



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot Bedrijventerrein XL Businesspark 2 te Almelo

opdracht	20240074
status	definitief
datum	24 mei 2024
adviseur	E. Hoopman RT RM
referentie	2024-03-10 Indirect

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	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	11
4	NIEUWE PLANOLOGIE	12
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	16
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	19
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID.....	27
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	29
9	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	32
10	BEOORDELING CLUSTERS	35
11	CONCLUSIE.....	44
12	BIJLAGEN	45

1 INLEIDING

Opdracht

Gemeente Almelo heeft de SAOZ te Rotterdam op 26 maart 2024, opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot Bedrijventerrein XL Businesspark 2.

Opdrachtgever

Gemeente Almelo, vertegenwoordigd door de heer E.R. Jasper.

Opdrachtnemer

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

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Voor het plangebied is een plan in voorbereiding dat voorziet in de ontwikkeling van een businesspark.

Het doel van de risicoanalyse is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkeling dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de woningen gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit “indirecte schade”.

Omgevingswet

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

- Inkomensschade;

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

Onderwerp van de risicoanalyse

De juridische beoordeling en de inschatting van het risico hebben betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de om dat plangebied heen gelegen woningen van derden.



Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- 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.

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en de risicoanalyse wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. 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, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, 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 jaarverslaglegging en kredietverlening. Als de risicoanalyse wordt uitgebracht door een Register-Taxateur, dan blijft hij natuurlijk onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

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, behoudens deze opdracht, 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 op 4 april 2024 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer E.R. Jasper. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De adviesvraag en opzet advisering. Een omgevingsplan zal in beginsel niet leiden tot indirecte schade/nadeelcompensatie. Omgevingsvergunningen ten behoeve van het Businesspark mogelijk wel. Omdat niet bekend wat wanneer vergund gaat worden, hanteren wij de hypothetische situatie dat het gehele businesspark ineens wordt vergund en waarbij de maximale invulling qua bouwvolume en gebruik wordt benut. In dit kader is aangegeven dat de volgtijdelijkheid / fasering van de te verlenen vergunningen invloed kan hebben op de hoogte van het nadeelcompensatie risico;
- Het huidige gebruik van de objecten binnen het plangebied. In dit kader is na het startgesprek aanvullende informatie toegezonden;

- Het plangebied bestaat uit voornamelijk agrarische gronden. Er is diverse bebouwing aanwezig. De objecten in de landschappelijke rand langs het beoogde businesspark (Keursweg 2a/2c, Breeshegge 4, Zomerdijk 4, Zomerdijk 2/2a) behoren tot het plangebied en hoeven niet beoordeeld te worden.
- De objecten in de omgeving. Wij beoordelen de effecten op de woningen in de omgeving.
- De beoogde ontwikkeling: Als uitgangspunt van de analyse wordt genomen:
 - Een businesspark met 75.000 m² netto aan uitgeefbare bedrijfsgronden;
 - Minimaal 75 % aan maakindustrie (incl. “High Tech-bedrijven”)*;
 - Maximaal 25 % logistieke bedrijven (logistiek over de weg);
 - Maximale bouwhoogte 15 meter langs de zuid- en westranden van het plangebied en 30 meter aan de noord- en oostzijde en in het middenterrein;
 - Redelijk centraal in het plangebied (nabij het kanaal) wordt een conferentie-/vergaderfaciliteit mogelijk gemaakt;
 - De hoofdontsluiting vindt plaats via XL Businesspark . Hiervoor wordt een nieuwe brug over het Twentekanaal gebouwd. Richting het agrarisch gebied komen 2 wegen enkel bedoeld voor “calamiteiten”;
 - Er komt geen haven in het businesspark.
 - Er zijn geen geluidonderzoeken beschikbaar.

* Maakbedrijven en High Tech-bedrijven zijn ruime begrippen. Over het type bedrijf (milieucategorie) dat wordt toegestaan is na het startgesprek aangegeven dat als uitgangspunt kan worden genomen dat bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4.1 zijn toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.2 en hoger zijn derhalve niet toegestaan.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 22 april 2024 aan opdrachtgever gemaaild. Opdrachtgever heeft op 24 mei 2024 medegedeeld dat het conceptadvies definitief gemaakt kan worden.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 5 april 2024 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Het plangebied wordt in essentie begrensd door :

- de rijksweg A35 met daarachter agrarisch gebied in het noorden;
- de rijksweg A35 met daarachter het Twentekanaal, agrarisch gebied en een woonwijk in het noordoosten;
- het Twentekanaal met daarachter een bedrijventerrein (XL Businesspark Twente) in het oosten;
- agrarisch gebied in het zuiden;
- agrarisch gebied in het westen.

Voor wat betreft de (gebouwde) objecten is het gebruik (globaal en indicatief) ingeschat. Via de (globale) opname ter plaatse, de BAG, de overgelegde informatie, luchtfoto's, Google Maps en ruimtelijkeplannen.nl hebben wij een beeld gevormd van het plangebied.

Op het moment van de opname bestond het plangebied voornamelijk uit agrarische gronden, wegen, (agrarische) bedrijven en woningen. Hierna volgt per adres het "verwachte / ingeschatte gebruik".

Straat	Huisnr	Gebruik
Breeshegge	1	(bedrijfs)woning
Breeshegge	3	(bedrijfs)woning
Breeshegge	5	(bedrijfs)woning
Breeshegge	7	(bedrijfs)woning
Bedrijf Oosterveld		Grondverfsetbedrijf
Breeshegge	4	Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Breeshegge	9	Woning
Broekerveld	1 / 1a	2 x Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	5	Woning
Hoeselderdijk	7	Agrarische bedrijfswoning* + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	9	Agrarische bedrijfswoning** + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	11	Woning
Hoeselderdijk	12 / 12a	Agrarische bedrijfswoning** + Agrarisch bedrijf
Hoeselderdijk	14 / 14a	2 x Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Hoeselderzijweg	1	Woonfunctie
Keursweg	2a en c	Woonfunctie
Zomerdijk	1	Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Zomerdijk	2/2a	2 x Agrarische bedrijfswoning + Agrarisch bedrijf
Zomerdijk	4/4a	Woonfunctie
* Alleen industriefunctie in de BAG		
** Alleen woonfunctie in de BAG		

Vrij centraal in het plangebied ligt de kruising Zomerdijk / Hoeselderdijk. Om een beeld te schetsen van de omgevingskarakteristiek van het agrarisch gebied geven wij hierna enkele foto's weer die daar zijn genomen.



Figuur 1 Ligging kruispunt Zomerdijk / Hoeselderdijk en foto 1



Figuur 2 Foto 2 en 3 kruispunt Zomerdijk / Hoeselderdijk

3 HUIDIGE PLANOLOGIE

Volgens de beschikbare informatie bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan onder meer uit het bestemmingsplan “Buitengebied” (inclusief correctieve herziening).



Figuur 3 Fragment verbeelding (geconsolideerde versie)

Het plangebied heeft onder meer en overwegend de enkelbestemming “Agrarisch”.

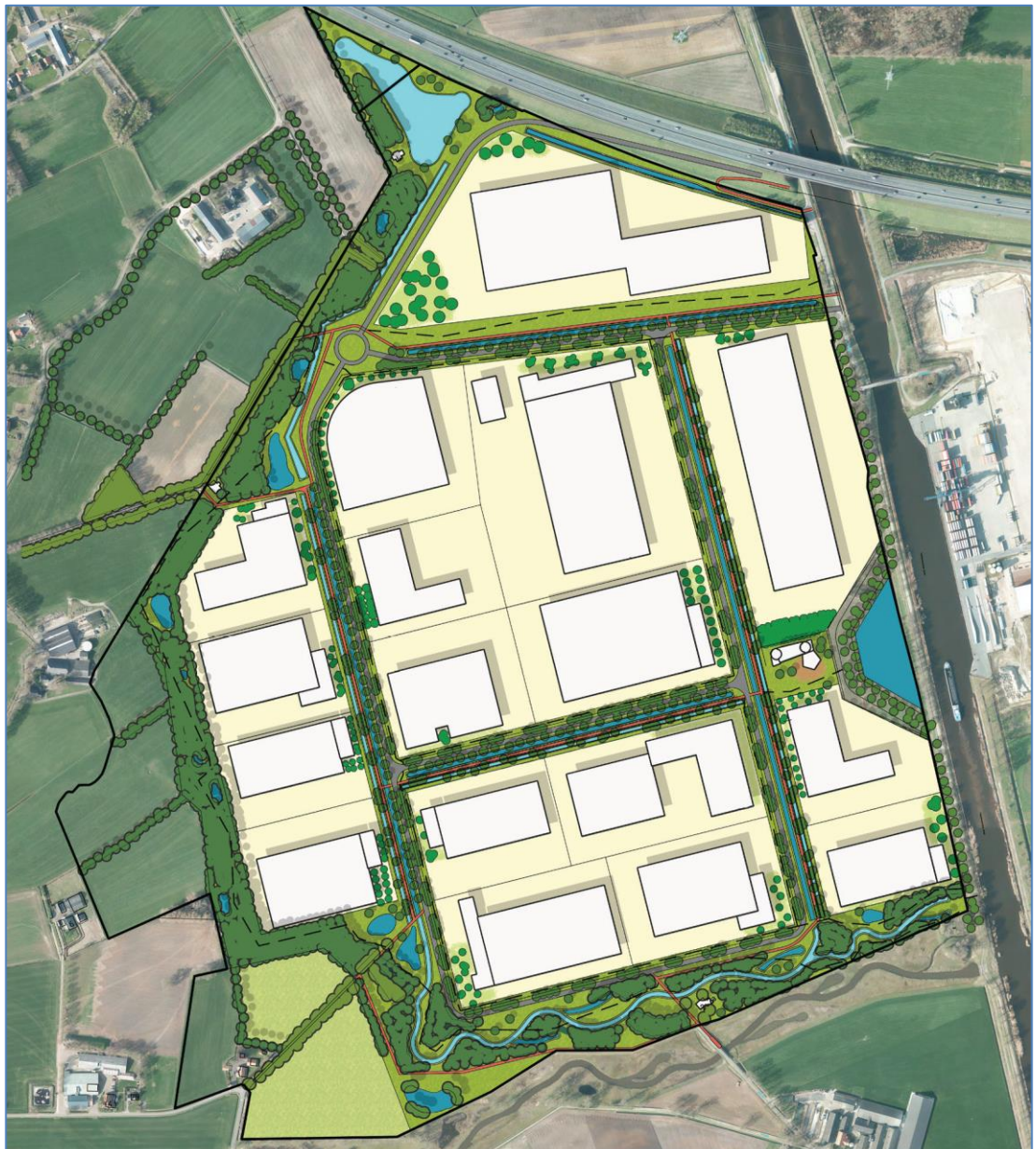
Mogelijkheden huidige planologie

De realisering van een businesspark past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. kan op basis daarvan niet vergund worden.

Voor het onderhavige gebied wordt een omgevingsplan opgesteld. De realisering van het businesspark c.a. past dan binnen dat omgevingsplan c.q. kan op basis daarvan vergund worden. Uitgangspunt is dat de te verlenen omgevingsvergunning er één zal zijn ten behoeve van een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” (“OPA”).

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is nog geen sprake geweest van de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Zoals in hoofdstuk 1 is besproken, hanteren wij de hypothetische situatie dat het gehele businesspark ineens wordt vergund en waarbij de maximale invulling qua bouwvolume en gebruik wordt benaderd.



Beknopte samenvatting nieuwe situatie

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om ter plaatse van het plangebied het navolgende met een OPA (binnenplans) te realiseren:

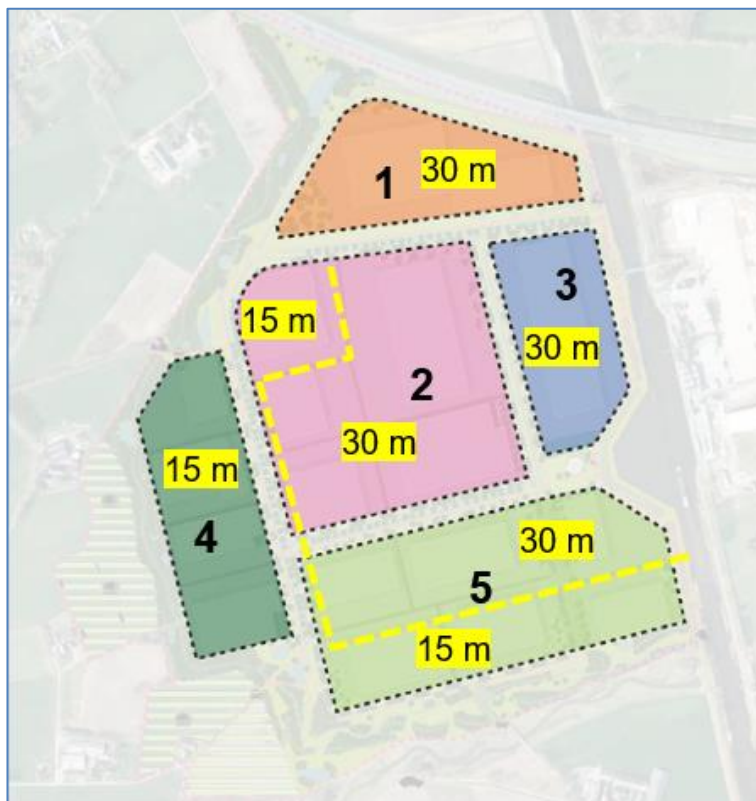
- Een bedrijventerrein met (minimaal) 75% Maakindustrie inclusief High Tech-bedrijven en maximaal 25% aan logistieke bedrijven (logistiek over de weg).

Als uitgangspunt van de analyse nemen wij het navolgende:

- Een businesspark met 75.000 m² netto aan uitgeefbare bedrijfsgronden;
- Minimaal 75 % aan maakindustrie inclusief High Tech-bedrijven*;
- Maximaal 25 % logistieke bedrijven (logistiek over de weg);
- Maximale bouwhoogte 15 meter langs de zuid- en westranden van het plangebied en 30 meter aan de noord- en oostzijde en in het middenterrein;
- Redelijk centraal in het plangebied (nabij het kanaal) wordt een conferentie-/vergaderfaciliteit mogelijk gemaakt;
- De hoofdontsluiting vindt plaats via XL Businesspark 1. Hiervoor wordt een nieuwe brug over het Twentekanaal gebouwd. Richting het agrarisch gebied komen 2 wegen voor “calamiteiten”;
- Er komt geen haven in het businesspark.

* Maakbedrijven en High Tech-bedrijven zijn ruime begrippen. Uitgangspunt van de risicoanalyse is dat er geen grote lawaaimakers op het businesspark worden toegestaan en dat de bedrijven maximaal in milieucategorie 4.1 vallen.

Het plangebied kan verder onderverdeeld worden in zones. Op navolgende figuur geven wij de zones weer met daarna een korte omschrijving van de ligging al dan niet met de straks toegestane bedrijven en de toegestane maximale bouwhoogte.



- | | |
|--------|---|
| Zone 1 | Zichtlocatie langs A35 (geen nadere info) |
| Zone 2 | Centrum BT: Grootschalig flexibel middengebied. Kan nog deels van kleur kan verschieten. Het is nu ook nog geschikt voor logistiek, maar de verhouding maakindustrie/ logistiek kan wijzigen als de vraag uit de markt naar ruimte voor maakindustrie aanhoudt. Het percentage logistiek wordt dan kleiner. |
| Zone 3 | langs Twentelanaal: Geschikt voor logistiek. |
| Zone 4 | Op de grens met Wierden. Bedrijven met de kleinste korrel (omvang). De bedrijven die de ondergrens van de grootschalige bedrijvigheid (minimaal 3 hectare) als maximum hanteren. |
| Zone 5 | Zuidrand: Grootschalig gebied geschikt voor maakindustrie. |

De maximale bouwhoogten zijn op de vorige figuur geel gemarkeerd aangegeven. Verder zal er rondom het businesspark een zone komen van minimaal 40 meter met een landschappelijke inpassing (en ook een waterberging, mitigerende en compenserende maatregelen voor flora en fauna en recreatief medegebruik).

Fasering

Een omgevingsplan zal in beginsel niet leiden tot indirecte schade (nadeelcompensatie). Omgevingsvergunningen ten behoeve van het Businesspark (mogelijk) wel. Het is niet bekend wat wanneer vergund gaat worden.

Met opdrachtgever is afgesproken dat wij de hypothetische situatie hanteren dat alle gebruik en bebouwing binnen het beoogde businesspark ineens worden vergund en waarbij de maximale invulling qua bouwvolume en gebruik wordt benut. In dit kader is aan opdrachtgever aangegeven dat de volgtijdelijkheid / fasering van de te verlenen vergunningen invloed kan/zal hebben op de hoogte van het nadeelcompensatie risico.

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan nadat van de ten behoeve van het project te verlenen omgevingsvergunning, de kennisgeving heeft plaatsgevonden. 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).

Omgevingswet

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

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

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;
- of met de activiteit is begonnen.

Artikel 22.13 bepaalt dat een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van een

regel in het tijdelijke deel als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van het omgevingsplan niet geldt als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid. Het betreft omgevingsvergunningen voor een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” die onder de Wabo “reguliere omgevingsvergunningen” worden genoemd. Dit zijn omgevingsvergunningen die worden verleend in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in essentie bestaat uit de planologische situatie (onder meer bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen) van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wel potentieel “schadegevoelig” zijn de “buitenplanse omgevingsplanactiviteiten”. De daarvoor benodigde omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. Onder deze rechtsfiguur vallen zowel de omgevingsvergunningen die onder de Wro bekend stonden als “binnenplanse afwijkingsvergunningen” (vergunningen verleend op basis van een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 Wro) als de “buitenplanse omgevingsvergunningen”. Het onderscheid in “binnenplanse” en “buitenplanse” afwijkingen is onder de Omgevingswet komen te vervallen, omdat de Omgevingswet de figuur van de “afwijkingsbevoegdheid” niet kent.

Daarnaast zijn uiteraard de omgevingsvergunningen die worden gebaseerd op het vastgesteld omgevingsplan schadegevoelig.

Uitgangspunten beoordeling

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

- Omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet het omgevingsplan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;
- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;

- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij “indirecte schade” in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

Beschikbare informatie

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

- er een behoorlijke hoeveelheid aan gronden en gebouwen aanwezig is. Het plangebied is uitgestrekt. De huidige situatie laat ruimte open voor interpretatie;
- wij uitgaan van de hypothetische situatie dat alles “kortgezegd” ineens vergund wordt. Van belang kan zijn hoe de landschappelijke inpassing verankerd wordt. De nieuwe planologie laat ruimte voor discussie omtrent de maximale invulling.
- de beoogde mutatie vrij specifiek en juridisch ingewikkeld is. Interpretatieverschillen zijn te verwachten en een verhoogd risico is hier aan de orde. Mogelijk is er een juridische procedure nodig om hier duidelijkheid over te krijgen.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van de te verlenen omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning verleend zal worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend, kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst.

Algemene overweging bedrijven en bedrijfswoningen

Een bedrijfsmatig object ontleent zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan.

Zaken als uitzicht, geluid en privacy spelen bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordoen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen. Hoewel dit een uitspraak betreft inzake planschade (onder de oude Wro) zijn wij van mening en verwachten wij dat voornoemd principe niet wezenlijk anders is bij nadeelcompensatie onder de Omgevingswet.

Het voorgaande neemt overigens niet weg dat een bedrijfswoning in beginsel door een mutatie een waardevermindering kan ondergaan.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

Uitzicht

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

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Afhankelijk van de situering zal het uitzicht wijzigen. In voorkomend geval is er naar verwachting veelal sprake van een beperking van het uitzicht. Een verruiming van het uitzicht sluiten wij op een enkele plek op voorhand ook niet geheel uit.

In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Schaduw

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

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Afhankelijk van de situering zal de schaduwwerking op de omgeving kunnen wijzigen. Deze wijziging is hooguit beperkt omdat er sprake is van een “groene landschappelijke inpassing/zone” van minimaal 40 meter om het businesspark komt, de bedrijfsgebouwen niet tot aan de rand van het plangebied worden toegestaan en de bebouwing langs de zuid- en westrand (veelal) maximaal 15 meter hoog worden.

In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Karakter van de bestemming

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

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Afhankelijk van de situering kan de situeringswaarde afnemen. In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Privacy

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

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter).

Vooraf woningen zijn gevoelig voor dit aspect. Tussen de woningen en het businesspark komt een “groene landschappelijke inpassing/zone” van minimaal 40 meter breed. Aan de west- en zuidrand zal de bebouwing veelal maximaal 15 meter hoog zijn. Gelet op het voorgaande zal de privacy -voor zover hier al sprake van is- hooguit in zeer beperkte mate afnemen. Bijvoorbeeld door zicht vanuit kantoren/kantines op de verdieping.

In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

Hinder

Het mogelijk maken van nieuwe gebruiksfuncties, met de daaraan inherente vormen van overlast zoals bijvoorbeeld geluid, geur, licht, stof en trilling, kan gevolgen hebben voor de waarde van een nabij gelegen object. De hinder kan worden beperkt of kan juist toenemen. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan gaan we uit van de ruimtelijk relevante gevolgen en van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.

Wij merken op dat het plangebied zelf een “landelijk karakter” heeft, maar dat deze is gelegen nabij het Twentekanaal, een bedrijvenpark en een rijksweg (A35).

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. Vanuit de huidige situatie kan er derhalve al sprake zijn van aan agrarische bedrijven en van aan een grondverzetbedrijf “gerelateerde vormen van hinder”.

Er zijn geen rapporten/onderzoeken beschikbaar waarvan wij de bestaande situatie van bijvoorbeeld geluid- en geuremissie kunnen afleiden.

In de nieuwe situatie is er sprake van een businesspark met een hoge bebouwingsconcentratie en relatief hoge bebouwing (15 tot 30 meter). Op het park kunnen (onder meer) bedrijven -van grote omvang- in milieucategorie 4.1 worden gevestigd.

Wij schatten in dat de hinder in de nieuwe situatie verdergaand zal toenemen*. In de clusters werken wij dit aspect verder uit.

* Nader onderzoek naar bijvoorbeeld geluid- en geuremissie kan dit verder inzichtelijk maken.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

In de huidige situatie is er sprake van een “landelijk gebied” met verspreid gelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven en een grondverzetbedrijf. Deze functies zorgen in de huidige situatie al voor (enig) verkeer van, naar en binnen het plangebied. In de huidige situatie kan het plangebied via verschillende wegen bereikt worden. Van een relevante nadelige parkeerdruk is geen sprake.

In de nieuwe situatie is er sprake van veel verkeer van, naar en binnen het businesspark. De hoofdontsluiting van het businesspark wordt beoogd via XL Businesspark 1. Hiervoor wordt een nieuwe brug over het Twentekanaal gebouwd. Richting het agrarisch gebied komen 2 wegen voor “calamiteiten”.

Uit de “Voortgangsrapportage XL Businesspark 2, Versie 1” maken wij op dat er geen uitgebreide verkeersonderzoeken beschikbaar zijn. In deze rapportage staat vermeld dat - met inachtneming van bepaalde aannames-

- de bestaande infrastructuur de extra verkeersbelasting die wordt gegenereerd door XL Businesspark 2 goed kan verwerken; Nader onderzoek wordt wel geadviseerd voor “toekomstige ontwikkelingen”.
- Ook wordt er geconcludeerd dat de aansluiting Henriëtte Roland Holstlaan/ A35 het te verwachten extra verkeer van XL Businesspark 2 met enkele ondergeschikte aanpassingen kan verwerken. De wachttijden en wachtrijvorming nemen niet onevenredig toe. De conclusie zal, op verzoek van de ondernemers, nog verder worden uitgewerkt.

Wij nemen aan dat toekomstige bedrijven moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zodat er geen sprake is van een relevante wijziging van de parkeerdruk.

Gelet op het voorgaande verwachten wij dat er -afhankelijk van de situatie- sprake is van een toename van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

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

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Uitzicht, schaduw, situeringswaarde, privacy, hinder (waaronder hinder van verkeer).

Enig voordeel van een verbeterd uitzicht sluiten wij op voorhand niet uit.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan (per saldo) een nadelig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Woningen in woonwijk/buurt Zeven Bosjes
2	Woningen ten westen van het plangebied Keursweg, Iemenkampsweg, Voorbroeksweg
3	Woningen globaal ten zuiden van het plangebied Kanaalweg, Entersestraat, Hoeselderdijk
4	Woningen globaal ten zuidoosten van het plangebied Worker Landen 20 en 35

In de navolgende figuur geven wij de ligging van de clusters weer.

De objecten “in de landschappelijke rand langs het beoogde businesspark (Keursweg 2a/2c, Breeshegge 4, Zomerdijk 4, Zomerdijk 2/2a) behoren tot het plangebied en hoeven niet beoordeeld te worden.

De overige objecten in de omgeving van het plangebied betreffen geen woningen en/of hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Een schade (die het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen) is hier naar verwachting niet aan de orde.



Figuur 4 Ligging clusters

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.

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

Deze uitzondering kan zich in het onderhavige geval voordoen, omdat er een omgevingsplan wordt vastgesteld en het gaat om een op dat omgevingsplan gebaseerde omgevingsvergunning. Omdat objecten tot het verlenen van de omgevingsvergunning nog verkocht kunnen worden is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd zijn

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

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

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.

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “marktwaarde”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning plaats zal vinden, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

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

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

Wij merken wij op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en --voor zover mogelijk- enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat -voor zover niet waargenomen- de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere taxatie altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat "De Prijs" van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

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

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

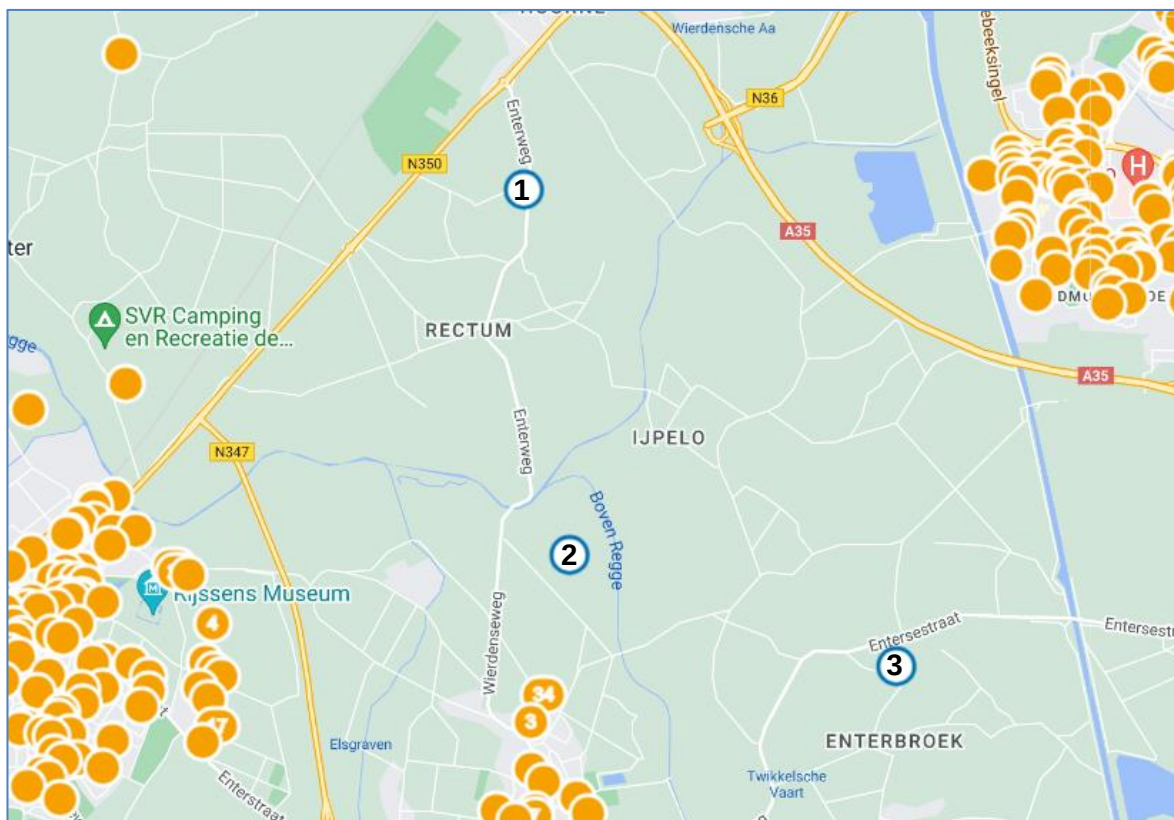
De te beoordelen objecten waren -voor een deel- niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Er was sprake van een “afgeschermd ligging en/of van een ligging op ruimere afstand van de openbare weg. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

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

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten -in het buitengebied- opgevallen:



Figuur 5 Kaart met verkocht en actueel aanbod

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Vraagprijs in €	Status
1 Enterseweg 12 +a en b	Bedr won *	218	10.733	1.050.000	Verkocht
2 Keizersweg 7	Vrij**	365	32.190	2.750.000	Te Koop
3 Velnersweg 1	Vrij***	180	10.640	945.000	Verkocht

* Bedrijfswoning met geschakeld woonhuis en te exploiteren garage met tankstation en schuren

** Landhuis en de vrijstaande schuur gebouwd in 2010

***Vrijstaande woning uit 2006 (zie ook gegevens hierna bij Provadie)

Op wat ruimere afstand vonden wij onder meer het navolgende aanbod (in het buitengebied):

Tusveld 19 Bornerbroek. Vrijstaande woning uit 1935 met een GO Wonen van 187 m² en gelegen op een perceel van 2.132 m². Vraagprijs € 575.000,-- Status: verkocht

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten in deze risicoanalyse nadeelcompensatie op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de dynamiek in de markt.

Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata en Provadie. We noemen de volgende referentieobjecten:

Via Kadata vonden wij de navolgende verkoopcijfers:

Adres	Type woning	Opp. perceel in m ²	Datum levering	Verkoopprijs in €
De Jager 25, Almelo	Vrij	1459	15-6-2022	930.000
De Jager 13, Almelo	Vrij	577	1-6-2021	459.500
De Jager 15, Almelo	Vrij	832	30-4-2021	635.000

Via Provadie vonden wij de navolgende verkoopcijfers:

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Datum verkoop	Verkoopprijs in €
Hoeselderdijk 18, Enter	Vrij	123	11.283	07-07-2022	535.000
Velnersweg 1, Enter	Vrij	180	10.640	04-07-2023	940.000
Enterseweg 13a, Wierden	Vrij	125	3.330	25-08-2023	555.000
Ossendijk 3, Bornerbroek	Vrij	173	5.035	08-12-2022	600.000
Hambergerweg 11, Enter	Vrij	163	1.670	13-05-2022	730.000
Nijreesweg 101, Almelo	Vrij	153	4.850	15-12-2023	598.500

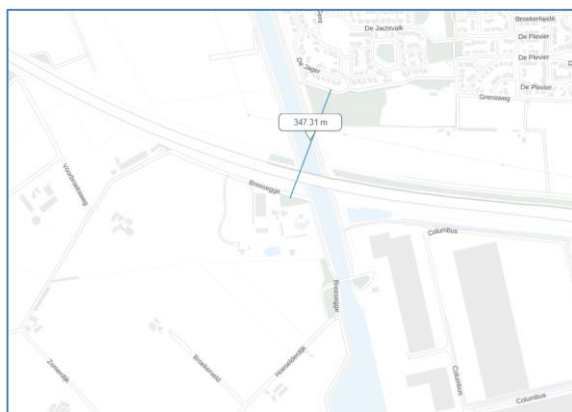
Omdat er binnen een relevante straal rondom het plangebied beperkt geschikte referenties voorhanden zijn, hebben wij een relatie gelegd met het waardeniveau in een groter gebied.

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Woningen in woonwijk/buurt Zeven Bosjes

Deze woningen liggen ten noordoosten van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De woningen worden van het plangebied gescheiden door de Rijksweg A35, het Twentekanaal en door agrarische gronden.

De afstand van de dichtstbij gelegen objecten bedraagt circa 350 m.



Figuur 6 Meting indicatieve afstand tussen de woningen in deze cluster en het plangebied



Figuur 7 Foto's van en nabij de woningen aan de rand van de wijk

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Als wij kijken naar de situatie binnen het plangebied liggen de objecten in deze cluster thans “op enige afstand van het grondverwerkingsbedrijf” en nabij agrarisch gebied. In de nieuwe planologie is het sprake van een businesspark met 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze

cluster naar verwachting geringe nadelen van de aspecten hinder en situeringswaarde.

Wij hebben hiervoor het nadeel bij één woning "indicatief ingeschat".

De Jager 25, Almelo			
Indicatie waarde voor	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (aftrekbaar)	Schade risico €
€ 1.000.000,--	< € 25.000	€ 40.000	Nihil
Totaal			Nihil

Een nadere inschatting van het risico is niet aan de orde.

Op basis van de thans beschikbare stukken verwachten wij dat het nadeel het normaal maatschappelijk risico (ad 4% van de waarde) niet zal overstijgen. Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur) duidelijk (of zwaarder dan duidelijk) toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

Cluster	Adres
2	Woningen ten westen van het plangebied Keursweg, Iemenkampsweg, Voorbroeksweg

Deze woningen / bedrijfswoningen liggen ten westen van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De afstand tot het plangebied is betrekkelijk ruim. Zo liggen bijvoorbeeld:

- de agrarische bedrijfswoning Keursweg 6 (met erf/tuin) op ± 250 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- de agrarische bedrijfswoningen Iemenkampsweg 2 en 4 (met erf/tuin) op $\pm 125/150$ meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- de agrarische bedrijfswoning Voorbroeksweg 5 (met erf/tuin) op ± 170 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;

* grove inschatting o.b.v. overgelegd schetsontwerp.

De woningen/bedrijfswoningen worden van het plangebied gescheiden door agrarisch gebied en al dan niet door (eigen) bedrijfsopstallen.



Figuur 8 Keursweg 2b, 3, Iemenkampsweg 1, Voorbroeksweg 4/4a,

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen in de huidige situatie voor wat betreft het plangebied “nabij” agrarisch gebied. De bedrijvigheid van het grondverzetbedrijf is in alle gevallen op meer dan 400 meter afstand gelegen.

In de nieuwe planologie is sprake van een businesspark met 15 en 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze cluster naar verwachting nadelen van de aspecten situeringswaarde en hinder.

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

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 6.625.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 2*			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
12	325.000	250.000	75.000
Totaal			75.000

* zie onderstaande lijst met in de berekening betrokken objecten

Objecten in berekening van Cluster 2		
Keursweg	2	b
Keursweg	4	
Keursweg	6	
Iemenkampsweg	4	
Iemenkampsweg	2	
Iemenkampsweg	1	inwo
Iemenkampsweg	1	
Voorbroeksweg	4	
Voorbroeksweg	4	a
Voorbroeksweg	2	
Voorbroeksweg	5	
Keursweg	1	
Totaal 12 objecten		

Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur)

zwaar toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

Cluster	Adres
3	Woningen globaal ten zuiden van het plangebied Kanaalweg, Entersestraat, Hoeselderdijk

Deze woningen / bedrijfswoningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De afstand tot het plangebied is betrekkelijk ruim. Zo liggen bijvoorbeeld:

- de agrarische bedrijfswoning Kanaalweg 2 (met erf/tuin) op ± 275 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- de agrarische bedrijfswoning Entersestraat 10 (met erf/tuin) op ± 450 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;

* grove inschatting o.b.v. overgelegd schetsontwerp.

De woningen/bedrijfswoningen worden van het plangebied gescheiden door agrarisch gebied en al dan niet door (eigen) bedrijfsopstallen.



Figuur 9 Foto's van enkele woningen (v.l.n.r.) Kanaalweg 20, Entersestraat 8a, Entersestraat 10a

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen in de huidige situatie voor wat betreft het plangebied "nabij" agrarisch gebied. De bedrijvigheid van het grondverzetbedrijf is in alle gevallen op zeer ruime afstand gelegen.

In de nieuwe planologie is sprake van een businesspark met 15 en daarachter 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze cluster naar verwachting nadelen van de aspecten situeringswaarde en hinder.

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

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 4.000.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 3*			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
8	150.000	135.000	15.000
Totaal			15.000

* zie onderstaande lijst

Objecten in berekening Cluster 3		
Kanaalweg	2	
Entersestraat	10	
Entersestraat	10	b
Entersestraat	8	a
Entersestraat	10	a
Hoeselderdijk	13	
Hoeselderdijk	16	
Hoeselderdijk	16	a
Totaal 8 objecten		

Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur) zwaar toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

Cluster	Adres
4	Woningen globaal ten zuidoosten van het plangebied Worker Landen 20 en 35

Deze woningen liggen ten zuidoosten van het plangebied en zijn op verschillende wijzen daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door agrarische gronden, bos en het Twentekanaal. Een groot deel van het plangebied ligt achter een bestaand XL Businesspark.

De afstand tot het plangebied is ruim.

- De agrarische bedrijfswoning Worker Landen 20 (met erf/tuin) ligt op ± 500 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen;
- De agrarische bedrijfswoning Worker Landen 35 (met erf/tuin) ligt op ± 900 meter* van de beoogde bedrijfsgebouwen.

* grove inschatting o.b.v. een meting via de Pdok-viewer.



Figuur 10 Indicatieve meting afstand objecten tot beoogde bedrijfsgebouwen

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Als wij kijken naar de situatie binnen het plangebied liggen de objecten in deze cluster thans nabij agrarisch gebied. Het grondverwerkingsbedrijf ligt op grote afstand. In de nieuwe planologie is het sprake van een businesspark met 15 en 30 meter hoge bedrijfsgebouwen (met bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 en logistieke bedrijven).

Gelet op de afstand, de ligging en tussengelegen gronden ondervinden de objecten in deze cluster naar verwachting geringe nadelen van de aspecten hinder en situeringswaarde.

Inschatting risico

Op basis van de thans beschikbare stukken verwachten wij dat het nadeel het normaal maatschappelijk risico (ad 4% van de waarde) niet zal overstijgen. Als toekomstige onderzoeken aantonen dat de hinder (bijvoorbeeld van geluid of geur) duidelijk (of zwaarder dan duidelijk) toeneemt adviseren wij nader onderzoek uit te voeren naar het risico op nadeelcompensatie waarbij deze gegevens worden betrokken.

11 CONCLUSIE

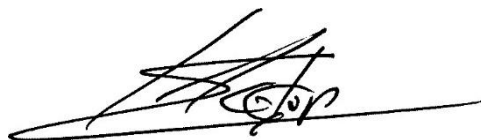
In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij indicatief op:

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico
1	Woningen in woonwijk/buurt Zeven Bosjes	Nihil
2	Woningen ten westen van het plangebied Keursweg, Iemenkampsweg, Voorbroeksweg	€ 75.000,--
3	Woningen globaal ten zuiden van het plangebied Kanaalweg, Entersestraat, Hoeselderdijk	€ 15.000,--
4	Woningen globaal ten zuidoosten van het plangebied Worker Landen 20 en 35	Nihil
Totaal		€ 90.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur



E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur

12 BIJLAGEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan Buitengebied;
- Voortgangsrapportage XL Businesspark 2, Versie 1”;
- Schetsontwerp Almelo XL 2 (d.d. 13 juli 2023).

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- BAG-viewer;
- PDOK-viewer;
- WOZ-waardeloket;
- Provadie (marktgegevens wonen);
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG.