



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Woonwijk 't Hul Noord” in de gemeente Nunspeet

Opdracht	20240115
Status	definitief
Datum	12 februari 2024
Adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.4	Van concept naar definitief	4
1.5	Overzicht van wijzigingen	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Basisuitspraken planschade	6
3	PLANGEBIED.....	7
3.1	Beschrijving feitelijke situatie	7
3.2	Kadastrale situatie	8
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	14
6.1	Selectie van relevante aspecten	14
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	17
6.3	Invloedssfeer	17
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	19
8	ANDERSZINS VERZEKERD	22
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	23
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	27
10.1	Definitie waardebegrip	27
10.2	Peildatum en indexering	27
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	27
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	28
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	28
10	BEOORDELING CLUSTERS	30
11	CONCLUSIE.....	46

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Nunspeet, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Woonwijk ’t Hul Noord”. Het project bestaat uit de realisering van grondgebonden woningen op een uitbreidingslocatie ten noorden van Nunspeet. Het gevraagde advies betreft een herijking van een eerder in het jaar 2023 uitgebrachte risicoanalyse met betrekking tot het project.

1.2 Gesprek

Het dossier is in het stadium van de eerdere risicoanalyse op 5 juli 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw A. van Putten. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT. Daarbij kwam aan de orde, dat het project mogelijk zal worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan, dat zich op dat moment in het stadium van concept bevindt. Het ontwerpbestemmingsplan is op 1 november 2023 ter visie gelegd. Er is inmiddels een geactualiseerde versie van de verbeelding beschikbaar.

Het plangebied “’t Hul Noord” is al jarenlang in beeld als toekomstige woningbouwlocatie. In het “Structuurplan kern Nunspeet 1995” wordt de ontwikkeling al genoemd en in al de daarna verschenen beleidsstukken (zoals de “Omgevingsvisie Nunspeet 2023” en de “Structuurvisie ’t Hul Noord”) is deze lijn voortgezet.

De eigendom van het plangebied berust momenteel in hoge mate bij derden; waaronder bij de eigenaar van de objecten Oude Zeeweg 2 en 4. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2018”;
- Ontwerpbestemmingsplan “’t Hul Noord” met aangepaste verbeelding d.d. februari 2024.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals [www.Funda.nl](https://www.funda.nl).

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 24 juli 2023 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 22 augustus 2023 en 5 september 2023 ontvangen reacties zijn verwerkt in het oorspronkelijke definitieve advies. In deze herijking zijn de laatste gegevens verwerkt. Het plangebied is niet opnieuw opgenomen.

1.5 Overzicht van wijzigingen

Ten opzichte van de eerder uitgebrachte risicoanalyse hebben wij onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe transacties en naar het prijspeil in februari 2024 ten opzichte van het prijspeil op 14 juli 2023 (zijnde de oorspronkelijke peildatum van de taxatie). Ook is gezien of er ontwikkelingen in de planschadejurisprudentie zijn voorgevallen die aanleiding zouden kunnen geven voor een andersluidende beoordeling van het planschaderisico. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

1. sinds het uitbrengen van de vorige risicoanalyse hebben zich binnen de clusters van de risico-objecten geen transacties voorgedaan, zodat de uitkomst van het aspect “actieve risicoaanvaarding” niet wijzigt;
2. de ontwikkelingen in de planschadejurisprudentie vanaf 14 juli 2023 tot heden geven geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassingen
3. het prijspeil op de woningmarkt in de regio is sinds 14 juli 2023 tot februari 2024 circa 1% gestegen.

Het voorgaande is verwerkt in het advies.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

1. Gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 – ergo voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet – ter inzage is gelegd, zal op grond van het overgangsrecht zoals opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet vooralsnog de oude schaderegeling van afdeling 6.1 Wro (oud) van toepassing blijven (planschade). De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

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

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

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

- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Basisuitspraken planschade

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

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

3 PLANGEBIED

3.1 Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 14 juli 2023 vanaf de openbare weg bekeken. Het plangebied is gelegen tussen de Kolmansweg in het noorden, de Molenweg en de Hullerweg in het oosten, de Hullerweg in het zuiden en de Oude Zeeweg in het westen.



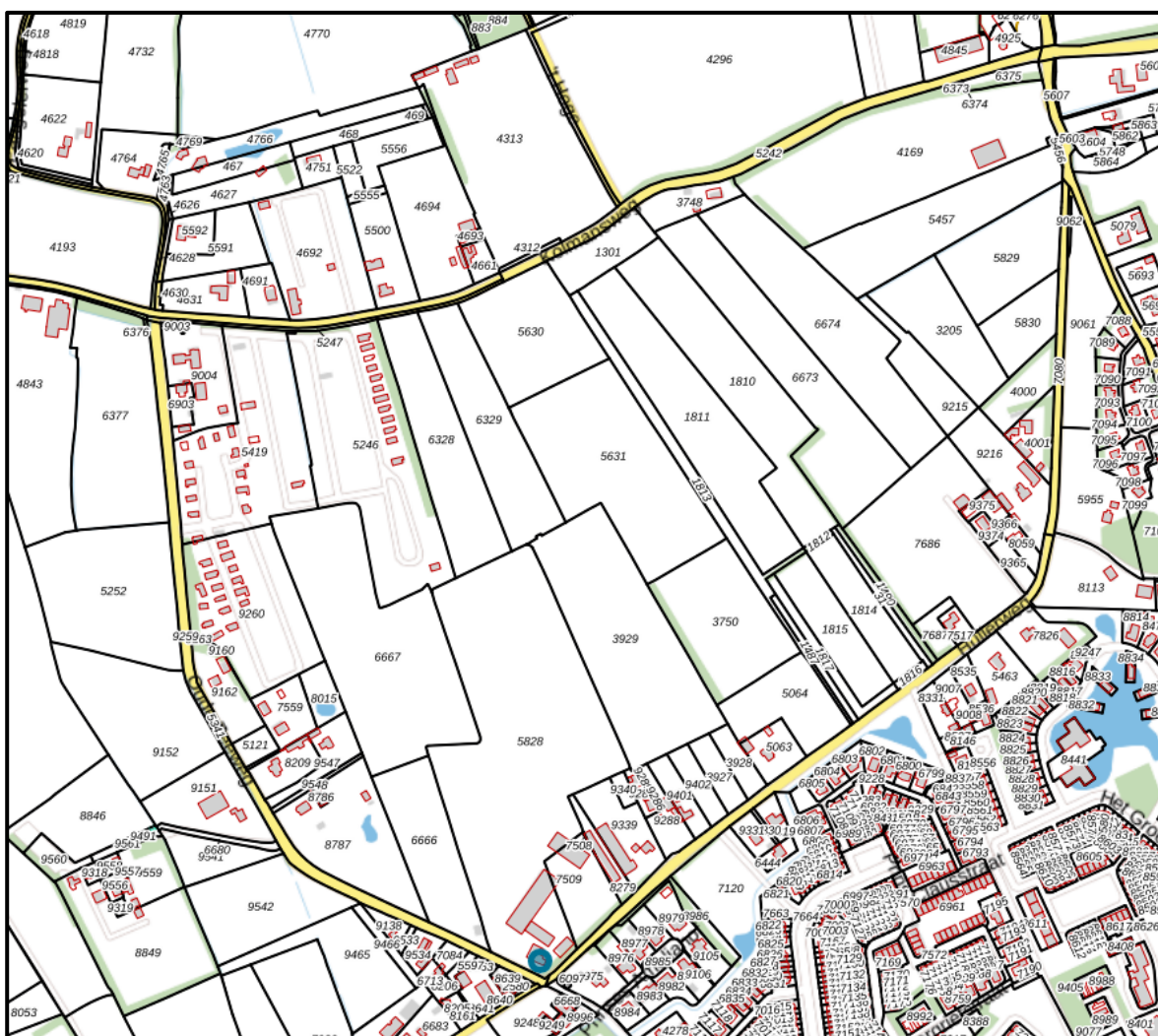
Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.

Op het moment van de opname was het plangebied extensief bebouwd en agrarisch in gebruik. Oostelijk van het geprojecteerde woongebied bevindt zich de Bovenweg, die in het kader van het project wordt gereconstrueerd. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bestaande kern Nunspeet (woonbuurt 't Hul). In het buitengebied bevinden zich verspreide woningen aan of nabij de genoemde wegen. Ten westen van het plangebied bevindt zich een recreatieterrein.

3.2 Kadastrale situatie

Wij hebben op 5 juli 2023, 25 oktober 2023 en 12 februari 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen. Op bijna alle percelen (voor zover niet in eigendom bij opdrachtgever) rust een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

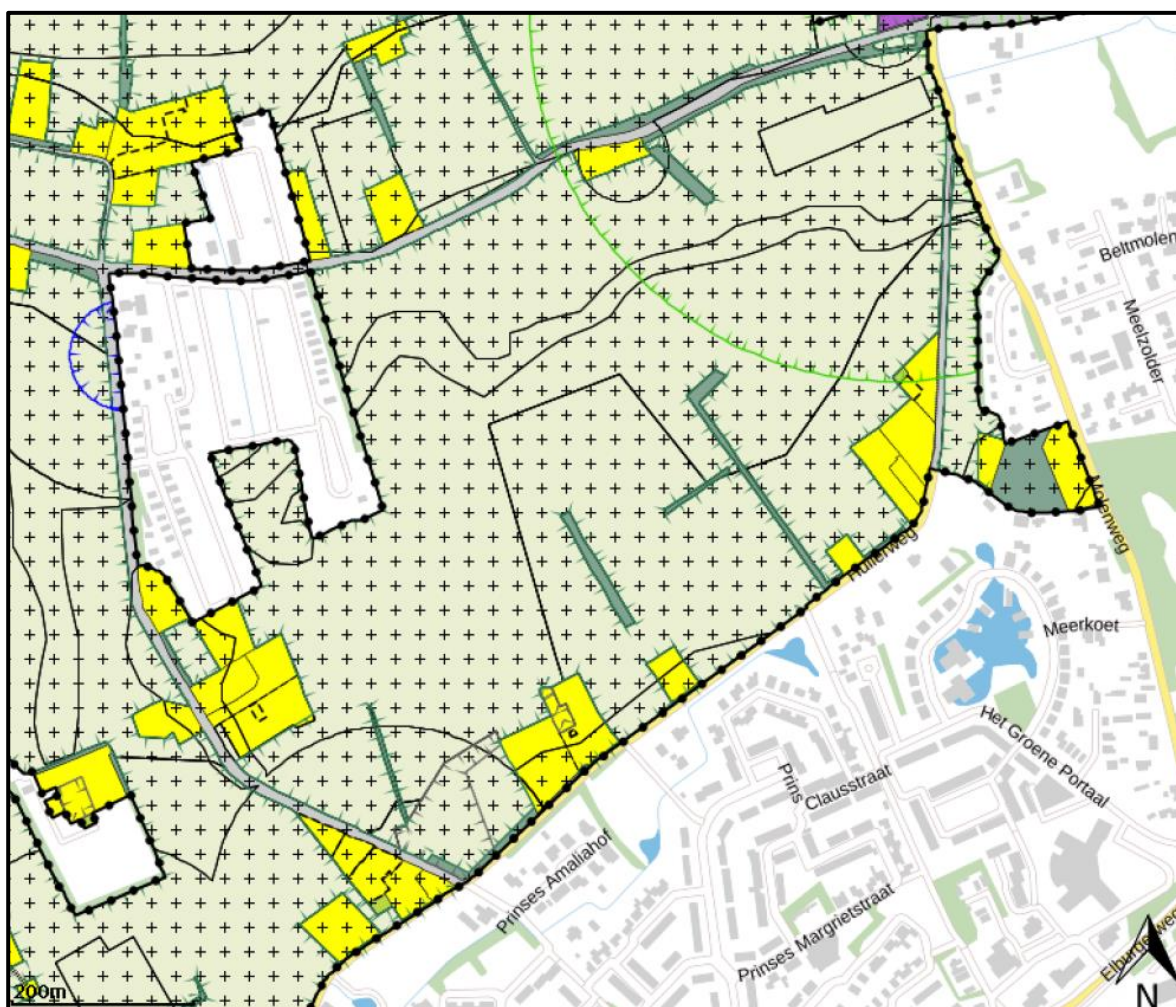
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



Figuur 3: kadastrale situatie

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied 2018”, dat aan de betrokken gronden overwegend de bestemming “agrarisch” zonder bouwvlak geeft. Voorts zijn enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing, die verder onbesproken kunnen blijven omdat deze geen wezenlijke invloed hebben op de aanwendingsmogelijkheden.



Figuur 4: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- het weiden van vee, anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterspaden, toegangswegen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- teeltondersteunende voorzieningen;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden;

met daarbij behorende veldschuren, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

Op de voor “Agrarisch” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Veldschuren mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur", die in het plangebied niet voorkomt. Daardoor zijn de bouwmogelijkheden binnen het plangebied beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor de volgende voorwaarden gelden:

- de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer dan 0,3 m bedragen;
- de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

Maximale invulling huidige planologie

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

- Agrarisch extensief bebouwd productiegebied.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

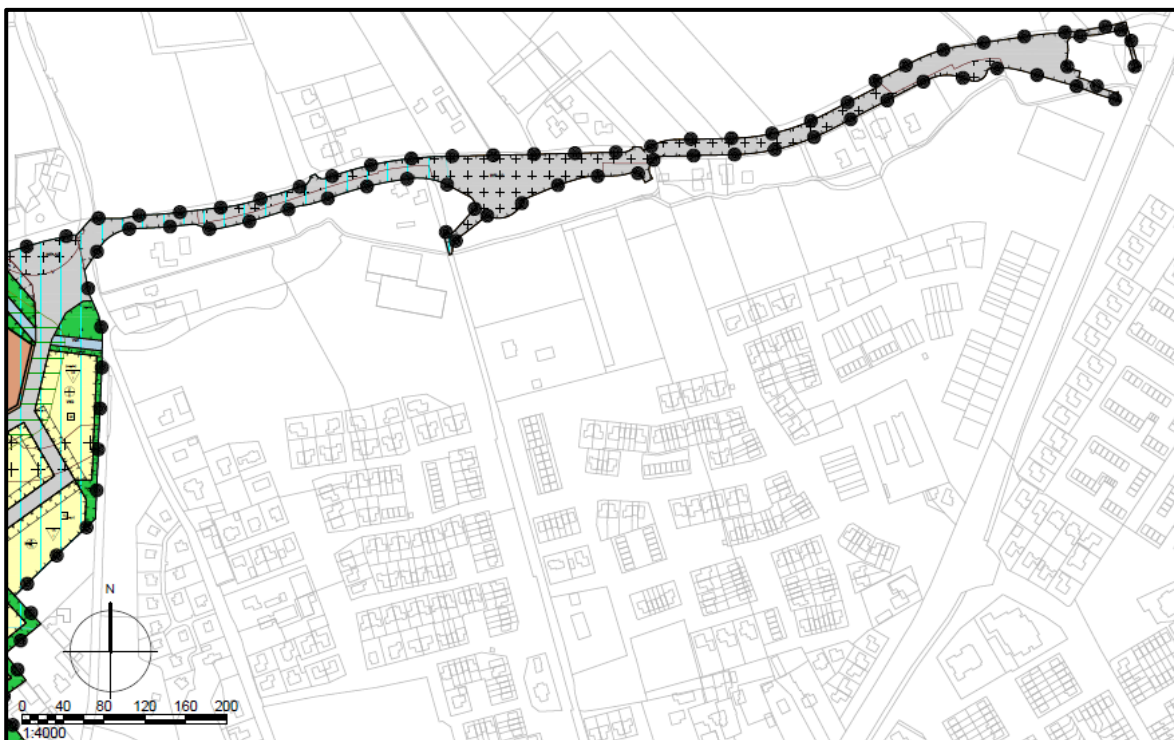
Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. Het plangebied krijgt de bestemmingen “Woongebied”, “Groen”, “Verkeer”, “Maatschappelijk” en “Water”.



Figuur 5: verbeelding nieuwe bestemmingsplan versie februari 2024; gedeelte woonwijk

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden worden bestemd voor “het wonen in een woning”, hetgeen er op duidt dat alleen eengezinswoningen toegelaten gaan worden.

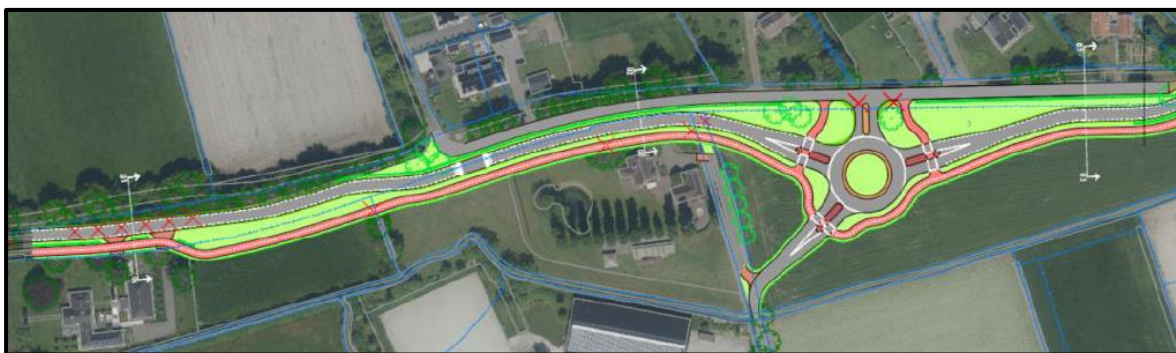
Het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' bedraagt niet meer dan 750. Binnen dit aantal wordt in de regels nog een verdeling gemaakt naar minimale en maximale percentages van specifieke woningtypen (gestapeld, rug-aan-rug, aaneengebouwd, twee aaneen, geschakeld en vrijstaand). Op de verbeelding worden bouwaanduidingen opgenomen met betrekking tot het per vlak toegelaten aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte.



Figuur 6: verbeelding nieuwe bestemmingsplan versie februari 2024, gedeelte ontsluitingsweg

De ontsluiting van het plangebied zal geschieden via de Bovenweg in de richting van de provinciale weg N310 (Nunspeet – Elburg). Er zal geen verkeersrelatie zijn tussen de huidige wijk 't Hul en de nieuwe wijk 't Hul Noord. Blijkens de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is de Bovenweg thans te karakteriseren als een “erftoegangsweg”, die als functie het ontsluiten van aanliggende erven en gebieden heeft. Het verkeer over de Bovenweg gaat over dezelfde rijbaan en er is in geen asmarkering. Naast gemotoriseerd verkeer maken ook fietsers gebruik van deze weg.

In het kader van de ontwikkeling van 't Hul Noord zal de Bovenweg aangepast moeten worden. Het plan voorziet in een verlegging van het tracé van de Bovenweg. Vanaf de westkant, bij de kruising van de Bovenweg met de Molenweg, ligt het nieuwe tracé iets zuidelijker dan het bestaande tracé. Ter hoogte van de Bovenweg 2 wordt ten zuiden van het nieuwe tracé een nieuw fietspad aangelegd. Dit fietspad loopt grotendeels parallel aan het nieuwe tracé van de Bovenweg tot aan de te realiseren rotonde ter hoogte van de Bovenweg 17. Het Plakkewegje (ten noorden van het oude tracé) en de Wezenland (ten zuiden van het huidige tracé) worden niet meer via de bestaande kruisingen aangesloten op de Bovenweg. Bij de te realiseren rotonde komen deze wegen samen met de Bovenweg. Het noordelijke deel van de Wezenland wordt afgesloten voor autoverkeer. Fietzers kunnen van dit stuk weg gebruik blijven maken. Het plan voorziet in diverse oversteekplaatsen voor fietsers bij de rotonde.



Figuur 7: impressie Bovenweg in de nieuwe situatie

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- 750 woningen van uiteenlopende typen, verspreid over het plangebied, ontsloten via de te reconstrueren Bovenweg die daartoe een intensiever gebruik zal kennen.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd. Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

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

De huidige bestemmingen bieden slechts zeer beperkte bouwmogelijkheden. In de nieuwe planologische situatie bevinden zich gebouwen verspreid over het plangebied. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht. De aan te leggen c.q. aan te passen ontsluitingsweg brengt wat dit aspect betreft geen relevant nadeel met zich mee.

Schaduw

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

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw. De aan te leggen

c.q. aan te passen ontsluitingsweg brengt wat dit aspect betreft geen relevant nadeel met zich mee.

Karakter van de bestemming

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

Het plangebied kan momenteel worden aangewend voor agrarische productiedoeleinden. De nieuwe woonfunctie past functioneel op zichzelf beschouwd wel bij de bestaande woningen in de omgeving, maar wijkt af van het thans agrarische karakter en door het oprichten van de gebouwen zal bouwtechnisch gezien sprake zijn van een “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving, hetgeen nadelige gevolgen kan hebben voor de omgevingskarakteristiek. Wat betreft de aan te leggen c.q. aan te passen ontsluitingsweg is de verandering van minder grote betekenis wat dit aspect betreft. Er is immers al een doorgaande weg aanwezig.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Van het huidige agrarische gebruik gaat, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van mensen in verband met recreatief medegebruik, in beperkte mate een nadelige invloed uit op omliggende woonobjecten. Door de komst van de woningen zal sprake kunnen zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden. De aan te leggen c.q. aan te passen ontsluitingsweg zal naar verwachting geen relevante invloed op de privacy hebben.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een

toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Door de bouw van de voorziene woningen zal sprake kunnen zijn van een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid. De aan te leggen c.q. aan te passen ontsluitingsweg kan voor de daaraan gelegen objecten hinder met zich meebrengen in de sfeer van geluid, licht en luchtkwaliteit.

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.

Wij gaan er van uit, dat het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Door de toename van het aantal woningen kan het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving toenemen, met de bijbehorende nadelige gevolgen van dien. Dat geldt ook en met name voor de objecten die gelegen zijn nabij het tracé van de aan te leggen c.q. aan te passen ontsluitingsweg.

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 invloedssfeer van het plangebied bevindt zich één bedrijfsmatige functie van derden waarvoor het van belang is te onderzoeken of dat bedrijf mogelijk in de exploitatie of uitbreidingsmogelijkheden zoun kunnen worden belemmerd door de geprojecteerde woningbouw. Het betreft “Caravanpark de Hofstee”, gevestigd op het adres Oude Zeeweg 30 te Nunspeet. Voor een dergelijke functie geldt, uitgaande van een “rustige woonwijk”, een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies zoals wonen. Uit de toelichting

van het concept-bestemmingsplan blijkt dat met deze milieucontour rekening is gehouden in het ontwerp, onder andere door de situering van de landschapszone: tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde nieuwe woningen bevindt zich een brede groene buffer. Hierdoor ontstaan naar verwachting geen belemmeringen in de exploitatie en/of eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten kunnen bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Extra schaduwwerking;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, 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 nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de woonobjecten die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied.

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende woonobjecten:

Cluster	Adres
Noordoost	Bovenweg 9, 11, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 34a, 36
Noord	Kolmansweg 2, 4, 6, 15
Oost	Bovenweg 2, Molenweg 72, 74, 75-0006 t/m 75-0010, 76, 82, 84, Hullerweg 14-14a-16, 18-18a, 20, 22
Zuid	Hullerweg 21, 23-23a, 26, 27, 29, 31, 39, 40, 41, 44, 46-46a, 48-48a, 50-50a, Koningin Beatrixstraat 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33
West	Hullerweg 54, Oude Zeeweg 1, 5, 6, 7-9, 8, 10, 11, 12

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun functie of ligging geen, of een onvoldoende relevante relatie met het plangebied. De objecten Oude Zeeweg 2 en 4 en Bovenweg 14/16 kunnen buiten beschouwing worden gelaten omdat de eigenaren van dit object ook eigenaar zijn van een aanmerkelijk deel van het plangebied. Wij gaan er van uit dat eventuele waardevermindering in een ander “gremium” (aankoop of onteigening) is/wordt meegenomen (zie ook hoofdstuk 8).

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

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

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

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

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

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

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

Globale beoordeling van de criteria

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

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

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten de realisering van woningen met bijbehorende ontsluitingsweg op een uitbreidingslocatie binnen de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

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

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een gebied waarin zowel agrarische functies als woningen voorkomen, kan de nieuwe ontwikkeling (daar waar het de woningbouw betreft) gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid gedeeltelijk als

passend worden aangemerkt. Specifiek wat betreft de te reconstrueren Bovenweg geldt echter, dat deze niet in de ruimtelijke structuur van de omgeving past.

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

De ontwikkeling van de woonwijk wordt binnen het langjarig door de gemeente vastgestelde beleid al gedurende lange tijd genoemd, zoals bijvoorbeeld in het uit 1995 daterende Structuurplan kern Nunspeet”, de uit 2018 daterende “Omgevingsvisie Nunspeet 2030” en de uit 2021 daterende “Structuurvisie ’t Hul Noord”. De wijze van ontsluiting van de woonwijk, zijnde exclusief via de te reconstrueren Bovenweg, is beleidsmatig gezien echter betrekkelijk “nieuw” (zie ook hoofdstuk 9).

In de jurisprudentie is tot op heden de lijn aangehouden, dat de vragen of een ontwikkeling in de structuur van de omgeving en het gemeentelijke beleid passen op “projectniveau” beoordeeld moet worden (zie ABRvS 09-03-2022, ECLI:NL:RVS:2022:693, Bunnik). In het onderhavige geval gaat het echter om een ontwikkeling met twee heel verschillende conclusies wat betreft het normaal maatschappelijk risico: de woningbouw ligt “grotendeels” in de lijn der verwachtingen, maar de reconstructie van de Bovenweg in het geheel niet. Gelet op de verschillen in casuïstiek met hetgeen in de jurisprudentie tot op heden is uitgesproken, achten wij het verdedigbaar – en gelet op de aard van deze advisering raadzaam – om wat betreft het normaal maatschappelijk risico een onderscheid te maken tussen enerzijds de realisering van de woonwijk en anderszijds de wijze van ontsluiting daarvan.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, ten aanzien van de woningbouw naar verwachting **4%** van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Ten aanzien van de reconstructie van de Bovenweg zien wij geen reden om het normaal maatschappelijk risico op een hoger percentage te stellen dan het forfaitaire minimum van **2%**.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

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

Behoudens de eigenaren van de objecten Oude Zeeweg 2 en 4 zijn voor zover ons bekend met twee andere eigenaren van omliggende objecten afspraken gemaakt die verband houden met de betreffende ontwikkeling. Het betreft gronden die in het kader van het project (met name de ontsluitingsweg richting de noordelijke randweg) worden verworven, en waarbij het aspect “planschade” in het kader van de benodigde grondtransactie is meegenomen. Het betreft de objecten Bovenweg 14/16 (perceel kadastraal bekend Nunspeet, sectie A nummer 3304) en het perceel kadastraal bekend Nunspeet, sectie A nummer 6639. Laatstgenoemd perceel is niet in eigendom bij een eigenaar van een van de geïnterviewde risico-objecten, eerstgenoemd object is dat wel.

De met de eigenaren van het perceel Bovenweg 14/16 gemaakte afspraken omtrent planschade zijn “sluitend” in die zin, dat het planschaderisico door de transactie voldoende wordt “afgedekt”. Dit object hoeft derhalve verder niet in de beoordeling worden betrokken (zie ook paragraaf 6.3).

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

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

De ontwikkeling van woonwijk 't Hul Noord heeft een voorgeschiedenis die teruggaat tot (zeker) 1995. Vanaf 13 april 1995 heeft het ontwerp van het “Structuurplan kern Nunspeet” ter inzage gelegen, waarin de ontwikkeling expliciet wordt genoemd. Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven (zie onderstaande afbeelding).



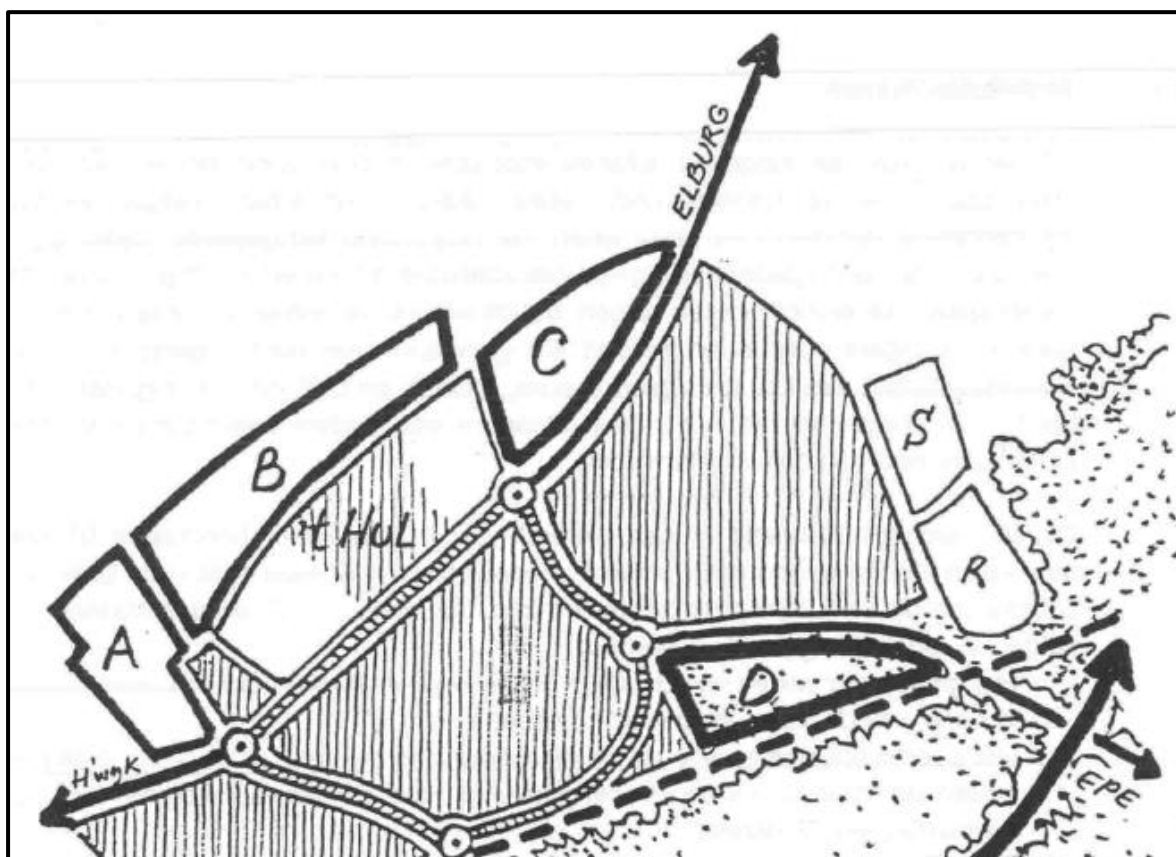
Figuur 8: publicatie ontwerp structuurplan

Inhoudelijk blijkt uit het structuurplan dat het gebied ten noorden van woonwijk 't Hul expliciet wordt aangemerkt als een potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw, zij het dat in dat stadium nog aan een kleiner gebied werd gedacht, getuige onderstaande beschrijving van het gebied in het structuurplan.

- **Locatie B. 't Hul-Noord**

Dit gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hullerweg, aan de noordzijde globaal door een denkbeeldige lijn langs de zuidzijde van het aanwezige recreatie-bedrijf, terwijl het gebied aan de west- resp. oostzijde begrensd wordt door de Waterweg en de Molenweg. Dit gebied heeft een oppervlakte van ca. 60 ha.

Met name de markering van de noordelijke begrenzing duidt er op, dat het globaal gaat om de zuidelijke helft van het plangebied, aansluitend aan de bestaande komgrens van woonwijk 't Hul. Ook is duidelijk dat er geen ontsluiting aan de noordzijde is gedacht.



Figuur 9: kaart Structuurplan; 't Hul noord is gebied B

In de uit 2018 daterende “Omgevingsvisie Nunspeet 2030” kwam het gehele plangebied in beeld als woningbouwlocatie, getuige onderstaande afbeelding.



Het besluit tot vaststelling van de Omgevingsvisie is gepubliceerd op 11 december 2018; de Omgevingsvisie is vanaf 12 december 2018 ter inzage gelegd. Daaraan voorafgaand is vanaf 20 juni 2018 het ontwerp van de Omgevingsvisie ter inzage gelegd. De Omgevingsvisie bevat de volgende passage:

“De gemeente Nunspeet wil deze behoefte accommoderen, waar mogelijk en ruimtelijk verantwoord via inbreiding in de bestaande dorpskernen, onder andere met ons programma Woningbouw op Maat. Maar daarnaast is naar verwachting een grotere uitleglocatie benodigd. Op basis van het Structuurplan kern Nunspeet 1995 lijkt de zoeklocatie 't Hul-Noord het meest voor de hand liggend. Deze is dan ook opgenomen op kaart.”

Over de wijze van ontsluiting van 't Hul Noord gaven het structuurplan uit 1995 en de Omgevingsvisie uit 2018 geen uitsluitsel; de Structuurvisie 't Hul Noord, waarvan het ontwerp vanaf 23 december 2020 ter inzage is gelegd, doet dat wèl.

Uit de beschreven feitenconstellatie leiden wij het volgende af:

- De realisering van het zuidelijke deel van 't Hul Noord, aansluitend aan de bebouwde kom van Nunspeet, werd voorzienbaar vanaf **13 april 1995**;
- De realisering van het gehele plangebied 't Hul Noord (met inbegrip van het noordelijk deel) werd voorzienbaar vanaf **20 juni 2018**;
- De realisering van de hoofdontsluiting via de (te reconstrueren) Bovenweg werd voorzienbaar vanaf **23 december 2020**.

Bij de beoordeling van de clusters werken wij dit verder uit.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

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.

Als in de omgeving huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, 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.

10.2 Peildatum en indexering

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de datum van het uitbrengen van dit advies (12 februari 2024) als peildatum voor de waardering. In het vorige advies hanteerden wij als peildatum: 14 juli 2023. In de periode tussen 14 juli 2023 en 12 februari 2024 heeft in de regio een prijsstijging op de woningmarkt plaatsgevonden van circa 1%. Dit is door ons verwerkt in de taxatie.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

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

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime 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 besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

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

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen 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. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Hullerweg 83	29-12-2023	€ 850.000
Hullerweg 71	17-10-2021	€ 470.000
Hullerweg 44	01-04-2020	€ 476.000
Koningin Beatrixstraat 42	03-11-2023	€ 430.000
Koningin Beatrixstraat 47	19-12-2022	€ 555.000
Koningin Beatrixstraat 41	08-06-2022	€ 505.000

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Kolmansweg 2	01-04-2022	€ 657.839
Molenweg 75	31-10-2022	€ 200.000
Molenweg 72	03-02-2023	€ 1.475.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering zijn geen objecten opgevallen.

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordoost	Bovenweg 9, 11, 14, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 34a, 36

Deze woningen liggen ten noordoosten van het plangebied en zijn niet zozeer gericht op het woongebied zelf, maar primair op de ontsluitingsweg die vanuit het plangebied in oostelijke richting voert naar de provinciale weg N310 (Nunspeet – Elburg).



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een weg met een betrekkelijk smal profiel die in beginsel echter wel kan worden gebruikt door doorgaand verkeer. In de nieuwe planologische situatie wordt de Bovenweg getransformeerd naar wijkontsluitingsweg en voor dat doel gereconstrueerd. Als gevolg daarvan zal voor de aanliggende objecten sprake zijn van een toename van verkeershinder in de vorm van visuele hinder, geluidhinder, een afname van de luchtkwaliteit en een zekere

aantasting van de situeringswaarde. Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 9.620.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Noordoost			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
14	€ 530.000	€ 192.000	€ 338.000
Totaal			€ 338.000

Actieve risicoaanvaarding

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

- De realisering van het zuidelijke deel van 't Hul Noord, aansluitend aan de bebouwde kom van Nunspeet, voorzienbaar werd vanaf **13 april 1995**;
- De realisering van het gehele plangebied 't Hul Noord (met inbegrip van het noordelijk deel) voorzienbaar werd vanaf **20 juni 2018**;
- De realisering van de hoofdontsluiting via de (te reconstrueren) Bovenweg voorzienbaar werd vanaf **23 december 2020**.

Voor de objecten in dit cluster is met name de datum **23 december 2020** van belang. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor dit cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Cluster	Adres
Noord	Kolmansweg 2, 4, 6, 15

Deze woningen liggen ten noorden van het plangebied en zijn gericht op zowel het woongebied als op de ontsluitingsweg die vanuit het plangebied in oostelijke richting voert naar de provinciale weg N310 (Nunspeet – Elburg).



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de onmiddellijke nabijheid van agrarisch gebied en een weg met een betrekkelijk smal profiel die in beginsel echter wel kan worden gebruikt door doorgaand verkeer. In de nieuwe planologische situatie wordt direct aan de overzijde van de Bovenweg een woonwijk gerealiseerd en krijgt de Bovenweg een functie als wijkontsluitingsweg. Als gevolg daarvan zal voor de objecten sprake zijn van een aantasting van het uitzicht, een aantasting van de omgevingskarakteristiek, een grotere inbreuk op de privacy, een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder en een toename van verkeershinder in de vorm van visuele hinder, geluidhinder en een afname van de luchtkwaliteit.

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

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, in dit geval naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro..

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 2.980.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Noord			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
4	€ 232.000	€ 119.000	€ 113.000
Totaal			€ 113.000

Actieve risicoaanvaarding

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

- De realisering van het zuidelijke deel van 't Hul Noord, aansluitend aan de bebouwde kom van Nunspeet, voorzienbaar werd vanaf **13 april 1995**;
- De realisering van het gehele plangebied 't Hul Noord (met inbegrip van het noordelijk deel) voorzienbaar werd vanaf **20 juni 2018**;

- De realisering van de hoofdontsluiting via de (te reconstrueren) Bovenweg voorzienbaar werd vanaf **23 december 2020**.

Voor de objecten in dit cluster zijn met name de data **13 april 1995** en **20 juni 2018** van belang, waarbij geldt dat:

- Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 13 april 1995 maar vóór 20 juni 2018 gedeeltelijke voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen;
- Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 20 juni 2018 volledige voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds de genoemde data transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum	Planschaderisico in €
Kolmansweg 2	01-04-2022	€ 19.350
Kolmansweg 6	05-07-2004	€ 24.350
Kolmansweg 4	25-06-1998	€ 21.350

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk geheel (nr 2) respectievelijk deels (nr 4 en 6) wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven.

Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 113.000
Actieve risicoaanvaarding in € (afgerond)	€ 50.000
Netto planschaderisico in €	€ 63.000

Cluster	Adres
Oost	Bovenweg 2, Molenweg 72, 74, 75-0006 t/m 75-0010, 76, 82, 84, Hullerweg 14-14a-16, 18-18a, 20, 22

Deze woningen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met name gericht op het nieuwe woongebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de onmiddellijke nabijheid van agrarisch gebied. In de nieuwe planologische situatie wordt ten westen en noorden van de Hullerweg een woonwijk gerealiseerd met inbegrip van een maatschappelijke voorziening. Als gevolg daarvan zal voor de objecten sprake zijn van een aantasting van het uitzicht, een aantasting van de omgevingskarakteristiek, een grotere inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, zij het dat de effecten voor enkele aan de Molenweg gelegen objecten niet zeer groot zijn omdat er tussen die objecten en de nieuwe woonwijk een buffer overblijft. De objecten aan de Hullerweg en grenzen vrijwel direct aan het plangebied; de objecten Bovenweg 2, Molenweg 82 en Molenweg 84 liggen betrekkelijk dicht bij het plangebied.

Specifiek voor het object Bovenweg 2 geldt dat dit object tevens in de invloedssfeer van de te reconstrueren Bovenweg is gelegen, waardoor voor dit object sprake zal zijn van hinder in de sfeer van visuele hinder, geluidhinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan. De aard en ernst van de inbreuk verschilt al naar gelang de ligging van het object.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, in dit geval naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Specifiek voor het object Bovenweg 2 houden wij rekening met een aftrek van **3%**.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 9.165.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Oost			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
15	€ 575.000	€ 373.000	€ 202.000
Totaal			€ 202.000

Actieve risicoaanvaarding

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

- De realisering van het zuidelijke deel van 't Hul Noord, aansluitend aan de bebouwde kom van Nunspeet, voorzienbaar werd vanaf **13 april 1995**;
- De realisering van het gehele plangebied 't Hul Noord (met inbegrip van het noordelijk deel) voorzienbaar werd vanaf **20 juni 2018**;
- De realisering van de hoofdontsluiting via de (te reconstrueren) Bovenweg voorzienbaar werd vanaf **23 december 2020**.

Voor de objecten in dit cluster zijn met name de data **13 april 1995** en **20 juni 2018** van belang, maar in verschillende mate. Voor de meer “noordelijk” gelegen objecten aan de Molenweg en de Bovenweg geldt dat:

- Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 13 april 1995 maar vóór 20 juni 2018 gedeeltelijke voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen;
- Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 20 juni 2018 volledige voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen

Voor de meer “zuidelijk” gelegen objecten aan de Hullerweg geldt dat:

- Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 13 april 1995 volledige voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen;

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds de genoemde data transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum	Planschaderisico in €
Hullerweg 18-18a	21-09-2017	€ 38.500
Molenweg 72	09-02-2023	NIHIL

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk geheel wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven.

Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 202.000
Actieve risicoaanvaarding in €	€ 38.500
Netto planschaderisico in €	€ 163.500

Cluster	Adres
Zuid	Hullerweg 21, 23-23a, 26, 27, 29, 31, 39, 40, 41, 44, 46-46a, 48-48a, 50-50a, Koningin Beatrixstraat 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33

Deze woningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met name gericht op het nieuwe woongebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de onmiddellijke nabijheid van agrarisch gebied. In de nieuwe planologische situatie wordt ten noorden van de Hullerweg een woonwijk gerealiseerd met inbegrip van een maatschappelijke voorziening. Als gevolg daarvan zal voor de objecten sprake zijn van een aantasting van het uitzicht, een aantasting van de omgevingskarakteristiek, een grotere inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan. De aard en ernst van de inbreuk verschilt al naar gelang de ligging van het object.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, in dit geval naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 14.850.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Zuid			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
21	€ 808.000	€ 596.000	€ 212.000
Totaal			€ 212.000

Actieve risicoaanvaarding

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

- De realisering van het zuidelijke deel van 't Hul Noord, aansluitend aan de bebouwde kom van Nunspeet, voorzienbaar werd vanaf **13 april 1995**;
- De realisering van het gehele plangebied 't Hul Noord (met inbegrip van het noordelijk deel) voorzienbaar werd vanaf **20 juni 2018**;
- De realisering van de hoofdontsluiting via de (te reconstrueren) Bovenweg voorzienbaar werd vanaf **23 december 2020**.

Voor de objecten in dit cluster zijn is met name de datum **13 april 1995** van belang. Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 13 april 1995 kan volledige voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds de genoemde data transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum	Planschaderisico in €
Koningin Beatrixstraat 27	29-11-2019	€ 9.100
Koningin Beatrixstraat 31	01-05-2019	NIHIL
Hullerweg 27	08-01-2015	€ 6.100
Hullerweg 29	01-03-2019	€ 7.100
Hullerweg 44	28-09-2007	€ 23.200
Hullerweg 46-46a	11-06-2002	€ 21.150

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk geheel wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven.

Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 212.000
Actieve risicoaanvaarding in € (afgerond)	€ 66.500
Netto planschaderisico in €	€ 145.500

Cluster	Adres
West	Hullerweg 54, Oude Zeeweg 1, 5, 6, 7-9, 8, 10, 11, 12

Deze woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn met name gericht op het nieuwe woongebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de onmiddellijke nabijheid van agrarisch gebied. In de nieuwe planologische situatie wordt ten oosten van de Oude Zeeweg een woonwijk gerealiseerd. Als gevolg daarvan zal voor de objecten sprake zijn van een aantasting van het uitzicht, een aantasting van de omgevingskarakteristiek, een grotere inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebied inherente vormen van hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan. De aard en ernst van de inbreuk verschilt al naar gelang de ligging van het object.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, in dit geval naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 6.895.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster West			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
9	€ 445.000	€ 275.000	€ 170.000
Totaal			€ 170.000

Actieve risicoaanvaarding

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

- De realisering van het zuidelijke deel van 't Hul Noord, aansluitend aan de bebouwde kom van Nunspeet, voorzienbaar werd vanaf **13 april 1995**;
- De realisering van het gehele plangebied 't Hul Noord (met inbegrip van het noordelijk deel) voorzienbaar werd vanaf **20 juni 2018**;
- De realisering van de hoofdontsluiting via de (te reconstrueren) Bovenweg voorzienbaar werd vanaf **23 december 2020**.

Voor de objecten in dit cluster zijn is met name de datum **13 april 1995** van belang. Aan eigenaren die het object hebben gekocht na 13 april 1995 kan volledige voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds de genoemde datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Het betreft de navolgende huisnummers.

Adres	Leveringsdatum	Planschaderisico in €
Hullerweg 54	16-05-2001	€ 17.150
Oude Zeeweg 1	02-11-1998	€ 7.100
Oude Zeeweg 6	24-11-2009	€ 38.350
Oude Zeeweg 10	18-02-2004	NIHIL
Oude Zeeweg 11	16-07-2015	€ 13.100
Oude Zeeweg 12	13-05-1996	€ 35.300

Voor deze woningen kan het planschaderisico waarschijnlijk geheel wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van de eigenaren daarvan blijven.

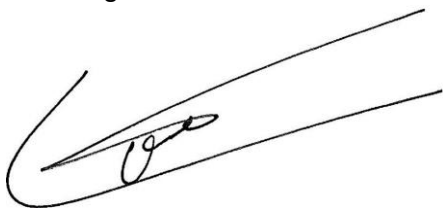
Effect actieve risicoaanvaarding	
Bruto planschaderisico in €	€ 170.000
Actieve risicoaanvaarding in €	€ 111.000
Netto planschaderisico in €	€ 59.000

11 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico bruto	Planschade risico netto
Noordoost	Bovenweg 9, 11, 14, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 34a, 36	€ 338.000	€ 338.000
Noord	Kolmansweg 2, 4, 6, 15	€ 113.000	€ 63.000
Oost	Bovenweg 2, Molenweg 72, 74, 75-0006 t/m 75-0010, 76, 82, 84, Hullerweg 14-14a-16, 18-18a, 20, 22	€ 202.000	€ 163.500
Zuid	Hullerweg 21, 23-23a, 26, 27, 29, 31, 39, 40, 41, 44, 46-46a, 48-48a, 50-50a, Koningin Beatrixstraat 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	€ 212.000	€ 144.500
West	Hullerweg 54, Oude Zeeweg 1, 5, 6, 7-9, 8, 10, 11, 12	€ 170.000	€ 59.000
Totaal		€ 1.035.000	€ 768.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



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