie van deze woningen.

Als eerste de woningen aan de 's Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven). Deze woningen worden deels beperkt in hun uitzicht. Zoals aangegeven zal er op 250 meter van deze woningen nieuwe bebouwing met een hoogte van 10 meter gerealiseerd gaan worden. Hetgeen zal leiden tot beperkte uitzichtschade. Daarnaast zal de komst van een nieuw industrieterrein extra verkeersdruk en geluid met zich meebrengen. Rekening wordt gehouden met de al bestaande geluidshinder wegens het bestaande bedrijventerrein ten zuidwesten van de woningen.

Dan de woningen aan het Groene Weegje 3 & 5, zoals aangegeven betreffen dit twee bedrijfswoningen. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Ten aanzien van bedrijfswoningen kan gesteld worden dat veranderingen in de omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaald in de regel in overwegende mate de waarde. Bij burgerwoningen staan immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is, maar volgens de Afdeling, wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

Gelet op het bovenstaande alsmede de afstand en oriëntering van de objecten ten opzichte van het plangebied is Gloudemans van oordeel dat het nadeel van de objecten in deze cluster niet het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

4.4.2. 's Heer Lauwendorp 14 & 14A & 's Heer Lauwendorp 21 t/m 27 (oneven)

De objecten 's Heer Lauwendorp 14 & 14A & 's Heer Lauwendorp 21 t/m 27 (oneven) betreffen rij- en twee-onder-een-kapwoningen. Zowel de rij- als twee-onder-een-kapwoningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Ook zijn de woningen in dit cluster allen ten noorden van het plangebied gelegen.



Aanzicht 's Heer Lauwendorp 14 & 14A, gezien vanuit de parkeerplaats achter de woningen / Bron: Cyclorama



Obliek 's Heer Lauwendorp 14 & 14A / Bron: Cyclorama



Aanzicht 's Heer Lauwendorp 21 t/m 27 , gezien vanuit de 's Heer Lauwendorp / Bron: Cyclorama



Obliek 's Heer Lauwendorp 21 t/m 27 / Bron: Cyclorama

In de huidige situatie hebben de woningen uit dit cluster een indirect uitzicht op de planlocatie. Zo hebben de woningen 's Heer Lauwendorp 14 en 14A uitzicht vanuit de achterzijde van de eerste verdieping van de woning. De woningen aan de 's Heer Lauwendorp 21 t/m 27 zijn dwars op de planlocatie gelegen.

In de nieuwe situatie zal het er een indirect uitzicht op de planlocatie blijven bestaan. Echter zal het deel waarop zij uitzicht hebben niet veranderen, hier zal het al aanwezige landbouwbedrijf (Groene Weegje 12) gevestigd blijven. Er zal hierom geen sprake zijn van enige te objectiveren uitzichtschade.

De objecten binnen deze cluster zijn al gelegen naast een bedrijventerrein waardoor er al een bepaalde mate van geluids- en of verkeersoverlast aanwezig is. Het nieuw te realiseren bedrijventerrein zal voor een toename van geluidsoverlast zorgen, maar gelet op de bestaande situatie zal deze toename in geluid relatief gezien minder ingrijpend zijn.

Gelet op het bovenstaande alsmede de afstand en oriëntering van de objecten ten opzichte van het plangebied is Gloudemans van oordeel dat het nadeel van de objecten in het cluster niet het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

4.4.3. Straalweg 3

Het object aan de Straalweg 3 betreft een vrijstaande bedrijfswoning bestaande uit één bouwlaag met een kap. Dit object is ten zuiden van de planlocatie gelegen en grenst met de noordelijke perceelsgrens rechtstreeks aan de planlocatie.



Vooraangezicht van Straalweg 3 / Bron: Cyclorama



Obliek van Straalweg 3 / Bron: Cyclorama

In de huidige situatie heeft de woning rechtstreeks uitzicht op de planlocatie. Zoals aangegeven grenst het perceel van het object rechtstreeks aan de planlocatie. Ook betreft het in de vigerende situatie een vrijstaande bedrijfswoning met een landbouwbedrijf.

Ten aanzien van bedrijfswoningen kan gesteld worden dat veranderingen in de omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaald in de regel in overwegende mate de waarde. Bij burgerwoningen staan immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is, maar volgens de Afdeling, wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

In de nieuwe situatie zal het rechtstreekse uitzicht op en de grens met de planlocatie blijven bestaan. Hierbij zal er ten noorden van het object een gebouw met een maximale bouwhoogte van 9 meter mogen verreizen en een totaaloppervlakte van 39.320 m^2. Daarnaast zal er ten noordoosten van de woning een KV station gebouwd worden. Tussen de woning en de nieuwe op te richten bebouwing komt een landschappelijke dijk. Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat er een wijziging in de situeringswaarde, een toename van geluid en verkeersgeluid.

4.4.4. Groene Weegje 12

Groene Weegje 12 betreft een vrijstaande bedrijfswoning bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woning ligt ten noorden van het plangebied. Ook grenst deze met het perceel rechtstreeks aan het plangebied, dit met de oost-, zuid- en westgrens van het perceel.



Vooraangezicht Groene Weegje 12 / Bron: Cyclorama



Obliek Groene Weegje 12 / Bron: Cyclorama

In het de huidige situatie zijn er ten zuiden van de woning kassen ten behoeve van glastuinbouw gelegen, welke behoren tot de landbouwlocatie die bij de woning hoort. Ook zijn er ten westen van de woning schuren gelegen, welke ook behoren tot de landbouwlocatie die bij de woning hoort. Door deze gebouwen heeft de woning enkel in oostelijke richting rechtstreeks uitzicht op de planlocatie.

In de nieuwe situatie zullen de genoemde bebouwing ten zuiden en westen van de woning blijven bestaan. Achter de ten zuiden gelegen kassen zal een bouwvlak gerealiseerd worden waar een gebouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een oppervlakte van 131.054 m^2 gerealiseerd mag worden. Ten oosten van de woning al een nieuwe weg en een bouwvlak gerealiseerd worden. Op dit bouwvlak mag een gebouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een oppervlakte van 102.690 m^2 gerealiseerd mogen worden.

Ten aanzien van bedrijfswoningen kan gesteld worden dat veranderingen in de omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaald in de regel in overwegende mate de waarde. Bij burgerwoningen staan immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is, maar volgens de Afdeling, wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

Gelet op het bovenstaande alsmede de afstand en oriëntering van de objecten ten opzichte van het plangebied is Gloudemans van oordeel dat het nadeel van de objecten in deze cluster niet het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

5. TOEREKENING

De getaxeerde schade komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade voor rekening van aanvrager blijft. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding).

5.1. Maatschappelijk risico

Op grond van artikel 4:126 Awb komt alleen die schade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico voor vergoeding in aanmerking. In de Omgevingswet is het normaal maatschappelijk risico voor indirecte schade in de fysieke leefomgeving nader geconcretiseerd. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

In beginsel wordt het normaal maatschappelijk risico per schadeoorzaak toegepast. Als één project in meerdere schadeoorzaken wordt opgeknipt zou dit de uitkeringen van de nadeelcompensatie aanzienlijk kunnen beperken omdat steeds een normaal maatschappelijk risico aan de orde is van 4%. Artikel 15.7 van de Omgevingswet bepaalt hoe omgegaan dient te worden met het normaal maatschappelijk risico.

In lid 2 en lid 3 van artikel 15.7 van de Omgevingswet zijn anticumulatiebepalingen opgenomen in het geval er meerdere schadeoorzaken/besluiten (zoals benoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet) zijn die onderlinge samenhang hebben. Er zijn twee opties:

Ten eerste kan de aanvrager anticumulatie afdwingen door één gebundelde aanvraag in te dienen. Voorwaarde is wel dat voor elk van de aanvragen om schadevergoeding hetzelfde bestuursorgaan bevoegd is om te beslissen. In dit geval wordt artikel 15.7 lid 2 van de Omgevingswet toegepast. In dit geval wordt het forfait toegepast op de totale schade die voortvloeit uit de schadeveroorzakende besluiten waarop de gebundelde aanvraag betrekking heeft.[7] Hierdoor wordt voorkomen dat het normaal maatschappelijk risico meerdere keren wordt toegepast bij dezelfde ontwikkeling, wat nadelig zou uitpakken voor de aanvrager.

Naast het maar één keer toepassen van het normaal maatschappelijk risico voor één ontwikkeling, heeft het bundelen van de aanvragen als voordeel dat het aantal procedures wordt beperkt en een completer beeld ontstaat van de totale schade.[8] Dat nodigt de aanvrager uit om de schadevergoeding gebundeld aan te vragen en draagt bij aan een efficiënte afwikkeling van de mogelijke schadevergoeding.[9]

Naar overweging van Gloudemans zou, afhankelijk van de inhoud van de omgevingsvergunningen, bij een gebundelde aanvraag voor de gehele ontwikkeling de schade mogelijk kunnen worden vastgesteld op basis van het totale project. Dit met het oog op een efficiënte afwikkeling en de veronderstelling dat de totale schade van het project gelijk zou moeten zijn aan de som van de schade per afzonderlijke schadeoorzaak. Het is echter de vraag of dit ook zo in de praktijk zal gebeuren.

[7] Huijben, in: *T&C Omgevingswet*, artikel 15.7 Ow, aant. 4.
[8] Kamerstukken II, 2017-18, 34986, nr. 3.
[9] Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet, p. 35.

Ten tweede kan aanvrager beslissen om per omgevingsvergunning een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen. In dit geval kan het bevoegd gezag (de gemeente) op verzoek of ambtshalve beslissen het normaal maatschappelijk risico buiten toepassing te laten, indien voldaan wordt aan de eis van onderlinge samenhang en op een van de aanvragen het normaal maatschappelijk risico is toegepast. Dit wordt in artikel 15.7 lid 3 van de Omgevingswet bepaald. Deze mogelijkheid om het normaal maatschappelijk risico buiten toepassing te laten betreft geen verplichting.[10]

In het kader van het meest nadelige scenario wordt als uitgangspunt gehanteerd dat in het onderhavige geval overwogen kan worden dat er sprake is van onderlinge samenhang die dermate groot is dat zij rechtvaardigt het normaal maatschappelijk risico niet voor iedere omgevingsvergunning toe te passen. Dit betekent dat maar 1 keer een aftrek van het normaal maatschappelijke risico wordt toegepast over de gehele gefaseerde ontwikkeling.

Onder hoofdstuk 6, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

5.2. Actieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien de aanvrager het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard. Dit aspect is vastgelegd in artikel 4:126, tweede lid onder a van de Awb. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de schade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Het stelsel van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een omgevingsplan vast te stellen zonder dat duidelijk is in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt. De wetgever heeft het niet redelijk geacht om aanvrager die een onroerende zaak heeft gekocht na de vaststelling van een omgevingsplan de voorzienbaarheid tegen te werpen. Artikel 15.5 Omgevingswet sluit daarom voorzienbaarheid uit indien:

- sprake is van een koop na vaststelling van het omgevingsplan;
- de aanvraag is ingediend op grond van artikel 15.1, tweede lid of 15.4, eerste lid Omgevingswet;
- de schade bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak.

Een onderzoek naar de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) behoort niet tot de initiële werkzaamheden van deze analyse waarbij in beginsel de nadruk ligt op de prognose van de totale in potentie aanwezige schade.

[10] Huijben, in: *T&C Omgevingswet*, artikel 15.7 Ow, aant. 4.

6. SCHATTING OMVANG VERGOEDING

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de vergoeding met inachtneming van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. Hierbij is rekening gehouden met het normaal maatschappelijk risico van 4%. In onderstaande tabel is het totaalbedrag per cluster weergegeven.

Objecten	Vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%)
's Heer Lauwendorp 29 t/m 33 (oneven) & Groene Weegje 3 & 5	Nihil
's Heer Lauwendorp 14 & 14A & 's Heer Lauwendorp 21 t/m 27	Nihil
Straalweg 3	€ 8.000,00
Groene Weegje 12	Nihil
Totaal	**€ 8.000,00**

Aldus gedaan ter plaatse in de maand oktober 2026.

Gloudemans,
namens deze de adviseurs



J.M.J. den Brok



R.W.B. van Middelaar

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.