

Deskundigenadvies

Planschade

ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro, oud)

Aanvrager(s):

J

Meelzolder 63
8071 TD Nunspeet

J

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Nunspeet



Opdrachtgever : Gemeente Nunspeet

Opdracht : Deskundigenadvies Planschade

Deskundige : 

Datum : 10 juli 2025

Status : Concept

Projectnummer : 100613

Samenvatting advies

Geadviseerd wordt om een tegemoetkoming in de schade toe te kennen ten bedrage van € 7.200,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 10 juli 2024.

Reitscheweg 1-07
5232 BX 's-Hertogenbosch
T: 073 303 29 86
E: info@heideweg.nl
www.heideweg.nl
KVK : 781.793.27
IBAN: NL 67 RABO 0356 1522 94
BTW : NL 8612 92583 B01



Aangesloten bij:



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1.	OPDRACHT	3
1.2.	AANVRAAG	3
2.	PROCEDURE	4
2.1.	BEHANDELING AANVRAAG	4
2.2.	STUKKEN	4
2.3.	LEESWIJZER EN INDELING ADVIES	4
2.4.	CONCEPTADVIES	4
3.	DE ONROERENDE ZAAK (DE WONING)	5
3.1.	GERECHTIGDE	5
3.2.	OMSCHRIJVING OBJECT	5
3.3.	GEBRUIK OBJECT	5
3.4.	WOZ-WAARDE	5
4.	JURIDISCH KADER	6
4.1.	INDIRECTE EN DIRECTE SCHADE	6
4.2.	ONTVANKELIJKHEID, PEILDATUM EN VERJARING	6
4.3.	ANDERSZINS VERZEKERDE SCHADE	6
4.4.	WETTELIJKE RENTE	6
5.	SYSTEMATIEK	7
5.1.	ALGEMEEN	7
5.2.	OUDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	7
5.3.	NIEUWE PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
5.4.	SCHADEBEOORDELING	9
6.	TOEREKENING /VERGOEDBAARHEID	10
6.1.	ACTIEVE RISICOAANVAARDING	10
6.2.	MAATSCHAPPELIJK RISICO	10
6.3.	SUBSIDIARITEIT	12
7.	WAARDERING	13
7.1.	ALGEMEEN	13
7.2.	MAATSCHAPPELIJK RISICO	13
7.3.	KOSTEN VAN JURIDISCHE EN ANDERE DESKUNDIGE BIJSTAND	13
8.	ADVIES	14
9.	BIJLAGEN	15

1. Inleiding

1.1. Opdracht

Per mail van 12 juni 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet aan Heideweg Taxatie en Advies (hierna te noemen Heideweg) gevraagd advies uit te brengen ten aanzien van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) afkomstig van [REDACTED] en [REDACTED].

Gevraagd is om een second opinion uit te brengen.

De partijen die belang hebben bij dit advies zijn:

- a. [REDACTED] en [REDACTED], vertegenwoordigd door [REDACTED], verbonden aan [REDACTED] juridische adviezen, hierna ieder afzonderlijk, alsook tezamen te noemen: "aanvrager"
- b. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet, hierna te noemen: "het college"

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen".

Gezien de aard van de advisering een second opinion is geen contact opgenomen met de "derde-belanghebbende".

De opdracht zal namens Heideweg worden uitgevoerd door [REDACTED] RT.

1.2. Aanvraag

Aanvrager heeft bij brief van 8 juli 2024 een aanvraag om tegemoetkoming in de schade ingediend, verband houdende met een verleende omgevingsvergunning (kenmerk HZ 2021-0476). De aanvraag is ingekomen op 10 juli 2024 en ziet op de woning gelegen aan de Meelzolder 63 te Nunspeet, hierna te noemen: "het object".

Voor de volledige inhoud van de aanvraag wordt verwezen naar bijlage 1. De inhoud van deze aanvraag wordt met deze verwijzing als hier herhaald en woordelijk ingevoegd beschouwd.

2. Procedure

2.1. Behandeling aanvraag

Op 8 juli 2025 heeft Heideweg een opname verricht van de woning en de locatie. Aanvrager heeft gemotiveerd aangegeven dat de schade is gesteld vanwege de mogelijk gemaakte woning aan de zijkant van de woning van aanvrager. Door de nieuwe woning is uitzichthinder, privacy-aantasting en een verminderde situering ontstaan. Voorheen gold er een tuinbestemming met alleen de mogelijkheid tot het bouwen van een schutting. Aanvrager geeft aan in het voortraject gevraagd te hebben om geen dakkapel te bouwen en de woning anders te situeren. Hier is helaas geen gehoor aan gegeven. Aanvrager begrijpt niet waarom de gemeente geen schadebesluit neemt op basis van het eerder uitgebrachte adviesrapport. Heideweg heeft aangegeven geen wetenschap te hebben van de inhoud van het eerder uitgebrachte rapport. Aanname is dat de gemeente het eerder uitgebrachte advies wil toetsen in de vorm van een second opinion. Heideweg heeft gevraagd hoe de WOZ waarde zich verhoudt tot de marktwaarde van de woning. Aanvrager heeft beantwoord dat over het algemeen de WOZ waarde in Nunspeet aan de lage kan wordt ingeschat. Aanvrager heeft hiertegen geen bezwaar gemaakt omdat anders meer onroerend zaak belasting moet worden betaald.

2.2. Stukken

Heideweg is bij de advisering hoofdzakelijk uitgegaan van de volgende stukken:

- de aanvraag d.d. 8 juli 2024 ontvangen 10 juli 2024;
- het bestemmingsplan "Molenbeek" (NL.IMRO.0302.BP01024-vg01);
- Verleende omgevingsvergunning van 20 december 2021 (kenmerk: HZ 2021-0476) het perceel met het kadastrale nummer 6686 (thans Molenweg 68 te Nunspeet);
- kadastrale informatie;
- wetgeving en jurisprudentie van onder andere de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling of de ABRS) waaronder ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 en ABRS 3 november 2021 ECLI:NL:RVS:2021:2402.

2.3. Leeswijzer en indeling advies

Volgordelijk staat in een planschadeprocedure eerst centraal de schade en het causaal verband en vervolgens beantwoording van de vraag of de schade toe te rekenen is. Hieronder valt onder andere het normaal maatschappelijk risico en risicoaanvaarding. Niet alle schade komt voor een vergoeding in aanmerking. Daarom wordt formeel ook de term tegemoetkoming in de schade gehanteerd. Een deel van de schade moet gedragen worden door de eigenaar. Soms dient de eigenaar het geheel aan schade zelf te dragen. Dat is in het geval indien de schade actief - dan wel passief is aanvaard.

In dit geval wordt deze volgorde ook gevolgd voor wat betreft de indeling van dit advies. Eerst wordt de schade begroot aan de hand van de fictieve koper en verkoper die een maximale planologische vergelijking maakt (hoofdstuk 5). Vervolgens wordt overwogen welke deel of het geheel al dan niet dient te worden vergoed op grond van het normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding (hoofdstuk 6).

2.4. Conceptadvies

Bij e-mailbericht van 10 juli 2025 is aan partijen een conceptadvies toegezonden, met de vraag om eventuele zienswijzen daartegen binnen vier weken na toezending van het conceptadvies aan ons kenbaar te maken.

3. De onroerende zaak (de woning)

3.1. Gerechtigde

Het object is kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A nummer 6055, groot 586 m². Aanvrager heeft op 23 februari 2018 het eigendom verkregen van het object. De daaraan voorafgaande koopovereenkomst dateert van 20 maart 2017 (aankoopprijs perceel bouwterrein € 217.558,00). Het kadastraal bericht en akte van levering zijn opgenomen in bijlage 2.

3.2. Omschrijving object

Het object Meelzolder 63 betreft een vrijstaande woning met ene met pannen gedekt zadeldak met vrijstaand bijgebouw, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden. Fragmenten van het object zijn hierna opgenomen.



Voorzijde



Voorzijde

Voor het overige wordt verwezen naar het in bijlage 3 opgenomen taxatierapport.

3.3. Gebruik object

Volgens opgave van aanvrager wordt het object per peildatum volledig bewoond door aanvrager.

3.4. WOZ-waarde

Voor de beschrijving van de woning is ook aansluiting gezocht bij de informatie die openbaar beschikbaar is via het WOZ-waardeloket. Hierna is een uitsnede van het WOZ-waardeloket opgenomen.

Adres	
Meelzolder 63	
8071TD	
Nunspeet	
WOZ-waarde	
Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	742.000 euro
01-01-2023	722.000 euro
01-01-2022	672.000 euro
> Alles weer geven	
WOZ-gegevens	
Identificatie:	030200019039
Grondoppervlakte:	586m ²
Kenmerken	
Bouwjaar:	2018
Gebruiksdoel:	woonfunctie
Oppervlakte:	165m ²

Uitsnede: WOZ-waardeloket



Kaartuitsnede: WOZ-waardeloket

4. Juridisch kader

4.1. Indirecte en directe schade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij "indirecte schade" wat het meest in de praktijk en rechtspraak voorkomt, lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, planologische 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. Dit advies ziet op de hiervoor genoemde "indirecte planschade".

4.2. Ontvankelijkheid, peildatum en verjaring

Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wro (oud) kent het bestuursorgaan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid vermelde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

De aanvraag is onder inmiddels oude Wro ingediend en het schadeveroorzakende besluit betreft een verleende omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Medewerking is verleend aan een afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het oprichten van een woning aan de Molenweg ong. naast nr. 70 in Nunspeet.

Van belang is dat aanvrager op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak stond en dat de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen. Het oude planschadestelsel onder de vigeur van de Wro heeft (nog) te gelden.

De datum waarop het gestelde schadeveroorzakende besluit in werking is getreden, heeft te gelden als peildatum voor het antwoord op de vraag of ten gevolge van een onherroepelijk geworden besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro (oud), schade is geleden (uitspraak ABRS van 1 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV2434). Als peildatum geldt in het onderhavige geval is de peildatum de dag waarop het gestelde schadeveroorzakende besluit in werking is getreden op of omstreeks 3 februari 2022.

4.3. Anderszins verzekerde schade

Planschade komt slechts voor tegemoetkoming in aanmerking voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Bij de beantwoording van de vraag of de tegemoetkoming in schade voldoende anderszins is verzekerd moet rekening worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden (uitspraak van 29 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:182). Voldoende voor de conclusie dat op andere wijze in tegemoetkoming in de geleden planschade is voorzien, is dat deze op grond van objectieve gegevens gerechtvaardigd is (uitspraak van 19 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY4221).

4.4. Wettelijke rente

Indien het bestuursorgaan (de gemeente) een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (oud) toekent, vergoedt het daarbij tevens de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. Ingeval de aanvraag is ingediend voordat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden geldt de datum van onherroepelijk worden als begindatum (uitspraak van 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW956).

5. Systematiek

5.1. Algemeen

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden (uitspraak ABSR van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). Slechts ingeval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd (uitspraak ABRS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439).

In een planschadeprocedure wordt de schade begroot aan de hand van een waardeverschil van de onroerende zaak. Een dergelijk verschil wordt vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, als gevolg van het resultaat van een gemaakte planologische vergelijking. De fictie houdt in dat voornoemde fictieve koper slechts bereid is de in de invloedssfeer gelegen onroerende zaak te kopen tegen een lagere koopprijs dan in de voorheen geldende, planologische situatie. De geconstateerde waardedaling geeft in beginsel de omvang van de schade. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit bij indirecte schade rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren (schadefactoren) die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en ernst van de inbreuk bepalen, zijn daarbij essentieel. Als vuistregel geldt dat hoe ernstiger de verslechtering is geweest, hoe hoger de schade uitpakt.

In het volgende hoofdstuk wordt het voormalige bestemmingsplan en het nieuwe regime weergegeven.

5.2. Oude planologische situatie

De voorheen geldende planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Molenbeek", vastgesteld door de raad van de gemeente Nunspeet op 25 juni 2009. Het bestemmingsplan "Molenbeek" is in werking getreden omstreeks 6 augustus 2009. Het bestemmingsplan "Molenbeek" is nadien onherroepelijk geworden. Het gebied heeft grotendeels de bestemming "Wonen-Uit te werken". Daarnaast liggen er in het gebied: vrijwaringszone-molenbiotop, aan de noordkant (beperkingen bouwhoogte); geluidszone-industrie, aan de zuidkant; dubbelbestemming leiding – gas. Ter plaatse van de gestelde schadeveroorzakende ontwikkeling gold de bestemming "Tuin". Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het bestemmingsregime weer.



Een samenvatting van de regels/ voorschriften zijn digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0302.BP01024-vg01), Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken. Het relevante voorschrift "Tuin" is hieronder opgenomen.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

11.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning en niet meer dan 2 m daarachter;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan van het beoogde woongebied is vervolgens vastgesteld op 14 juni 2016 (NL.IMRO.0302.UI00006-vg01). Een fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen.



De locatie waar de gestelde schadeveroorzakende woning (later) mogelijk is gemaakt, valt buiten het uitwerkingsplan.

5.3. Nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie is een gevolg van een verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestaande bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet hebben op 30 maart 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag voor het oprichten van een woning aan de Molenweg ong. naast nr. 70 in Nunspeet, is geregistreerd onder nummer HZ 2021-0476. Gesteld is dat het bouwplan niet in overeenstemming was met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Molenbeek". Gebleken is dat het project strijdig is met de voorschriften van het bestemmingsplan omdat binnen de bestemming tuin geen woning mogelijk is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet hebben op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bekend gemaakt om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo medewerking te verlenen aan een afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het oprichten van een woning aan de Molenweg ong. naast nr. 70 in Nunspeet. IMRO-idn:NL.IMRO.0302.OV00084-vg01. Fragmenten van de verleende vergunning zijn hieronder opgenomen.



5.4. Schadebeoordeling

Heideweg overweegt dat een redelijk denkend en handelend koper voorheen bij een fictieve aankoop van de woning van aanvrager zou overwegen dat er aan de westzijde sprake was van een bestemming "tuin" waarbinnen geen gebouwen waren toegestaan maar slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 meter. De feitelijke situatie zoals deze was, is niet relevant voor de maximale planologische invulling. De aanwezige begroeiing moet worden "weggedacht" met het oog op de maximale planologische invulling. Binnen de bestemming "Tuin" was het toegestaan zich te bevinden voor een van de omliggende bijbehorende woningen. Door de mogelijk gemaakte woning is een gebouw toegestaan hetgeen een intensivering van gebruik en bebouwing tot gevolg heeft. Rekening houdende met een bouwwerk geen gebouw zijnde dat was toegestaan ontstaat een toename van de bouwmassa. De aard van het gebouwde (een gebouw) zorgt ervoor dat de reeds toegestane mensen ook permanent (24-uurs) in het gebouw kunnen verblijven. Hierdoor ontstaat ook een toename van het gebruik. Heideweg heeft hieronder de schadefactoren weergegeven die door de hiervoor beschreven intensivering zijn ontstaan. Een toename van de factoren: uitzicht en privacy-aantasting en in mindere mate een toename van geluid. Omdat de half vrije ligging is komen te vervallen, wordt ook een gering nadeel gekoppeld aan de verminderde situering.

Adres	Huisnr		Schaduw	Uitzicht	Privacy	Verkeer	Geluid	Situering	
Meelzolder	63		1	3	3	0	1	2	

0= geen nadeel
 1= zeer licht
 2= licht
 3= gemiddeld
 4= ernstig

Heideweg schat het planologische nadeel in als "middelzwaar". Er zijn meerdere schadefactoren waarvan er enkele zich niet in niet geringe mate manifesteren. Heideweg houdt daarbij rekening met de ligging van de nieuwe woning aan de zijkant van de woning van aanvrager en de invloed van de schadefactoren op de zijgevel van de woning van aanvrager.

6. Toerekening /vergoedbaarheid

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) 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 redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding). De getaxeerde tegemoetkoming komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die tot de conclusie kunnen leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van aanvrager behoort te blijven. De voorzienbaarheid dient te worden beoordeeld. De concrete voorzienbaarheid zoals gold ten tijde van de aankoop van de woning (actieve risicoaanvaarding) alsook de abstracte voorzienbaarheid (het normaal maatschappelijk risico).

6.1. Actieve risicoaanvaarding

Ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wro betreft het bestuursorgaan met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij zijn beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak. De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (uitspraak ABRS van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757).

Of er sprake is van voorzienbaarheid moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van het object voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om al dan niet bewust rekening te houden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijke beleidsvoornemen een formele status heeft. Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling op het moment van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard. Zie de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, overweging 5.23 en 5.24.

In het onderhavige geval heeft Heideweg onderzoek gedaan naar de beleidsstukken zoals die bekend hadden kunnen zijn ten tijde van de aankoop in 2017. Niet is gebleken en niet is aangetoond dat de ontwikkeling te voorzien was bij aankoop in 2017.

6.2. Maatschappelijk risico

Minimale drempel 2%

In artikel 6.2, eerste lid, van de Wro (oud) is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Bij indirecte schade (vermogensschade) geldt dat in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de eigenaar dient te blijven. Deze drempel van 2 procent is een minimumforfait ongeacht de vraag of de schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (uitspraak ABRS van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071).

Artikel 6.2, tweede lid, van de Wro (oud) is een dwingendrechtelijke bepaling. Een gemeente heeft niet de vrijheid om het minimumforfait niet toe te passen (uitspraak ABRS van 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9537).

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had 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 (ABRS uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). Op sommige locaties bijvoorbeeld bij een inbreidingslocatie ligt een bepaalde ontwikkeling meer in de lijn der verwachtingen (ABRS van 1 juli 2015, zaaknummer 201407170/1/A2, Mook en Middelaar) op grond waarvan een percentage van 5% te rechtvaardigen is volgens de rechtspraak.

Handvatten percentage tussen 2% en 5% van de waarde van de onroerende zaak (woning)

In de overzichtsuitspraak ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico van de ABRS 3 november 2021 ECLI:NL:RVS:2021:2402 heeft na veel rechtspraak de Afdeling voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen.

Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro (oud) aangewezen.

Ruimtelijke structuur van de omgeving

Heideweg beschouwt de ontwikkeling als onderdeel van de uitleglocatie waardoor het noordelijk deel van Nunspeet afronding heeft gekregen (zie hieronder op de afbeeldingen).



In de ruimtelijke onderbouwing wordt overwogen dat de ontwikkeling past in de bebouwingsstructuur van de Molenweg en de achterliggende woonwijk Molenbeek. De Molenweg is een oude weg met een karakteristieke lintbebouwing. De ontwikkeling van Molenbeek vormt een logische afronding van Nunspeet aan deze zijde van het dorp, zo wordt beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

In het globale bestemmingsplan "Molenbeek" is de locatie bestemd voor woningbouw. De locatie kreeg in dit 'moederplan' een uit te werken bestemming. Deze eerste fase bestond uit de ontwikkeling van circa 203 woningen. Heideweg beschouwt de ontwikkeling gezien de omgeving en bestaande en nieuw situatie als passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid

Ter beantwoording staat ook de vraag of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde reeks van jarenlang gevoerd beleid. Onder "reeks" wordt verstaan meerdere beleidsdocumenten gedurende een langere periode van 3 jaar (ABRS 14 september 2022, ECLI:NLRVS:2022:2678 en ABRS 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2022:2678).

In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt verwezen naar de woonvisie van de gemeente Nunspeet. Al op 10 juni 2014 heeft de raadscommissie Ruimte en Wonen van Nunspeet het college van Burgemeester en Wethouders geadviseerd een herziening van het lokaal woonbeleid voor te bereiden. Dit omdat sinds de vaststelling van het woonbeleid uit 2008 "de wereld" was veranderd. In Nunspeet is de beleidsregel Woningbouw Op Maat (20 oktober 2015) opgesteld met daarin een afwegingskader voor nieuwe initiatieven woningbouw. De gemeente Nunspeet heeft in juni 2015 haar (geactualiseerde) Woonvisie vastgesteld en daarna de Woonvisie 2020-2025 (Goed wonen in de gemeente Nunspeet 20 februari 2020).

In deze visies geeft de gemeente aan dat ze een vitale en ondernemende gemeenschap wil blijven en dat het van belang is dat er voldoende woonaanbod is voor haar eigen inwoners. In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente de noodzaak ziet om het woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief bij te stellen. Beschreven is dat gezien de voorziene demografische ontwikkelingen en de behoefte aan woningen, in de gemeente – naast de bestaande locaties zoals Molenbeek - geen nieuwe grote uitleglocaties nodig zullen zijn. De prioriteit gaat voor de toekomst uit naar het benutten van potentiële inbreidingslocaties in de kernen Nunspeet, Elspeet, Hulshorst en Vierhouten. Naast inbreiding binnen de bebouwde kom kunnen incidenteel ook locaties van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied in aanmerking komen voor nieuwe initiatieven. Deze locaties vragen, zo wordt beschreven om maatwerk en dienen te passen binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid van functieverandering in het buitengebied. De gemeente ziet hier met name mogelijkheden voor innovatieve woningbouwconcepten (o.a. collectief particulier opdrachtgeverschap, duurzaamheid en energie, wonen en zorg, hergebruik van bestaande gebouwen, rood voor rood, bijzondere architectuur, tijdelijk gebruik etc.). Beschreven wordt dat er op dit moment binnen de gemeente Nunspeet (meer dan) voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw buiten de bebouwde kom zijn gereserveerd. Dit betekent dat tot en met 2024 geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden worden toegestaan.

Overwogen is uiteindelijk ter verkrijging van de omgevingsvergunning dat het plan voor de woning aan de Molenweg 70 niet tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie leidt. Verwezen is onder andere door de Dorpsbouwmeester in de ruimtelijke onderbouwing naar het regime van Woningbouw op Maat.

Heideweg overweegt dat de ontwikkeling in dit geval gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag. Het beleid van de gemeente was erop gericht om prioriteit te laten uitgaan naar het benutten van potentiële inbreidingslocaties en niet uitbreidingslocaties. Uitzondering hierop was de uitbreiding van woonwijk Molenbeek die al meerdere jaren deel uitmaakt van het ruimtelijke beleid. Heideweg overweegt hiertoe dat de uitbreiding Molenbeek passend is binnen het jarenlang gevoerde beleid maar dat in beginsel de locatie (het perceel) van onderhavige schadeveroorzakende ontwikkeling niet was opgenomen in de uit te werken bestemming en niet was opgenomen in het uitwerkingsplan.

Overweging

Heideweg overweegt dat de ontwikkeling geheel past binnen de ruimtelijke structuur en gedeeltelijk past binnen het de reeks van jaren gevoerd ruimtelijke beleid. Indien aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Heideweg adviseert een normaal maatschappelijk risico van 4%.

6.3. Subsidiariteit

Het is Heideweg niet gebleken dat een tegemoetkoming van de in de aanvraag bedoelde schade geheel of gedeeltelijk door aankoop, door onteigening of anderszins is verzekerd.

7. Waardering

7.1. Algemeen

Heideweg overweegt dat het object als gevolg van de in afwijking van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning alle hiervoor besproken schadefactoren bijeengenomen, in waarde is gedaald.

De waarde van het object wordt zowel voor als na de peildatum vastgesteld aan de hand van de planologische mogelijkheden in de omgeving van het getroffen object. Voorts zijn de feitelijke, juridische en economische waarde bepalende omstandigheden per peildatum van belang. De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum is 3 februari 2022

De waardering van de waarde en waardedaling betreft een schatting, van een absolute waarheid kan (omdat het een schatting is) geen sprake zijn. De waarde van de woning wordt onmiddellijk voor 3 februari 2022 geschat op € 820.000,00 en onmiddellijk na de peildatum op € 780.000,00. De wijziging brengt derhalve een nadelig saldo met zich mee ter grootte van € 40.000,00.

7.2. Maatschappelijk risico

Onder verwijzing naar het bepaalde in paragraaf 6.2 wordt geadviseerd een percentage van 4% toe te passen vanwege het normaal maatschappelijk risico. In het onderhavige geval betreft dit dat voor vergoeding in aanmerking komt, althans hiertoe wordt geadviseerd, een bedrag van (€ 40.000,00 – € 32.800,00 =) € 7.200,00. Hieronder is de berekening in een tabel weergegeven.

Waardedaling	€ 40.000,00
NMR	€ 32.800,00
Tegemoetkoming	€ 7.200,00

7.3. Kosten van juridische en andere deskundige bijstand

Heideweg heeft in de second opinion niet betrokken de opgevoerde kosten van juridische (en andere deskundige) bijstand.

8. Advies

Heideweg adviseert aan aanvrager een tegemoetkoming in de schade toe te kennen ter hoogte van € 7.200,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 10 juli 2024.

s'-Hertogenbosch, 10 juli 2025,

Heideweg Taxatie en Advies,
namens deze,

 RT

9. Bijlagen

1. Aanvraag d.d. 8 juli 2024
2. Kadastrale gegevens
3. Taxatierapport (wettelijke taxatie ex artikel 6.1 Wro (oud))

CONCEPT

BIJLAGE 1

Nunspeterweg 25
8075 AA Elspeet
Telefoon (0577) 49 17 54
Mobiel (06) 513 531 18

E-mail info@bolieradviezen.nl
IBAN NL74 RABO 0387 5474 79
K.v.K. H'wijk nr. 08018728

GEMEENTE NUNSPEET
INGEKOMEN

10 JULI 2024



N38924

b en w van Nunspeet,
Postbus 79,
8070 AB NUNSPEET.

Uw brief :

Onderwerp : planschade
 : vl/n
 : 44 0912

Elspeet,

8 juli 2024

Geacht college,

Cliënten, [REDACTED] en [REDACTED], Meelzolder 63 te Nunspeet, zijn van oordeel dat uw besluit d.d. 20 december 2021 (HZ 2021-0476) betekent dat hun eigendommen in waarde zijn gedaald en dat de daardoor geleden/te lijden schade niet (geheel) voor hun rekening behoort te komen.

Het verzoek is de geleden/te lijden schade voor vergoeding in aanmerking te laten komen. Ik verwijs naar de bijgevoegde stukken.

Ik verzoek u een en ander in behandeling te nemen. Het verschuldigde drempelbedrag kan bij mij in rekening worden gebracht.

hoogachtend,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AANVRAAG PLANSCHADEVERGOEDING
zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening

NUNSPEET · ELSPEET · HULSHORST · VIERHOUTEN



Niet invullen a.u.b.

DATUM

BEST.VERANTW.

PRIM.VERANTW.

CLASS.CODE

DOC.SOORT

PRIORITEIT

DOC.NR.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van planologische maatregelen, bijvoorbeeld de bepalingen van een bestemmingsplan of bestemmingsplanwijziging.

Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008 stellen indieningseisen aan een verzoek om planschadevergoeding. Een verzoeker moet de oorzaak, de aard en de hoogte van de planschade nader onderbouwen. Dit aanvraagformulier is afgestemd op deze voor de gemeente belangrijke informatie. Verder heeft het formulier als doel de afhandeling van de aanvraag zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Bij voorbaat wijst het college de aanvrager erop dat voor het behandelen van de aanvraag een drempelbedrag van € 300,-- verschuldigd is. De gang van zaken is als volgt: De aanvrager dient het aanvraagformulier bij het college in, waarna hij of zij een bevestiging van ontvangst krijgt met de mededeling dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de ontvangstbevestiging op rekening van de gemeente moet zijn bijgeschreven. Een volledig ingevuld aanvraagformulier wordt na tijdige ontvangst van dit bedrag in behandeling genomen. Wordt uw verzoek om vergoeding van planschade gehonoreerd, dan ontvangt u ook het drempelbedrag weer terug.

Aanvrager

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

In de hoedanigheid van eigenaar/huurder/pachter (s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is) van:

Eventuele mede-eigenaar

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Eventuele gemachtigde

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:



Nunspeetweg 25
8075 AA Velspeet



info@bolieradviezen.nl

Maatregel die volgens aanvrager de oorzaak is van de geleden schade

(s.v.p. aankruisen wat van toepassing is)

- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder a van de Wro: een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid van de Wro, of van een beheersverordening zoals bedoeld in artikel 3.38 van de Wro.
- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wro: een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d van de Wro.
- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder c van de Wro: een krachtens een beheersverordening zoals bedoeld in artikel 3.38 van de Wro verleende ontheffing.
- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder d van de Wro: een besluit zoals bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42 van de Wro.
- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder e van de Wro: de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning op grond van artikel 50, eerste lid van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid van de Wro, en artikel 3.20, vijfde lid van de Wro.
- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder f van de Wro: een bepaling van een provinciale verordening zoals bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wro, of van een algemene maatregel van bestuur zoals bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wro, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat zoals bedoeld in artikel 3.16, eerste lid, onder c van de Wro, of artikel 3.20, derde lid, onder b van de Wro, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet.
- ☐ artikel 6.1, tweede lid, onder g van de Wro: een koninklijk besluit zoals bedoeld in artikel 10.4 van de Wro.

Op welk gebied heeft deze maatregel betrekking?

zie toelichting uuo g13

Aard van de schade

(s.v.p. aankruisen wat van toepassing is)

- ☒ Waardevermindering van eigendom
- ☐ Inkomensderving

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: omschrijving van de onroerende zaak waarvan u zakelijk gerechtigde bent

zie toelichting

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: datum waarop u de eigendom van een onroerende zaak of een ander zakelijk recht daarop hebt verworven (s.v.p. een kopie van het eigendombewijs of eventueel contract van economische overdracht meesturen)

Bij gestelde inkomensderving: graag nadere informatie geven

Ruimte voor eventuele toelichting en aanvullingen

zie toelichting

Ondertekening

Naam:

Plaats:

Datum:

Nunspeet

3-7-2024

Handtekening van de aanvrager:

Handtekening van de eventuele mede-aanvrager:

Handtekening van de afzender:

Het ingevulde formulier met de bijbehorende documenten ook indienen bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Markt 1, 8071 GJ in Nunspeet.

toelichting verzoek
6.1. Wro

44 0913

Aanvragers:

- * [redacted] [redacted]
- * [redacted] [redacted]

Gemachtigde:

- * [redacted], Nuns peterweg 25 te Elspeet
(8075 AA).

Aanvragers zijn sinds 23 februari 2018 eigenaar van het perceel Meelzolder 63 te Nunspeet / kad. nr. 6055.

*

De schadeveroorzakende maatregel is de door het college van b en w van Nunspeet op 20 december 2021 onder nummer HZ 2021-0476 t.b.v. het perceel met het kadastrale nr. 6686 (thans Molenweg 68 te Nunspeet) verleende omgevingsvergunning. Zie prod. 1.

*

Met deze omgevingsvergunning werd er afgeweken van het voor het perceel nr. 6686 geldende bestemmingsplan Molenbeek (vastgesteld op 31 augustus 2009):

- op basis van dat vigerende bestemmingsplan was aan het perceel kadastraal nr. 6686 de bestemming **tuin** toegekend (zie prod. 2A);
- en waren er geen bouwmogelijkheden (zie prod. 2B);
- de gebruiksmogelijkheden in bedoeld bestemmingsplan waren ook beperkt.
- via het schadeveroorzakende besluit werden er aan genoemd perceel bouwmogelijkheden toegekend. Het betreft het mogelijk maken van de bouw van een woning met de bij deze woning

behorende bijgebouwen. Daarnaast ontstond er de mogelijkheid over vrijwel de volle lengte van het naar het perceel van cliënten gerichte dak een dakkapel te realiseren.

- het schadeveroorzakende besluit is met de uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 24 april 2024 rechtens onaantastbaar geworden.

*

- het perceel van [REDACTED] kreeg per 31 augustus 2008: de bestemming 'wonen uit te werken' (zie prod. 3);
- en per 14 juni 2016 een reguliere woonbestemming.

*

Verzoekers hebben conform het op 14 juni 2016 vastgestelde uitwerkingsplan vervolgens invulling gegeven aan de woonbestemming.

*

schadeveroorzakende elementen:

- verlies aan privacy (ook nu men de mogelijkheid heeft en ook wenst te behouden, dakkapellen te plaatsen;
- uitzichtvermindering immers voorheen was een vrij uitzicht richting de Molenweg gegarandeerd;
- en feitelijk wordt de schade vergroot door de situering van de woning Molenweg 68 namelijk grotendeels naast/langs de tuin die behoort bij de woning van verzoekers.

*

[REDACTED] Dat het perceel 6686 zou worden herbestemd zoals het is herbestemd was voor verzoekers op het moment dat ze het perceel 6055 aankochten en bebouwden, niet te voorzien.

Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd.
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende

Omschrijving

Plan: MOLENWEG ONG. NAAST NR. 70
Status: vastgesteld
Plantype: omgevingsvergunning
IMRO-idn: NL.IMRO.0302.OV00084-vg01

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet hebben op 30 maart 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag voor het oprichten van een woning aan de Molenweg ong. naast nr. 70 in Nunspeet, is geregistreerd onder nummer HZ 2021-0476.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Molenbeek". Gebleken is dat het project strijdig is met de voorschriften van het bestemmingsplan omdat binnen de bestemming tuin geen woning mogelijk is.

Vaststelling

Plan: MOLENWEG ONG. NAAST NR. 70
Status: vastgesteld
Plantype: omgevingsvergunning
IMRO-idn: NL.IMRO.0302.OV00084-vg01

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet maken op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bekend dat zij van plan zijn om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo medewerking te verlenen aan een afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het oprichten van een woning aan de Molenweg ong. naast nr. 70 in Nunspeet.



MOLENBEEK

gemeente Nunspeet

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2009-08-31)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



182005.7, 489099.9



Enkelbestemming

Tuin

Gebiedsaanduiding

vrijwaringszone - molenbiotoop



Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd.
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende situatie.

Artikel 11 Tuin

Plan: Molenbeek
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0302.BP01024-vg01

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

11.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning en niet meer dan 2 m daarachter;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.





MOLENBEEK

gemeente Nunspeet

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2009-08-31)

[PLEKINFO](#)

[DOCUMENTEN](#)

[KENMERKEN](#)



182021.6, 489106.8



[Enkelbestemming](#)

Wonen-Uit te werken

[Gebiedsaanduiding](#)

vrijwaringszone - molenbiotoop



Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd.
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende situatie.



Molenbeek-1

Gemeente Nunspeet

uitwerkingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2016-06-14)

[PLEKINFO](#)

[DOCUMENTEN](#)

[KENMERKEN](#)



182026.7, 489102.8



[Enkelbestemming](#)

Wonen - Molenbeek 1



[Dubbelbestemming](#)

Waarde - Welstand



[Bouwaanduiding](#)

specifieke bouwaanduiding - open
bebouwing

[Gebiedsaanduiding](#)

overige zone - aanvullend
welstandsbeleid - Molenbeek-1

[Gebiedsaanduiding](#)

vrijwaringszone - molenbiotop



Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd.
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende situatie.

BIJLAGE 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet A 6055](#)

Kadastrale objectidentificatie: 084250605570000

Locatie Meelzolder 63
8071 TD Nunspeet

BAG-identificatie [0302010000053000](#)

Kadastrale grootte 586 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182028 - 489099

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Koopsom € 217.558

Koopjaar 2018

Ontstaan uit [Nunspeet A 6044](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72662/55](#)

Ingeschreven op 23-02-2018 om 14:21

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

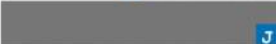
Afkomstig uit stuk [Hyp4 72662/55](#)

Ingeschreven op 23-02-2018 om 14:21

Naam gerechtigde De  

Adres Meelzolder 63
8071 TD NUNSPEET

Geboortedatum 

Geboorteplaats 

Geboorteland Nederland
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon Mevrouw 
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

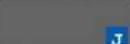
Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 72662/55

Ingeschreven op 23-02-2018 om 14:21

Naam gerechtigde Mevrouw 

Adres Meelzolder 63
8071 TD NUNSPEET

Geboortedatum 

Geboorteplaats NUNSPEET

Geboorteland Nederland
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon De  
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Levering, zaaknummer 60408PR

Heden, drieëntwintig februari tweeduizend achttien verschenen voor mij, [J] [J]
[J], notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

1. [J] [J], secretaresse, werkzaam ten kantore van
notaris [J] [J], Laan 44 te 8071 JB Nunspeet, geboren te [J] op [J]
[J]
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Nunspeet**, gevestigd te 8071
GJ Nunspeet, Markt 1, hierna te noemen: "de gemeente",
ter uitvoering van:
het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Nunspeet, de dato veertien juni tweeduizendzestien;
2. a. [J] [J], geboren te [J] op [J]
februari negentienhonderd zesentachtig (identiteitskaart nummer
IY62JP301);
b. [J] [J], geboren te [J] op [J]
[J] (identiteitskaart nummer [J])
beiden wonende te 8071 RC Nunspeet, Edisonweg 11 a en gehuwd;
hierna tezamen te noemen: "koper";

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

De comparante sub 1, handelend namens de gemeente, verklaarde dat de gemeente
blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, de dato
twintig maart tweeduizendzeventien heeft verkocht en op grond daarvan levert aan
koper, die blijkens voormelde overeenkomst van de gemeente heeft gekocht en bij
deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwterrein gelegen in het bestemmingsgebied Molenbeek te
Nunspeet, kavelnummer **171**, groot (ongeveer) vijf are en tachtig centiare (5 a
en 80 ca), kadastraal bekend **gemeente Nunspeet, sectie A nummer 6055**,
waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is
toegekend;

hierna te noemen: het verkochte;

KOOPPRIJS

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de koopprijs bedraagt:
tweehonderd zeventienduizend vijfhonderd achteenvijftig euro (€ 217.558,00),
inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan
door storting op een rekening ten name van Derdengelden *Notariaat Pieltjes B.V.*.
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vervolgens, dat terzake van deze
overeenkomst gelden de volgende

ALGEMENE BEPALINGEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat voormelde overeenkomsten
van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

ARTIKEL 1**staat van het verkochte**

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van
de koopovereenkomst bevond. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig
schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht

geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

ARTIKEL 2

aanvaarding/verrekening zakelijke lasten

Het registergoed wordt op heden door de koper in bezit en genot aanvaard en is van heden af voor zijn rekening en risico.

De onroerendzaakbelasting en andere zakelijke lasten komen voor rekening van de koper vanaf heden.

ARTIKEL 3

juridische levering

De gemeente is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.

ARTIKEL 4

overmaat, ondermaat

Iedere vordering wegens een eventueel blijkend verschil in grootte van het registergoed is uitgesloten. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering en wel vrij van hypotheek en beslag.

ARTIKEL 5

kosten en belastingen

Alle belastingen en kosten aan deze koop en levering verbonden, zijn voor rekening van de koper.

ARTIKEL 6

feitelijke levering

Het verkochte wordt op heden geleverd en aanvaard, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.

ARTIKEL 7

instandhouden koopovereenkomst

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en zulks nog van toepassing kan zijn, blijft het bepaalde in voormelde onderhandse akte van verkoop en koop tussen partijen volkomen van kracht.

ARTIKEL 8

bijzondere voorwaarden/kettingbeding

Uitdrukkelijk wordt ten deze nog verwezen naar de navolgende artikelen uit voormelde koopovereenkomst:

"Artikel 5 Erfdienstbaarheden

a. Keerwand westzijde

In verband met een hoogte verschil wordt in de kavels 170 en 171 door en op kosten van verkoper een keerwand aangelegd. De keerwand wordt het eigendom van koper en derhalve komt het eventuele onderhoud van de keerwand ook voor rekening van koper. De keerwand mag niet door koper worden verwijderd en dient in stand te worden gehouden. De instandhoudingsverplichting dient als voorwaarde door koper in een kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) opgelegd te worden.

b. Erfafscheidingen

Erfafscheiding straatzijde

Door koper dient aan de voorzijde een erfafscheiding te worden aangelegd. Deze erfafscheiding bestaat uit een haag op eigen terrein van 1 meter hoog en 1 meter breed. In de haag wordt een hekwerk geplaatst, welke voorkomt dat door de haag heen gelopen wordt.

Er geldt een instandhoudingsplicht voor koper van 3 jaar. De haagsoort welke is

voorgeschreven voor de kavel van koper staat vermeld in het bijgevoegde kavelpaspoort (*Ligustrum vulgare*). De instandhoudingsplicht dient als voorwaarde door koper in een kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) opgelegd te worden.

Erfafscheiding zuidzijde

Alle erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door koper aangelegd. Deze erfafscheidingen bestaan, anders dan aan de voorzijde, minimaal uit een scherm van wapeningsstaal begroeid met klimop (*Hedera helix*) van 1 meter hoog. Het scherm ma maximaal 2 meter hoog zijn.

c. Parkeerplaatsen

Koper dient op eigen terrein twee opstelplekken voor auto's naast elkaar achter de voorgevellijn te realiseren en in stand te houden. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaatsen is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van vijfenveertig euro en achtendertig cent (€ 45,38), voor elke dag of een gedeelte van een dag dat de wederpartij in gebreke is.

De instandhoudingsplicht dient als voorwaarde door koper in een kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) opgelegd te worden.

Artikel 6 Hemelwater

Ten behoeve van de klimaatbestendigheid van Molenbeek wordt het hemelwater afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. Dit betekent, dat:

- a. Het hemelwater van het voordakvlak bij voorkeur wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is kan het hemelwater van het voordakvlak en het voorerf via een betonnen molgootje op eigen terrein naar het openbaar gebied wordt geleid.
- b. Het hemelwater van het achterdakvlak en het achtererf dient op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststofinfiltratiekratten. Voor de dimensionering wordt geadviseerd 3 m³ berging per 100 m² verhard oppervlak aan te houden.
- c. Koper dient na afloop van de bouwwerkzaamheden de grond van de toekomstige tuinen tot op het witte zand dan wel ten minste tot een diepte van 0,70 meter diep door te spitten ten behoeve van de infiltratie van hemelwater.
- d. Het is koper niet toegestaan om de geplaatste infiltratiekratten met grond c.q. aarde af te dekken voordat verkoper geconstateerd heeft dat de infiltratiekratten daadwerkelijk zijn aangebracht. Bij overtreding hiervan is koper verplicht om op eerste verzoek van verkoper de infiltratiekratten weer vrij te maken van bedekking.

Enzovoorts.

Artikel 10 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich tegenover verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de **artikelen 5 en 6** bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is koper aan verkoper zonder gerechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd van € 20.000,-- per overtreding.
- b. Op gelijke wijze als in het vorige lid is bepaald, verbindt koper zich tegenover verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze het bepaalde in lid a op dient te leggen aan

diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en voor de verkoper het beding aan."

ARTIKEL 9

ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar en van toepassing verklaard de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet" van de gemeente, zoals deze zijn neergelegd in een ten hypotheekkantore te Arnhem op vijftientwintig januari negentienhonderdnegenennegentig, in deel 17355 nummer 28, ingeschreven akte, op tweeëntwintig januari daaraan voorafgaande voor     , destijds notaris te Nunspeet, verleden.

Op de onderhavige levering zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 tot en met 7, met uitzondering van het gestelde in artikel 4.4 en artikel 7, lid 1, 2 en 3 van voormelde Algemene voorwaarden, in het bijzonder wordt ten deze verwezen naar de navolgende hoofdstukken, woordelijk luidende:

(aanvang citaat)

"Artikel 5.8 - Kettingbeding

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 5.2 tot en met 5.7, 7.2, tenzij deze artikelen in de verkoopovereenkomst niet van toepassing zijn verklaard, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee en twintig duizend zes honderd negen en tachtig euro ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a genoemde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting, om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.*
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.9 - Kwalitatieve verplichting

Deze Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Nunspeet blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 252, lid 2 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
Enzovoorts.

(einde citaat)

De koper is geheel bekend met bedoelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet", waarvan hij een exemplaar heeft ontvangen. Koper zal zich daaraan onverkort houden, als waren deze in hun geheel in de onderhavige akte opgenomen, terwijl bij deze en voorzover mogelijk, de in de hoofdstukken 5.2 en 5.6 bedoelde erfdienstbaarheden worden gevestigd ten laste van het bij deze akte te leveren registergoed ten behoeve van onder meer het aan de gemeente verblijvende gedeelte van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A nummer 6060.

VESTIGING KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij voormelde koopovereenkomst is overeengekomen dat bij de onderhavige akte van levering de navolgende kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen zullen worden gevestigd.

- A. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze te vestigen als **kettingbeding** de verplichtingen zoals deze zijn vermeld in:
- de hoofdstukken 5.2 tot en met 5.8 (waaronder mede begrepen de verplichting tot wederoplegging zoals vermeld in hoofdstuk 5.8 sub b), van meergemelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet" op straffe van verbeurte van de aldaar vermelde boete(n)
- Koper dient dit kettingbeding bij vervreemding (iedere overeenkomst tot vervreemding daaronder mede begrepen) op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, wederom op straffe van gemelde boete(n).
- B. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze te bedingen met derdenwerking, **de kwalitatieve verplichtingen** zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en wel:
1. De verplichting zoals omschreven in hoofdstuk 5.9 van meergemelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet" en
 2. Tot het dulden en het niet verbreken van het hiervoor vermelde kettingbeding.

De comparant(e) sub 1 verklaarde de onderhavige vestiging voor de gemeente aan te nemen.

BELASTINGHEFFING ROERENDE ZAKEN/OMZETBELASTING/OVERDRACHTS-BELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn meegekocht.
2. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd.

ONDERZOEK EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door de gemeente - met meerdere registergoederen - in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op vijftien juni tweeduizenzestien, in register hypotheek 4 deel

68456 nummer 67 van een akte van levering, waarin voor de betaling van de koopsom kwijting wordt verleend, op veertien juni tweeduizendzestien verleden voor genoemde notaris Pieltjes;

VOLMACHT

Voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en van wier identiteit ik, notaris, mij heb vergewist, zoals hiervoor gemeld.

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling aan de comparanten van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop en na verklaring door de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing de akte ondertekend om acht uur en veertig minuten (08:40u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)  

De ondergetekende,  , notaris te Nunspeet, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:)  

De ondergetekende,  , notaris te Nunspeet, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

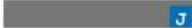
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-02-2018 om 14:21 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72662 nummer 55.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

4EFA30376C2C646C1C9C1731DA7E271 toebehoort aan  J

 J

Naam bewaarder:  J  J

BIJLAGE 3

Wettelijke Taxatie

Meelzolder 63, Nunspeet



HEIDEWEG

- taxatie & advies -



Opdrachtgever : Gemeente Nunspeet
Opdracht : Wettelijke taxatie
Taxateur :    RT
Datum : 10 juli 2025
Status : Concept
Projectnummer : 100613

Reitscheweg 1-07
5232 BX 's-Hertogenbosch
T: 073 303 29 86
E: info@heideweg.nl
www.heideweg.nl
KVK : 781.793.27
IBAN: NL 67 RABO 0356 1522 94
BTW : NL 8612 92583 B01

Aangesloten bij:



Inhoudsopgave

1.	ALGEMEEN	3
1.1.	TAXATEUR	3
1.2.	ONAFHANKELIJKHEID	3
1.3.	DOEL VAN DE TAXATIE	3
1.4.	TYPE TAXATIE	3
1.5.	TAXATIEMETHODE	3
1.6.	TAXATIEBASIS	3
1.7.	OPNAME	3
1.8.	WAARDEPEILDATUM	3
1.9.	AANSPRAKELIJKHEID	3
1.10.	CONFORMITEIT RICS/EVS/NRVT	4
1.11.	PUBLICATIE	4
1.12.	ALGEMENE VOORWAARDEN	4
2.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	5
2.1.	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	5
2.2.	TOESTAND VAN BODEM EN GRONDWATER	5
2.3.	BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	5
3.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE	6
3.1.	KADASTRALE OMSCHRIJVING	6
3.2.	ONROERENDE ZAAK	6
3.3.	LIGGING VAN DE ONROERENDE ZAAK	7
3.4.	FEITELIJKE OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK	7
4.	WAARDERING	10
4.1.	GEBRUIKTE METHODE	10
4.2.	REFERENTIETRANSACTIES	10
4.3.	ONZEKERHEDEN TAXATIE	13
4.4.	FINALE WAARDERING	13
5.	PLAUSIBILITEITSTOETS	14
5.1.	INLEIDING	14
5.2.	CONTROLLEREND TAXATEUR	14
5.3.	VERKLARING	14

1. Algemeen

1.1. Taxateur

 RT, RT 491036716 (NRVT, Kamer wonen), D0478 (LRGD) en Register DOBS.

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

1.2. Onafhankelijkheid

- ⌘ Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
- ⌘ Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- en/of verkoop van de onroerende zaak.
- ⌘ Taxateur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium deat Heideweg het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Heideweg niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.3. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt in verband met een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade. Het betreft een professionele taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waarde-begrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten.

1.4. Type taxatie

De taxatie betreft een volledige taxatie waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.5. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve (vergelijkende) methode.

1.6. Taxatiebasis

In dit rapport zoekt taxateur aansluiting bij het begrip marktwaarde met de comparatieve methode maar hanteert daarbij bijzondere en fictieve uitgangspunten.

1.7. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak op 8 juli 2025 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de eigenaren en hun vertegenwoordiger.

1.8. Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Wanneer de waardepeildatum voor de taxatie later in de tijd ligt dan de inspectiedatum, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. Deze taxatie is verricht per peildatum 03 februari 2022.

1.9. Aansprakelijkheid

Door Heideweg wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

1.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book (IVS) 2022, alsmede de EVS 2020. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT (d.d. 10 oktober 2019), Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

1.11. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Heideweg. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.12. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Heideweg is van toepassing de algemene voorwaarden van de NVM.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden waarde verminderende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen. Naar de mededeling van belanghebbenden zijn in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Op het perceel zijn geen zakelijke rechten gevestigd als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet privaatrecht.

Aanvrager heeft op 23 februari 2018 het eigendom verkregen van de onroerende zaak.

2.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor de taxatie dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.3. Bijzondere uitgangspunten

Gezien het doel van deze wettelijke taxatie ex artikel 6.1 Wro (oud) heeft de taxateur bij het bepalen van de waarde rekening gehouden met de navolgende, in de planschadepraktijk gebruikelijke bijzondere assumpties. Door de taxateur is de waarde direct voorafgaand aan de peildatum beoordeeld waarbij de nieuwe (planologische) situatie in de omgeving van de onroerende zaak is weggedacht. Op grond van jurisprudentie dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met hetgeen maximaal gerealiseerd kon worden in de omgeving.

De bijzondere uitgangspunten zijn ontleend aan planschade - en nadeelcompensatie-jurisprudentie. Rekening houdende met het doel van de taxatie acht de taxateur deze uitgangspunten redelijk.

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie

3.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren
Nunspeet	A	6055	586 m ²	Geheel
Totaal			586 m²	586 m²



Kadastrale Kaart (bron: www.kadaster.nl)

3.2. Onroerende zaak

In het planshadeadvies dient te worden overwogen wat als de "onroerende zaak" kan worden aangemerkt. Dat is niet alleen van belang voor de te schatten waardedaling, maar ook voor de aftrek van het normaal maatschappelijk risico dat wordt genomen over de waarde van de onroerende zaak geschat voor de peildatum. Het betreft één kadastraal perceel, zoals hierboven is weergegeven.

De onroerende zaak beschikt over een woonbestemming.



Verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Meelzolder nummer 63 te Nunspeet, in een woonwijk. De onroerende zaak is gelegen ten noorden van het centrum van Nunspeet, ten zuiden van de Bovenweg. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de snelweg A28 en autoweg N310 of anders via lokale wegen. De kern van Nunspeet is gelegen op circa 2,5 kilometer afstand waar alle voorzieningen te vinden zijn. In de omgeving van de onroerende zaak worden voornamelijk burgerwoningen aangetroffen. Een fragment van de luchtfoto is hieronder opgenomen.



Bron: NVM GIS-Geoweb

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een vrijstaande grondgebonden woning opgericht in één bouwlaag met zadeldak, aanbouw, erfverhardingen en al wat volgens de verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt. De onroerende zaak is plaatselijk bekend als Meelzolder 63 te Nunspeet.

Het object is voorzien van een geïsoleerd dak isolatie in de spouwmuren en isolatie glas HR+++. De kozijnen zijn van hout, de ondervloeren zijn van beton, de afwerking een gietvloer met vloerverwarming. Er is een overkapping gerealiseerd welke is voorzien van deels glas en deels dakpannen. De woning heeft een warmtepomp en WTW-installatie.

Oppervlakte:

De woonoppervlakte van het object bedraagt circa 151 m², de perceeloppervlakte bedraagt 586 m².

Bouwjaar: 2018 (bron: bagviewer.nl)

De indeling van het object is globaal als volgt:

Begane grond:

- Entree: hal met garderobe welke toegang biedt tot:
- Toilet: zwevend;
- Woonkamer: U vorm;
- Keuken: voorzien van Siemens inbouwapparatuur, inductie, oven, afzuigkap;

Eerste verdieping:

- via vaste trap bereikbare verdieping;
- Slaapkamer 1: met afgewerkte wanden en vloer, spotjes in het plafond en voorzien van draai-kiepraam;
- Slaapkamer 2: met afgewerkte wanden en vloer, spotjes in het plafond en voorzien van draai-kiepraam;
- Slaapkamer 3: met afgewerkte wanden en vloer, spotjes in het plafond en voorzien van draai-kiepraam;
- Slaapkamer 4: met afgewerkte wanden en vloer, spotjes in het plafond en voorzien van draai-kiepraam;
- Badkamer: voorzien van ligbad, regendouche en tegelvloer;
- Toilet: zwevend.

Tweede verdieping:

- Via vlizo trap bereikbare zolder;

Overige ruimte/Tuin:

- Bijgebouw: betonvloer, geïsoleerd, elektrische garagedeur.

Foto's van de woning en omgeving:*Voorzijde object**Voorzijde object**Garage**Achterzijde object**Tuin achterzijde object**Tuin achterzijde object*

*Tuin achterzijde object**Straatbeeld voorzijde object***Onderhoudsstaat:**

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen. De taxateur is zich ervan bewust dat de opname van het object heeft plaatsgevonden na de peildatum. Volgens opgave van aanvrager zijn er geen ingrijpende veranderingen tussen de peildatum en de datum van opname aan de orde waarvan wij kennis dienen te nemen.

Voor zover de taxateur kan beoordelen wijkt de aard of kwaliteit van de onroerende zaak niet aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving. De waarde wijkt niet meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving. Er is geen sprake van kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud die meer bedragen dan 10% van de getaxeerde waarde. De onroerende zaak is een courant object.

4. Waardering

4.1. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak heeft de taxateur gebruikgemaakt van de comparatieve methode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

4.2. Referentietransacties

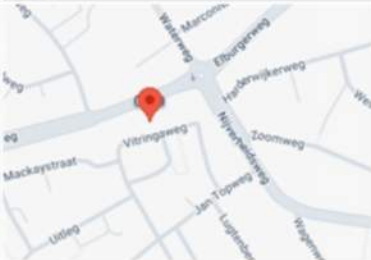
Teneinde te komen tot een referentiekader voor wat betreft de waardering per peildatum zijn in de omgeving van de onroerende zaak objecten vergeleken. De taxateur heeft hiervoor gebruikgemaakt van de door De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) beschikbaar gestelde MIDAS marktinformatie, alsmede kadastergegevens van het Kadaster. In onderstaande tabel zijn enkele referentie-objecten opgenomen.

#	Transactie-datum	Adres	Transactieprijs	Geïndexeerde transactieprijs k.k.	Geïndexeerde transactieprijs per m2 woonopp.
1	8-3-2024	Harderwijkerweg 107, 8071 EP Nunspeet	€ 780.000,00	€ 737.000,00	€ 4.140,45
2	16-2-2023	Beethovenlaan 87, 8071 VH Nunspeet	€ 782.500,00	€ 799.000,00	€ 4.784,43
3	7-12-2021	Westerlaan 67, 8071 EC Nunspeet	€ 920.000,00	€ 936.000,00	€ 6.117,65
4	15-11-2021	Zwolsewegje 114, 8071 RZ Nunspeet	€ 815.000,00	€ 833.000,00	€ 4.988,02
5	3-8-2023	Munnik 18, 8071 TK Nunspeet	€ 815.000,00	€ 770.000,00	€ 5.273,97

	Taxatieobject	Referentieobject #1	Referentieobject #2	Referentieobject #3	Referentieobject #4	Referentieobject #5
						
Woonoppervlak	151 m²	178 m² 118%	167 m² 111%	153 m² 101%	167 m² 111%	146 m² 97%
Perceeloppervlak	586 m²	465 m² 79%	505 m² 86%	1115 m² 190%	878 m² 150%	416 m² 71%
Bouwjaar	2018	2015 -3	1999 -19	2017 -1	1999 -19	2018 0
Onderhoudsstaat	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed
Ligging	Woonwijk	Woonwijk =	Woonwijk =	Woonwijk =	Woonwijk =	Woonwijk =
Bij- of aangebouwen	Bijgebouw 1x (steen)	Bijgebouw 1x (hout) =	=	Bijgebouw 1x (steen) =	Bijgebouw 1x (steen) 1x (hout) =	Bijgebouw 1x (steen) =

Harderwijkerweg 107, 8071 EP Nunspeet

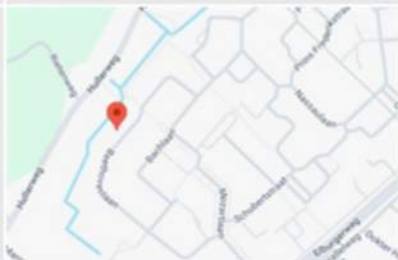
Transactiedatum	8-3-2024
Transportdatum	31-7-2024
Oppervlakte perceel	465 m ²
Woonoppervlakte	178 m ²
Kadastrale aanduiding	Nunspeet I 4509
Transactieprijs	€ 780.000,00 k.k.
Geïndexeerde transactieprijs	€ 737.000,00 k.k.
Transactieprijs per m² BVO	€ 4140,00 m ²
Bestemming	Wonen
Bouwjaar	2015



Het object betreft een vrijstaande woning met aangebouwde kantoorruimte, berging en tuin. Beschikt over 4 slaapkamers, 1 badkamer, een, door en-suite deuren gescheiden, keuken en woonkamer. Het referentieobject heeft een vergelijkbaar woonoppervlak, een wat kleiner perceeloppervlak, een vergelijkbaar bouwjaar en is ook gelegen in Nunspeet.

Beethovenlaan 87, 8071 VH Nunspeet

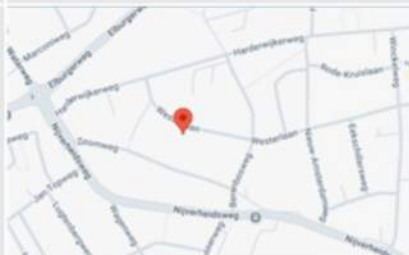
Transactiedatum	16-2-2023
Transportdatum	1-4-2024
Oppervlakte perceel	505 m ²
Woonoppervlakte	167 m ²
Kadastrale aanduiding	Nunspeet B 7878
Transactieprijs	€ 782.500,00 k.k.
Geïndexeerde transactieprijs	€ 799.000,00 k.k.
Transactieprijs per m² BVO	€ 4784,00 m ²
Bestemming	Wonen
Bouwjaar	1999



Het object betreft een vrijstaande woning met inpandige garage en tuin. Beschikt over 3 slaapkamers, 1 badkamer, een keuken en woonkamer. Het referentieobject heeft een vergelijkbaar woonoppervlak, een wat kleiner perceeloppervlak, een eerder bouwjaar en is ook gelegen in Nunspeet.

Westerlaan 67, 8071 EC Nunspeet

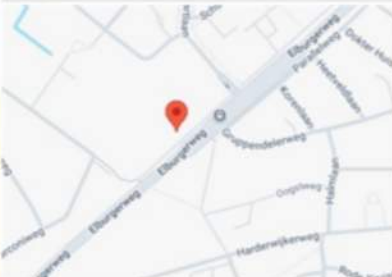
Transactiedatum	7-12-2021
Transportdatum	1-7-2022
Oppervlakte perceel	1115 m ²
Woonoppervlakte	153 m ²
Kadastrale aanduiding	Nunspeet B 4425
Transactieprijs	€ 920.000,00 k.k.
Geïndexeerde transactieprijs	€ 936.000,00 k.k.
Transactieprijs per m² BVO	€ 6117,00 m ²
Bestemming	Wonen
Bouwjaar	2017



Het object betreft een vrijstaande woning met garage en tuin. Beschikt over 3 slaapkamers, 1 badkamer, en woonkeuken. Het referentieobject heeft een vergelijkbaar woonoppervlak, een groter perceeloppervlak, een vergelijkbaar bouwjaar en is ook gelegen in Nunspeet.

Zwolsewegje 114, 8071 RZ Nunspeet

Transactiedatum	15-11-2021
Transportdatum	24-12-2021
Oppervlakte perceel	878 m ²
Woonoppervlakte	167 m ²
Kadastrale aanduiding	Nunspeet B 3500
Transactieprijs	€ 815.000,00 k.k.
Geïndexeerde transactieprijs	€ 833.000,00 k.k.
Transactieprijs per m² BVO	€ 4988,00 m ²
Bestemming	Wonen
Bouwjaar	1999



Het object betreft een vrijstaande woning met vrijstaande berging, garage en tuin. Beschikt over 6 slaapkamers, 1 badkamer, een dichte keuken en woonkamer. Het referentieobject heeft een vergelijkbaar woonoppervlak, een groter perceeloppervlak, een ouder bouwjaar en is ook gelegen in Nunspeet.

Munnik 18, 8071 TK Nunspeet	
Transactiedatum	3-8-2023
Transportdatum	1-8-2024
Oppervlakte perceel	416 m ²
Woonoppervlakte	146 m ²
Kadastrale aanduiding	Nunspeet A 5807
Transactieprijs	€ 815.000,00 k.k.
Geïndexeerde transactieprijs	€ 770.000,00 k.k.
Transactieprijs per m ² BVO	€ 5273,00 m ²
Bestemming	Wonen
Bouwjaar	2018




Het object betreft een vrijstaande woning met externe garage en tuin. Beschikt over 4 slaapkamers, 1 badkamer, een stalen schuifdeur scheidt de woonkamer van de woonkeuken. Het referentieobject heeft een vergelijkbaar woonoppervlak, een kleiner perceeloppervlak, een eerder bouwjaar en is ook gelegen in Nunspeet.

4.3. Onzekerheden taxatie

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, is de taxateur van oordeel dat in onderhavige taxatie rekening dient te worden gehouden met specifieke taxatieonzekerheden omdat het een schatting betreft. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de taxatie. Deze is door taxateur intuïtief bepaald op circa 10%.

4.4. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is aan het taxatieobject de volgende **waarde** toegekend:

€ 820.000,00

zegge: achthonderdentwintigduizend euro

Aldus gedaan en opgemaakt te 's-Hertogenbosch op 10 juli 2025.

De taxateur,

 RT

5. Plausibiliteitstoets

5.1. Inleiding

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVt, vastgesteld door de centrale raad van het NRVt, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

5.2. Controlerend taxateur

Bedrijfsnaam	Heideweg
Adres	Reitscheweg 1-07
Postcode	5232 BX
Plaats	's-Hertogenbosch

5.3. Verklaring

De controlerend taxateur verklaart:

- voor het onderhavige rapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd.
- geen interne en/of externe inspectie te hebben uitgevoerd van het object.
- kennis te hebben genomen van bijlagen in relatie tot de inhoud van het rapport.
- geen garantie te geven op de compleetheid van het rapport met bijbehorende bijlagen.
- op basis van de beoordeelde stukken de waarde in het rapport als plausibel te beoordelen.

Aldus gedaan te 's-Hertogenbosch op..

De controlerend taxateur,

....

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen