

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 12:18
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@nunspeet.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Risicoanalyse planschade Elspeterbosweg 61
Bijlage(n): 20240479 definitief advies.pdf

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Bij deze nog de risicoanalyse planschade voor Elspeterbosweg 61.
Het leerstuk 'tijdelijk genoten voordeel' is volgens SAOZ van toepassing, omdat, toen de huidige eigenaar, Huize Vierhouten BV, de grond verwierf, de bestemming nog 'Agrarisch' was en er onder die bestemming ook geen kamp- en zomerhuis waren toegestaan.

Ik realiseerde me dat ik geen relevante mails heb. SAOZ heeft telefonisch nog toelichting gegeven bij het advies, maar dus niet schriftelijk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



T (0341) 25 99 11 M 06 [REDACTED]
E [REDACTED]@nunspeet.nl



Disclaimer
Deze e-mail kan vertrouwelijke informatie bevatten. Ontvangt u deze e-mail per vergissing dan vragen wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht te verwijderen.



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot de voorgenomen aanpassing van de bestemmingsregeling van het
object Elspeterbosweg 61 te Vierhouten, gemeente Nunspeet

opdracht	20240479
status	definitief
datum	9 oktober 2024
adviseur	   K-RMT
Referentie	2024-02-29 direct

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
2	PLANGEBIED.....	8
3	PLANOLOGIE	10
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	13
6	VERGELIJKING DIRECT NADEEL	15
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID	18
8	CONCLUSIES / MANagementsAMENVATTING	23
	BRONNEN.....	24

1 INLEIDING

Opdracht

De gemeente Nunspeet heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van de bestemmingsregeling van het object Elspeterbosweg 61 te Vierhouten.

Opdrachtgever

Gemeente Nunspeet, vertegenwoordigd door  

Opdrachtnemer

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

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om de bouwmogelijkheden voor recreatieve doeleinden op het perceel Elspeterbosweg 61 in Vierhouten te beperken.

Het doel van de risicoanalyse is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor het plangebied met zich kan brengen. Indien dat het geval is, wenst u ook inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico.

Gelet op de aard van de ontwikkeling dient het advies zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in het plangebied (directe planschade). Dergelijke adviezen zijn in de praktijk zwaarder dan de reguliere adviezen (effecten op de omgeving of de zogeheten indirecte planschade). Dat komt omdat er in de regel van wege de problematiek meer tijd voor nodig is, de financiële risico's aanzienlijk kunnen zijn, er meer gerekend moet worden en die waarderingen ook complexer van aard zijn.

Onderwerp van de risicoanalyse

De beoordeling heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 1: plangebied

Omgevingswet

Op uw project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten voor de waarde van de betrokken objecten (vermogensschade) en niet het risico op andere vormen van schade zoals:

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

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

Opdrachttype

Met betrekking tot het type opdracht merken wij op dat wij de het te beoordelen vastgoed niet eerder hebben beoordeeld in het kader van de beoogde planologische verandering.

Uitgangspunten

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

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

Bijzondere uitgangspunten

Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de bouwen/of gebruiksmogelijkheden;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik

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

De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Benodigde expertise

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

bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Samenvattend:

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

Deskundigen en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

Gesprek

Het dossier is bij enkele gelegenheden telefonisch besproken door [REDACTED] [REDACTED] namens opdrachtgever en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] K-RMT namens de SAOZ. Daarbij kwam aan de orde dat het de bedoeling is om in het kader van de sloop van de bestaande opstal alle bouwmogelijkheden van de betrokken gronden weg te bestemmen in het omgevingsplan. Het gaat specifiek om de mogelijkheid voor het bouwen van een kamphuis en een recreatiewoning. Een en ander houdt verband met de intrekking van de monumentale status van de bestaande opstal, die blijkens mededeling van opdrachtgever inmiddels is gesloopt.

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

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 24 september 2024 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 30 september 2024 ontvangen reactie is mondeling besproken en verwerkt in het definitieve advies.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn met behulp van digitale bronnen bekeken. Het betreft het object Elspeterbosweg 61 te Vierhouten. Op dit perceel bevond zich een vervallen boerderijwoning die aangemerkt was als gemeentelijk monument. Het pand is volgens mededeling van opdrachtgever inmiddels gesloopt.



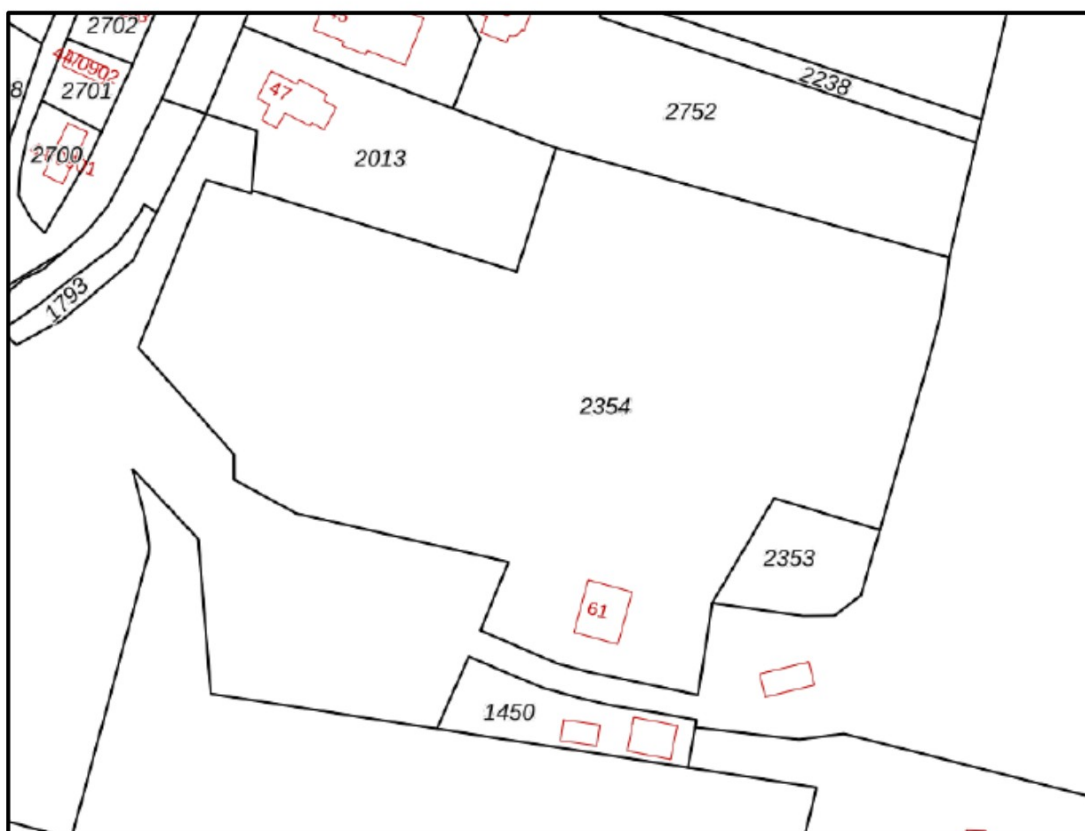
Figuur 2: luchtfoto daterend van voor de sloop van de opstal

Kadastrale situatie

Wij hebben op 5 augustus 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied omvat delen van de volgende kadastrale percelen, alle in eigendom bij Huize Vierhouten B.V.:

Gemeente	Sectie	Nummer
Nunspeet	E	2354
Nunspeet	E	2353
Nunspeet	E	2355
Nunspeet	E	1450
Totaal		

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

3 PLANOLOGIE

Geldende planologie

De nu geldende planologie vormt de basis voor de beoordeling van de voorgenomen bestemmingswijziging. Volgens de beschikbare informatie bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan onder meer uit het bestemmingsplan “Huize Vierhouten B.V.”, vastgesteld op 3 mei 2010. Het plangebied heeft de bestemming “Recreatie” (donkergroene kleur). De streepaanduiding tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de Elspeterbosweg geeft aan, dat deze gebieden voor de werking van de planregels als één bestemmingsvlak gelden.



Figuur 4: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

De gronden met de bestemming “Recreatie” zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie uitsluitend door middel van bedrijfsmatige exploitatie in zomerhuizen en kampeermiddelen,
- b. kamphuizen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal kamphuizen",
- c. bij een en ander behorende voorzieningen,
- d. en ter plaatse bij de functieaanduiding Cultuurhistorische waarde voor het instandhouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals die aan de bestaande bebouwing te onderkennen zijn.

Binnen het plangebied mag één zomerhuis aanwezig zijn, waarbij geen voorwaarden gelden voor de locatie daarvan. Voor het bouwen van een zomerhuis gelden de volgende eisen:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 64 m², exclusief een inpandige berging van maximaal 6 m²,
2. de inhoud mag niet meer bedragen dan 279 m³, exclusief een inpandige berging van maximaal 21 m³,
3. de afstand tot de grens van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 5 meter bedragen;
4. de afstand tot een ander, niet daaraan aangebouwd zomerhuis mag niet minder dan 5 meter bedragen,
5. een zomerhuis dat ten tijde van de terinzagelegging aanwezig is en een grotere inhoudsmaat heeft, mag blijven staan en bij volledige herbouw van het zomerhuis moet de omvang teruggebracht worden tot maximaal 300 m³,
6. een berging mag uitsluitend inpandig worden gebouwd.

In het meer westelijk gelegen deel van het plangebied is binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak één kamphuis toegelaten met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het begrip “kamphuis” wordt gedefinieerd als “een gebouw, waarin op eenvoudige wijze gelegenheid bestaat tot recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, pension, zomerhuis of andere woning”. Te denken is aan bijvoorbeeld een blokhut.

Voorgestane regeling in het omgevingsplan

Opdrachtgever overweegt het omgevingsplan te wijzigen ten aanzien van de in het plangebied gelegen gronden. In essentie zullen de bestaande bouwmogelijkheden, bestaande uit de mogelijkheid tot het oprichten van één zomerhuis en één kamphuis, komen te vervallen. De gronden behouden een bestemming ten behoeve van recreatie, maar dat zal de bestemming “Recreatie onbebouwd” zijn. De gebruiksmogelijkheid voor aanwending als gebied waar kampeermiddelen (tenten en caravans) mogen worden geplaatst, blijft bestaan.

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden). Deze risicoanalyse nadeelcompensatie gaat in op het onderwerp “directe schade”.

Omgevingswet

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

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

Artikel 15.6 bepaalt, dat onder bepaalde voorwaarden schade die wordt veroorzaakt door wijziging van een of meer regels in een omgevingsplan, gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en die er toe strekken dat het verrichten van bepaalde activiteiten niet meer is toegestaan, voor risico van de aanvrager komt. Het gaat om de situatie dat:

- a. het bevoegd gezag ten minste een jaar voorafgaand aan de wijziging van die regel, van het voornemen daartoe kennis heeft gegeven in overeenstemming met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht,
- b. gedurende drie jaar onmiddellijk voorafgaand aan die kennisgeving, geen activiteit is verricht die in overeenstemming is met de regels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening die van toepassing waren, en
- c. vanaf het tijdstip van die kennisgeving tot het tijdstip van de wijziging van die regel, geen activiteit is verricht die in overeenstemming is met de regels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening die van toepassing waren of de voor een activiteit op die locatie benodigde voorbereidingen niet zijn getroffen.

Ten aanzien van de aspecten “normaal maatschappelijk risico” en “actieve risicoaanvaarding” bevat de schaderegeling van hoofdstuk 15 Omgevingswet geen specifieke bepalingen. Deze aspecten worden voor “directe schade” bestreken door artikel 4:126 Awb.

Uitgangspunten beoordeling directe schade

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

- Volgens de Omgevingswet worden omgevingsplannen voor “directe planschade” aangemerkt als potentieel schadeveroorzakend besluit;
- Wat betreft de systematiek wijzigt ten aanzien van “directe planschade” derhalve weinig;
- De wettekst gaat uit van een “benuttingsperiode” van 1 jaar nadat de planwijziging voorzienbaar is geworden en is daarmee redelijk in lijn met de jurisprudentie omtrent de lengte van een benuttingsperiode;
- Een nieuw element is dat passieve risicoaanvaarding alleen aan de orde kan komen als de eigenaar de aanwendingsmogelijkheden tenminste drie jaar heeft gehad.

6 VERGELIJKING DIRECT NADEEL

Beschikbare informatie

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

- de huidige feitelijke situatie eenduidig lijkt;
 - de invulling van de beoogde planologie eenduidig is;
 - de beoogde mutatie, op hoofdlijnen bezien, relatief weinig voorkomt.
- Interpretatieverschillen zijn denkbaar en enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Directe schade

Bij het begrip “planschade” en “nadeelcompensatie” kan zoals eerder genoemd een onderscheid worden gemaakt tussen indirecte schade en directe schade. Directe schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Als door bijvoorbeeld het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, dan kan dat al nadeelcompensatie met zich meebrengen.

Opzet advies

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten maken wij een onderscheid tussen:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten;
2. de toekomstige gebruiksmogelijkheden;
3. het onroerend goed.

Ad 1, inkomensschade huidige exploitatie

We hanteren het uitgangspunt dat schade in de zin van “inkomensschade” voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde zal zijn, indien en voor zover zij de bestaande exploitatie “bij recht” ongewijzigd kunnen blijven voortzetten. Voor zover ons uit de beschikbare gegevens en de opname is gebleken, is van een “bestaande exploitatie” van een zomerhuis of kamphuis geen sprake, omdat deze beide binnen het plangebied niet aanwezig zijn.

Ad 2, inkomensschade toekomstige exploitatie

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

Ad 3, vermogensschade

In deze risicoanalyse brengt de ingreep (het verlagen van de milieucategorie) een risico met zich mee op het ontstaan van nadeel, welke met name in de sfeer van "vermogensschade" ofwel waardevermindering is gelegen. Bij het beoordelen van "directe planschade" zal onderzocht moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Belangrijk is om vast te stellen aan welk gebruik het betrokken object zijn "hoogste waarde" ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot te vergoeden nadeel.

Bedrijfsobjecten ontleen hun waarde aan de aanwendingsmogelijkheden, die getaxeerd kan worden aan de hand van de te genereren jaarlijkse inkomsten en de te hanteren rentevoet c.q. "rendementseis" ofwel "Yield". Van de "Yield" is afhankelijk met welke factor de jaarlijkse inkomsten worden gekapitaliseerd om tot de berekening van de marktwaarde te komen, waarbij als formule geldt: $(100 / \text{Yield}) = \text{kapitalisatiefactor}$. Zo correspondeert bijvoorbeeld een "Yield" van 12 met een kapitalisatiefactor van $(100 / 12 =) 8,33$.

Een beperking van het toegestane gebruik kan zowel leiden tot lagere inkomsten als tot een hogere Yield. Indien en voor zover bepaalde toegelaten vormen van commerciële exploitatie hogere inkomsten per jaar opleveren dan het "overblijvende" gebruik, dan zullen de te genereren inkomsten dalen. Ook kan het effect ontstaan dat het "risicoprofiel" van de exploitatie hoger wordt. Hierdoor wordt de "Yield" hoger en daalt dus de kapitalisatiefactor.

Aangezien momenteel in het plangebied geen zomerhuis of kampeerhuis aanwezig is, is in het onderhavige geval een risico op schade aanwezig indien de grondwaarde van de betrokken gronden hoger is met de bouwmogelijkheden dan de grondwaarde zonder die bouwmogelijkheden.

Voor het bepalen van de waarde met de bouwmogelijkheden kan de waarde worden berekend door een “residuele grondwaardeberekening”. Deze waarde wordt getaxeerd door het bepalen van het verschil tussen enerzijds de opbrengsten van de op te richten bebouwing (gevormd door de gekapitaliseerde jaarlijks te genereren inkomsten) en anderzijds de voor het realiseren van de gebouwen te maken stichtingskosten (bestaande uit bouwkosten en bijkomende kosten).

Voor het bepalen van de waarde zonder de bouwmogelijkheden kan naar analogie aansluiting worden gezocht bij de “huurwaardekapitalisatiemethode”, waarbij de waarde wordt getaxeerd door de jaarlijkse opbrengsten (in het onderhavige geval gevormd door de verhuur van staanplaatsen voor kampeermiddelen) te kapitaliseren met een van het risicoprofiel van de exploitatie afhankelijke factor.

Een taxatie van de in het plangebied betrokken gronden behoort in dit stadium van het onderzoek nog niet tot de reikwijdte van de opdracht.

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van 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 verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

De eigendomsverkrijging door de huidige eigenaar van de in het plangebied gelegen percelen dateert volgens kadastrale informatie uit het jaar 1998. Voor zover ons bekend bestonden er op dat moment geen aanwijzingen voor het vervallen van bouwmogelijkheden, al was het maar omdat deze pas 12 jaar na de eigendomsverkrijging in het bestemmingsplan “Huize Vierhouten B.V.” zijn opgenomen.

Passieve risicoaanvaarding

Het onderwerp passieve risicoaanvaarding kan relevant zijn indien bestemmingen van objecten van derden worden gewijzigd zónder dat de eigenaren daarvoor een verzoek hebben ingediend.

De voorwaarden die verbonden zijn aan het ontstaan van passieve risicoaanvaarding zijn opgenomen in artikel 15.6 Omgevingswet. Als eerste voorwaarde geldt dat sprake moet zijn van de publicatie van een voornemen tot wijziging van de bestemming in overeenstemming met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarvan is tot op heden geen sprake geweest.

Anderszins verzekerd zijn

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

Wij hebben geen gegevens ontvangen van opdrachtgever over eventuele afspraken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Vervallen van tijdelijk genoten voordeel

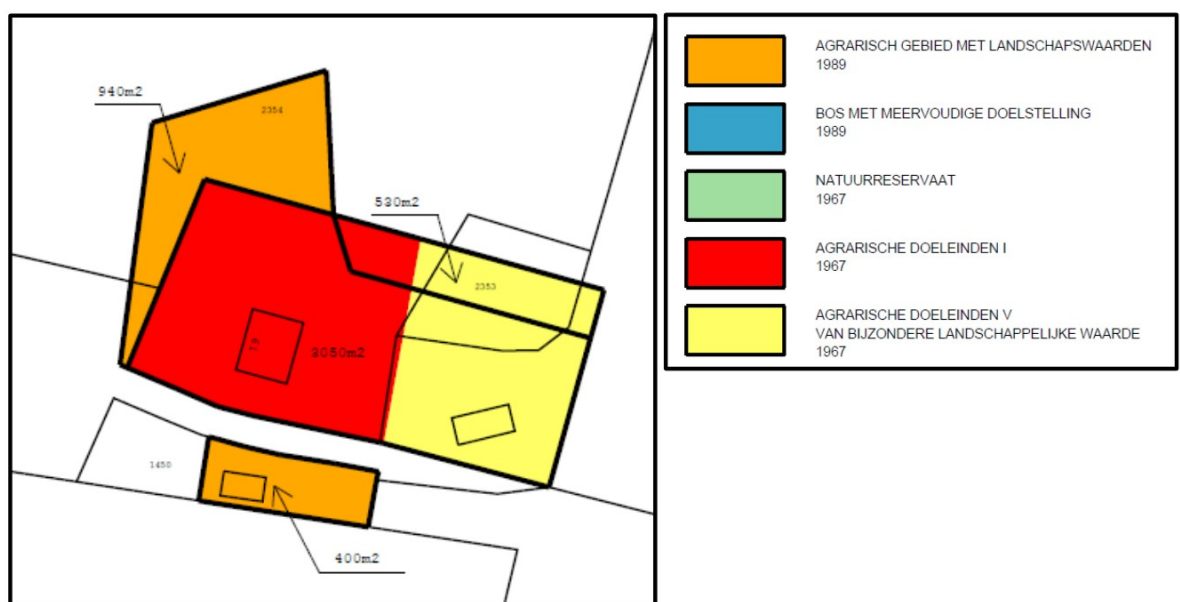
Naast de hiervoor besproken vormen van “risicoaanvaarding” heeft zich in de planschadejurisprudentie een additioneel leerstuk ontwikkeld waarbij sprake is een omstandigheid die zich verzet tegen het toekennen van een schadevergoeding. Het betreft de omstandigheid die zich voordeed in de uitspraak ABRvS 4 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4086, Oost Gelre: het vervallen van tijdelijk genoten voordeel.

Indien en voor zover een gerechtigde tot een onroerende zaak als gevolg van een wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object geconfronteerd wordt met nadeel, dan komt dat nadeel niet voor vergoeding in aanmerking indien de wegbestemde ruimere gebruiksmogelijkheden nog niet bestonden op grond van het bestemmingsplan dat gold ten tijde van aankoop. De ruimere aanwendingsmogelijkheden hebben in die gevallen alleen tijdelijk bestaan, en dient geconcludeerd te worden dat sprake is van het vervallen van tijdelijk planologisch voordeel. In de aangehaalde uitspraak “Oost Gelre”, die nadien bij verschillende gelegenheden is bevestigd (zie ABRvS 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:856, Veenendaal en ABRvS 3 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:436, Sittard-Geleen), overweegt de Afdeling:

“Naar het oordeel van de Afdeling behoort de schade, die daaruit voortvloeit, in dit geval redelijkerwijs voor rekening van [wederpartij] als eigenaar te blijven. [wederpartij] heeft door het in 1988 in werking getreden voor hem gunstiger planologisch regime een tijdelijk voordeel genoten, dat nadien weer verloren is gegaan.”

De lijn rondom het leerstuk van het “vervallen van tijdelijk genoten voordeel” heeft zich sindsdien verder ontwikkeld en uitgekristalliseerd, met name door de uitspraken ABRvS 23 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:570 (Hulst), ABRvS 23 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:549 (Heumen) en ABRvS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3295 (Ede). Uit deze uitspraken blijkt dat het voor het leerstuk van het vervallen van tijdelijk genoten voordeel niet uitmaakt hoe jong of oud de vervallen mogelijkheden waren, hoe goed de eigenaar al dan niet zijn best heeft gedaan om de vervallen mogelijkheden te benutten en of het tijdelijke voordeel al dan niet bedoeld tot stand is gekomen.

Vertaald naar de onderhavige casuïstiek constateren wij, dat de aan het bestemmingsplan “Huize Vierhouten B.V.” voorafgegane bestemmingsplannen geen van alle mogelijkheden boden voor bedrijfsmatige aanwending als recreatiebedrijf. Dit leiden wij af uit de stukken, behorend tot het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Zandhul- de Driehoek)”, dat op 16 november 2005 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd. De toelichting van dit bestemmingsplan bevatte als bijlage een kaart waarop de op dat moment vigerende bestemmingsplannen waren aangegeven.



Figuur 5: voorheen geldende bestemmingsplannen

Aangezien tussen het vernietigde bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Zandhul- de Driehoek)” en het thans geldende bestemmingsplan “Huize Viethouten BV” tussentijds geen bestemmingsplan voor het gebied is vastgesteld, geldt het overzicht van de voorheen vigerende bestemmingsplannen evenzeer voor het bestemmingsplan “Huize Vierhouten BV”.

Uit figuur 5 blijkt, dat voorafgaande aan het bestemmingsplan “Huize Vierhouten BV” op 30 juni 1998 twee bestemmingsplannen van toepassing waren: het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 17 april 1990, en het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 9 januari 1968. Op grond van eerstgenoemd bestemmingsplan hadden de daarin gelegen

gronden de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden” (oranje kleur) en hadden de in laatstgenoemd bestemmingsplan gelegen gronden de bestemmingen “Agrarische doeleinden V van bijzondere landschappelijke waarde” (gele kleur) en “Agrarische doeleinden I” (rode kleur).

Geen van de vóór het bestemmingsplan “Huize Vierhouten B.V.” geldende agrarische bestemmingen maakten de oprichting mogelijk van zomerhuizen en/of kamphuizen ten behoeve van recreatieve doeleinden.

Het voorgaande betekent, dat de recreatieve aanwendingsmogelijkheden, opgenomen in het bestemmingsplan “Huize Vierhouten B.V.”, pas in dat bestemmingsplan en na de eigendomsverkrijging door de huidige eigenaar zijn ontstaan. Het vervallen daarvan in de gedachte aanpassing van het omgevingsplan zal daarmee kwalificeren als “het vervallen van tijdelijk genoten voordeel”, waarmee de eventueel daaruit voortvloeiende schade niet vergoedbaar is op grond van de op dit onderwerp gevormde jurisprudentie.

De omstandigheid dat de ten tijde van aankoop bestaande agrarische aanwendingsmogelijkheden zijn komen te vervallen maakt het voorgaande niet anders, nu dit niet het gevolg is van de thans gedachte planologische maatregel maar al zijn beslag heeft gekregen in het – qua planschade-aanspraken “verjaarde” – bestemmingsplan “Huize Vierhouten B.V.”. Dat nadeel kan dus niet alsnog aan de orde worden gesteld in een procedure ten aanzien van de thans gedachte aanpassing van het omgevingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

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

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van **vier procent** van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in

artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Wij zullen dit bij de clusters verwerken.

Bij direct nadeel, is er geen vast percentage. Wij adviseren opdrachtgever om in deze risicoanalyse bij de beoordeling van de directe gevolgen van de plannen om dit onderwerp buiten beschouwing te laten, mede gelet op de onzekerheid hoe hier onder de Omgevingswet in de jurisprudentie mee zal worden omgegaan

8 CONCLUSIES / MANagementsAMENVATTING

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Samengevat luiden de conclusies als volgt:

- De voorgestane aanpassing van het omgevingsplan waarbij de thans bestaande mogelijkheden voor het bouwen van één kamphuis en één recreatiewoning worden wegbestemd, leidt op een risico op “directe schade” in de vorm van waardevermindering van de betrokken gronden;
- Op de voorgestane aanpassing van het omgevingsplan is het schadehoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing;
- Aan de huidige eigenaar zal geen “actieve risicoaanvaarding” of “passieve risicoaanvaarding” kunnen worden tegengeworpen omdat aan de daaraan te stellen voorwaarden, volgend uit de jurisprudentie, niet wordt voldaan;
- Het leerstuk van “het vervallen van tijdelijk genoten voordeel” is wel relevant voor het risico op toe te kennen nadeelcompensatie aangezien de weg te bestemmen aanwendungsmogelijkheden voor de bouw van recreatief vastgoed nog niet bestonden ten tijde van de aankoop door de huidige eigenaar. De gronden hadden op dat moment namelijk nog agrarische bestemmingen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



Commercieel directeur

BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende bestemmingsplan “Huize Vierhouten BV” inclusief bijlagen;
- Relevante delen van de voorheen geldende bestemmingsplannen “Buitengebied”;
- Stukken met betrekking tot de intrekking van de aanwijzing als gemeentelijk monument van het bestaande gebouw.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- BAG-viewer.

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