

Commissie bezwaarschriften

Zitting : 15 april 2025

Indiener : de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

Betreft : bezwaar tegen het besluit toekenning verzoek tot tegemoetkoming in planschade

Datum primair besluit : 7 januari 2025

Vakafdeling : Stadsontwikkeling

Feiten

Op 22 december 2023 is een aanvraag gedaan om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit omdat bezwaarden menen schade te lijden (waardevermindering van de woning) door o.a. schaduwwerking, verkeersdrukke en aantasting van de privacy. Deze schade is volgens bezwaarden ontstaan door het nieuwbouwproject "De Werf" op Mient ongenummerd, mogelijk gemaakt door de op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan "De Mient".

Ontvankelijkheid

Besluitbegrip: een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening;

Termijn: het bestreden besluit is op 7 januari 2025 verzonden. Het bezwaarschrift is op 17 februari 2025 door de gemeente ontvangen. Nu de bezwaartermijn van zes weken loopt tot 19 februari 2025, is het bezwaarschrift tijdig ingediend.

Belanghebbenden worden door het besluit rechtstreeks in hun belang getroffen, zodat bezwaarden belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb zijn.

Vereisten van artikel 6:5 Awb (naam en adres, bestreden besluit, gronden): het bezwaarschrift voldoet aan deze vereisten.

Bezwaren

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] maken bezwaar tegen het genoemde besluit waarbij het beroep op het normaal maatschappelijk risico is toegepast om de schadevergoeding te verlagen of af te wijzen. Bezwaarden zijn van mening dat het toepassen van dit begrip in hun geval onterecht is.

Bijlagen:

1. Verzoek tegemoetkoming planschade 28 december 2023;
2. Advies van het SAOZ 29 oktober 2024;
3. Collegevoorstel 7 januari 2025;
4. Besluit 7 januari 2025;
5. Bezwaar 13 februari 2025 (ontvangen 17 februari 2025)
6. Ontvangstbevestiging 17 februari 2025;
7. Verweerschrift.



Verzoek om tegemoetkoming in planschade

U wilt in aanmerking komen voor zogeheten planschade. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat u daar onder bepaalde voorwaarden recht op kunt hebben. Deze voorwaarden vindt u via bijgaande link: [afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening](#)

Planschade is financiële schade (inkomensderving of vermindering van de waarde van uw woning of pand) die u als persoon of bedrijf lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel. Een dergelijke maatregel is in de meeste gevallen een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Om een aanvraag voor planschade in te dienen vult u onderstaand formulier in. Dit formulier stuurt u, samen met eventuele bijlagen, naar:
Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 702900 AB Capelle aan den IJssel o.v.v. Planschade en naam van het project.

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag betaald u [REDACTED]. U ontvangt hiervoor een factuur. Na betaling vragen wij een onafhankelijke instantie om planschadeadvies uit te brengen. U hoeft dus zelf geen planschade- of taxatierapport op te laten stellen. Op basis van het advies neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit op uw verzoek.

1 Gegevens aanvrager

Naam en voorletters: [REDACTED]
Adres (of correspondentieadres): [REDACTED]
Postcode en woonplaats: [REDACTED] Capelle aan den IJssel
Telefoon overdag: Niet van toepassing
Telefoon mobiel: [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]
Geboortedatum: [REDACTED]

Bent u eigenaar/~~huurder/pachter~~: (doorhalen wat niet van toepassing is)
Indien eigenaar dan graag een bewijs van eigendom meesturen

[REDACTED]

2. Eventuele mede-eigenaar

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats: Capelle aan den IJssel

Telefoon overdag: Niet van toepassing

Telefoon mobiel:

3. Eventuele gemachtigde

Naam en voorletters: Niet van toepassing

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon (overdag):

Telefoon mobiel:

4. Op welke locatie (welk gebied/bestemmingsplan) heeft deze maatregel betrekking en kunt u het (bouw)plan waarop de maatregel betrekking heeft beschrijven?

Het betreft het gebied plaatselijk bekend als Mient-Midden. Het bezwaar betreft het wijzigen van het bestemmingsplan van c.a. 23 huizen met hoogte accent naar 74 huizen met appartementencomplex.

5. In welk jaar is de maatregel genomen? Raadsvoorstel 759585 betreffende gebiedspaspoort Mient-Midden 2016

6. Waaruit bestaat de schade volgens u (waardevermindering van uw eigendom of inkomensderving)?

Waardevermindering doordat de leefomgeving ingrijpend veranderd door de wijziging van het bestemmingsplan.

Door de wijziging in het bestemmingsplan van "23 woningen met hoogte accent" naar "28 grondgebonden woningen, 46 appartementen en een commerciële ruimte, i.c. totaal 74 woningen met appartementen complex van 28 meter hoog" wordt de kwaliteit van de leefomgeving en dus de waarde van de woning ernstig verminderd door: verkeersdruk (verkeersbewegingen, geluid en emissies), schaduwwerking, uitgang parkeergarage direct tegenover de woning (overlast van auto verlichting door koplampen die dag en nacht in de woning schijnen), beperking van privacy, bedrijven / bedrijvigheid tegenover de woning. Sterke windturbulentie om woning door groot pand vlakbij.

Ook toenemende verkeersdruk op de omliggende wegen, de Meeuwensingel e.a., hierdoor verandert het karakter van de wijk.

7. Bij gestelde waardevermindering van eigendom: omschrijving van de woning/het pand waarvan u eigenaar bent

Woonhuis, vrijstaand met tuin en berging.

8. Bij gestelde waardevermindering van uw eigendom: sinds wanneer bent u eigenaar van de woning/het pand?

2019

9. Bij gestelde inkomensderving: graag meer informatie en onderbouwing, denk daarbij aan cijfers over dezelfde periode van voorgaande jaren

Niet van toepassing

10. Als u geen vergoeding in geld wenst, hoe wilt u dan in uw schade tegemoet worden gekomen door de gemeente?

Niet van toepassing



11. Ruimte voor aanvullingen en toelichting

Zie bijgevoegde berekening waardevermindering door "mindere ligging" wat voor Mient 3 het resultaat is van het gewijzigde bestemmingsplan.

Verzoek aan de gemeente is om de onafhankelijkheid van de te benoemen taxateur te waarborgen. De zorg is dat de te benoemen taxateur ook andere opdrachten, van welke aard dan ook, direct of indirect, van de gemeente krijgt waardoor de onafhankelijkheid mogelijk in het geding is. Graag een uitleg en verklaring hieromtrent. Wellicht een ongebruikelijke vraag echter vanwege ervaringen van anderen leek het ons goed om hier duidelijkheid over te verkrijgen.

12. Ondertekening

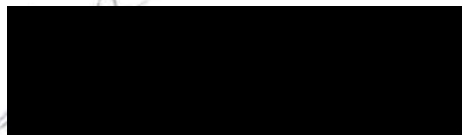
Hierbij verklaar ik dat ik het formulier naar waarheid heb ingevuld en bekend ben met het feit dat ik op grond van artikel 6.4, derde lid Wro en [de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Capelle aan den IJssel 2008](#) voor het in behandeling nemen van dit verzoek  - verschuldigd ben.

Ik ben ermee akkoord dat u mijn gegevens bewaard volgens onze [Privacyregels](#)

Plaats: Capelle aan den IJssel

Datum: 22 december 2023

Handtekening van de aanvrager:



Handtekening van eventuele mede-eigenaar:



Handtekening van eventuele gemachtigde: Niet van toepassing

Toegevoegde bijlagen:

- 1 Bewijs van eigendom, 2 pagina's.
- 2 Foto's woning Mient 3 en impressies bouwplan Mient-Midden, 5 pagina's.
- 3 Berekening bepaling waardevermindering, 4 pagina's
- 4 Taxatie rapport Mient 3 (extract), Capelle aan den IJssel, 5 pagina's.



BETREFT	Capelle aan den IJssel B 10593
UW REFERENTIE	2698710_1
GELEVERD OP	13-12-2023 - 19:56
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11167445285
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	13-12-2023 - 14:59
VOLLEDIG BUGEWERKT T/M	13-12-2023 - 14:59
SLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Capelle aan den IJssel B 10593
	Kadastrale objectidentificatie: 015701059370000
Locatie	  Capelle aan den IJssel
	BAG identificatie: 0502010000838065
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	298 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	100001 - 437671
Omschrijving	Wonen
Koopsom	 Koopjaar 2019
Ontstaan uit	Capelle aan den IJssel B 10578

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76450/18 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	23-09-2019 om 13:16
Naam gerechtigde	De heer 
Adres	  CAPELLE AAN DEN IJSSEL
Postadres	  CAPELLE AAN DEN IJSSEL
Geboren	 te ROTTERDAM
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	Mevrouw  (ten tijde van verkrijging)
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2



BETREFT

Capelle aan den IJssel B 10593

UW REFERENTIE

2698710_1

GELEVERD OP

13-12-2023 - 19:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11167445285

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-12-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-12-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk Hyp4 76450/18

Ingeschreven op 23-09-2019 om 13:16

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde Mevrouw [REDACTED]

Adres [REDACTED]

[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Postadres [REDACTED]

[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Geboren [REDACTED]

te NIEUWERKERK AAN
DEN IJSSEL

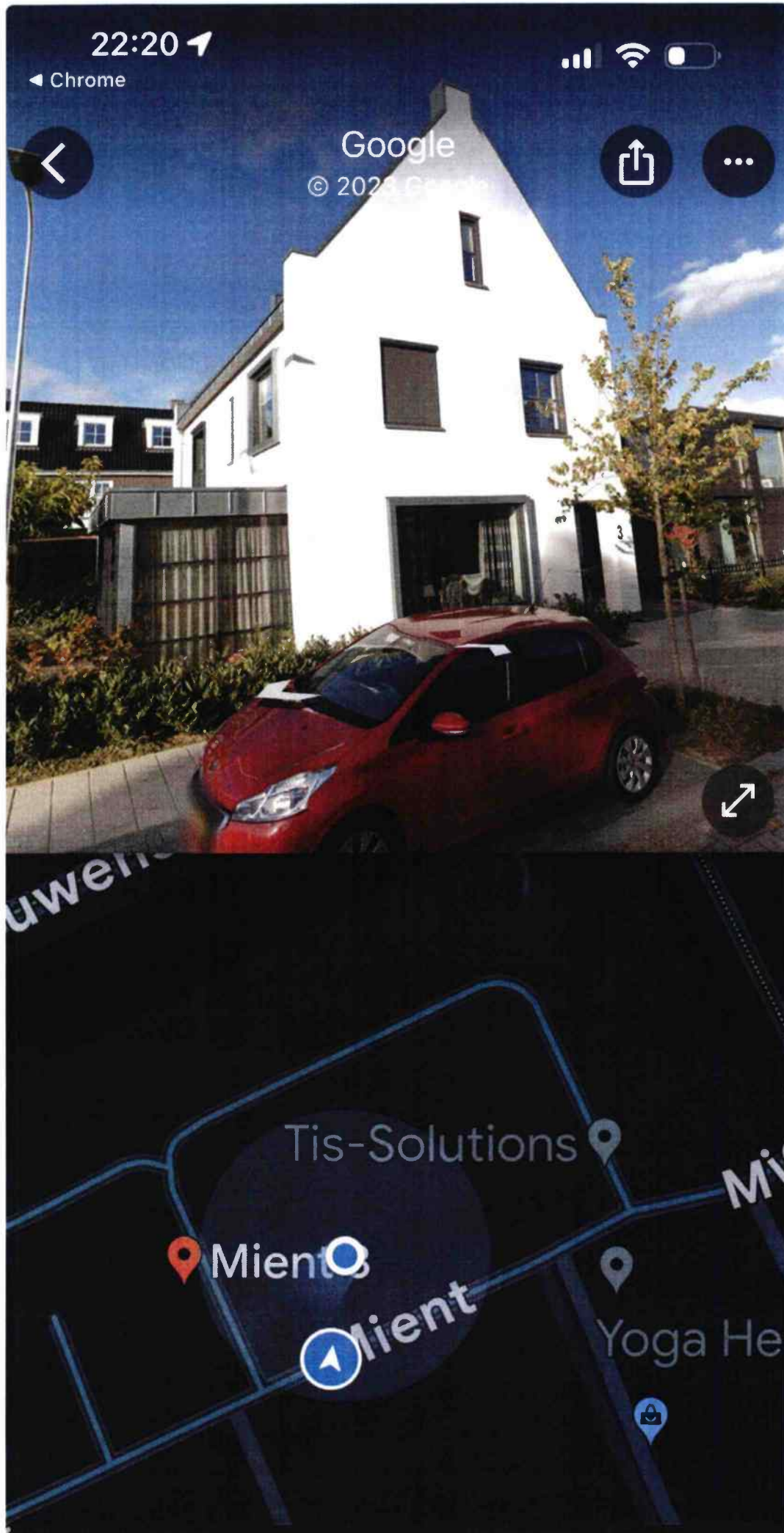
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon De heer [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Aanzicht komende uit parkeergarage





↗ mient3

Le cti m i e n t 3



742043

400





Mient 3

Went 3

Mient 3

NOG ENKELE
TE KOOP

Q1 2025 OPLEVERING
STADSWONINGEN

Q3 2025 OPLEVERING
APPARTEMENTEN



DE WERF
CAPELLE AAN DEN IJSEL

Vergelijking waarde woning op basis van locatie

22 december 2023

Waardepeildatum: 8 april 2019

Naam: [REDACTED]

Marktwaarde 2019 (€): [REDACTED]

Marktwaarde 2019 (€): [REDACTED]

Woningtype vrijstaande woning

Bouwjaar: 2015

Gebruiksoppervlaktewonen (m2): 206

Bruto inhoud (m3): 690

Perceeloppervlakte (m2): 323

Prijs per m2 perceel 600

Ligging: Minder

Taxatierapport Solislaan 51: "iets mindere ligging, waardoor iets lagere waarde per m2".

Vermindering waarde Mient 3 op basis van waarde door "mindere ligging".

2019	16.150	2,43	Overwegende dat Mient 3 eenzelfde waarde vermindering heeft door bouw als gevolg van bestemmingsplan wijziging.
------	--------	------	---

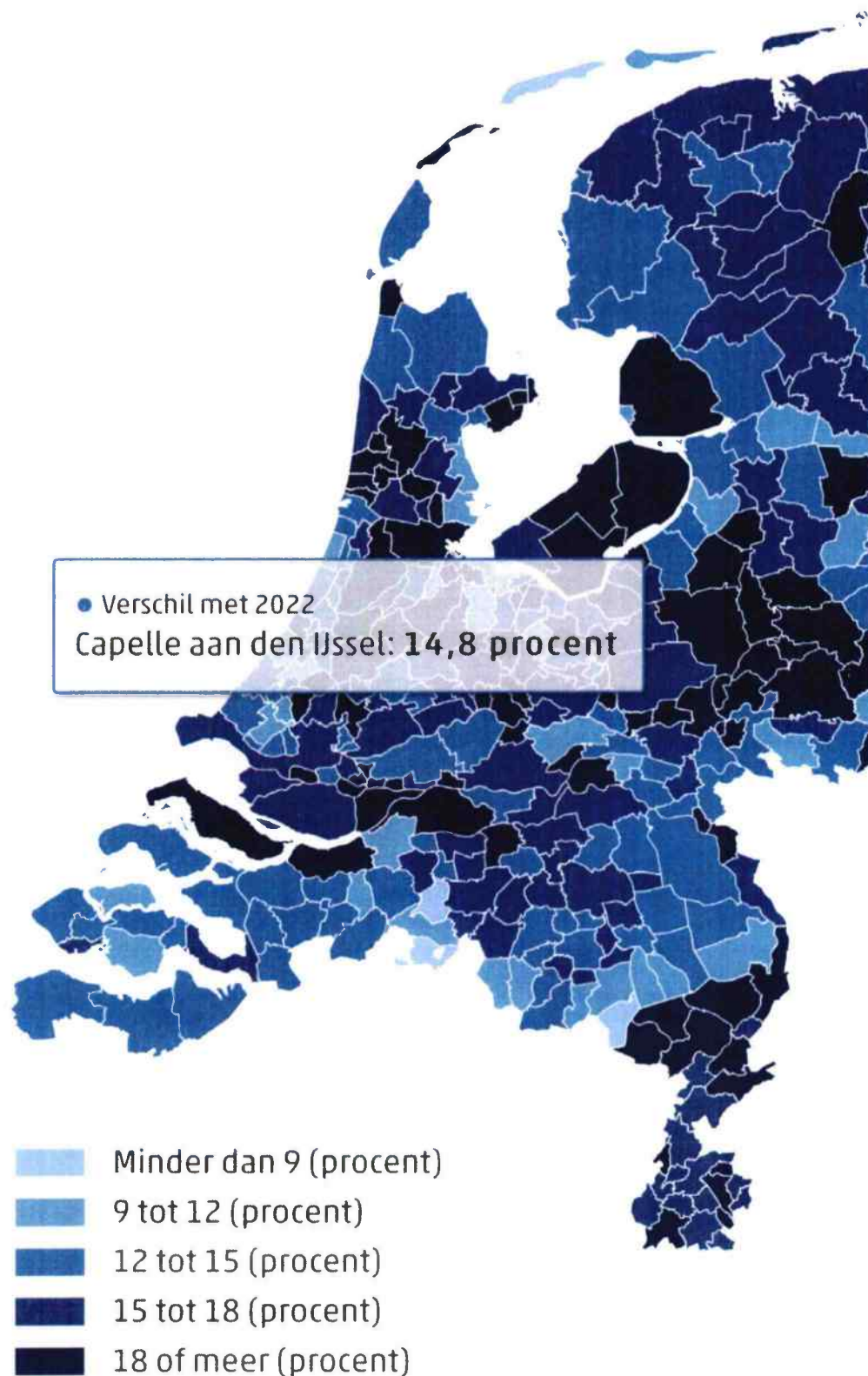
Correctie waardevermindering [REDACTED] sinds peildatum

Jaar	Prijsontwikkeling huizenmarkt [%]	Referentie
2020	16,66	CBS, prijsontwikkeling huizenmarkt
2021	6,72	OZB aanslag gemeente
2022	14,80	CBS, prijsontwikkeling huizenmarkt
2023	-2,3	CBS, prijsontwikkeling huizenmarkt

Zie schermfoto

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/28/gemiddelde-woz-waarde-woningen-16-4-procent-hoger>

Verandering WOZ-waarde per gemeente, per 1 januari 2023



Hoeveel zijn de huizenprijzen gedaald in 2023?



In oktober 2023 waren bestaande koopwoningen gemiddeld **2,3 procent goedkoper dan een jaar eerder**. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen bedraagt 424,5 duizend euro.



<https://www.cbs.nl> › visualisaties

Woningmarkt - Centraal Bureau voor de Statistiek

21:00

◀ DigiD



Mijn WOZ-gegevens

Mient 3 (Capelle aan den IJssel)

▼ [REDACTED] 1 januari 2022

WOZ-waarde

[REDACTED]



Waardepeildatum

1 januari 2022



Grondoppervlakte

298 m²



WOZ-objectnummer

[REDACTED]



WOZ-objecttype

vrijstnd -woning



Taxatieverslag

[Taxatieverslag Capelle aan den IJssel 20220101 \(pdf\)](#)



> [REDACTED] 1 januari 2021

WOZ-waardeloket

Op het WOZ-waardeloket vindt u de openbare WOZ-gegevens van woningen en enkele aanvullende gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. U kunt hier ook uw woning vergelijken met andere woningen.

Bekijk WOZ-object op www.wozwaardeloket.nl

Kadastraal overzicht

TAXATIERAPPORT



Mient 3 2903 LC Capelle Aan Den IJssel

Rapportnummer:
Rapporttype:
Uitgebracht op:
Uitgebracht door:

W2903LC3_1
Model Woonruimte
10-4-2019
Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079NC ROTTERDAM
KVK nummer 24369723
De heer G.J. Zwaagstra

Taxateur:

Marktwaaarde na realisatie

Adres getaxeerde object	2903 LC Capelle Aan Den IJssel	Marktwaaarde per waardepeildatum (8 april 2019)	
Objectkenmerken:			
Woningtype:	vrijstaande woning		
Bouwjaar:	2019		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	205		
Bruto inhoud (m3):	780		
Perceeloppervlakte (m2):	298		
Energie label:	anders, nog te bouwen woning		
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	Geen verdere toelichting benodigd anders dan vermeld.	
Ligging:		Het geheel ligt op normale stand met gelijkwaardige objecten in de nabije omgeving.	
Onderhoudssituatie:	Uitstekende conditie (nieuwbouw)	Er is geen verdere toelichting op de onderhoudssituatie noodzakelijk.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		Het geheel is op normale wijze afgewerkt; het geheel is echter wel voorzien van een kale basis afwerking.	
Kwaliteit en conditie:		De kwaliteit / conditie van het geheel is op goed nivo te achten (mede in relatie tot het bouwjaar).	
Toelichting taxateur:		Getaxeerde betreft een nieuw gebouwde woning, casco. Hierop is niet direct een verdere toelichting benodigd, anders dan vermeld in deze rapportage.	

Referentieobject 4	2909 SB CAPELLE AAN DEN IJSSEL		
Transactiegegevens:			
Verkoopprijs:	,-		
Verkoopdatum:	6 juni 2018		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	-	0,8%	
Verkocht binnen:	32 dagen		
Bron gegevens:	NVM uitwisseling		
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven
Woningtype:	vrijstaande woning	vergelijkbaar	dito soortige woning
Bouwjaar:	2005	-14	iets oudere woning
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	206	0,5%	dito orde van grootte
Bruto inhoud (m3):	690	-11,5%	iets minder volume waarop ter verrekening.
Perceeloppervlakte (m2):	323	8,4%	het perceel is in gelijke orde van grootte als getaxeerde.
Energielabel:	A (voorlopig)	vergelijkbaar	gezien getaxeerde een nieuw te bouwen woning is, zal mate van energiezuinigheid in dezelfde lijn liggen.
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	op dit punt is referentie gelijkwaardig te noemen.
Ligging:		minder	iets mindere ligging, waardoor iets lagere waarde per m2
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	de kwaliteit lijkt op gelijkwaardig nivo.
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht: Goed bruikbare referentie, echter net als getaxeerde uniek en ter verrekening naar aspecten als m3 inhoud en m2 perceel. Zie hiervoor het bijgevoegde Rekenblad referenties.	

Rekenblad referenties

Datum:

woensdag 10 april 2019

Opdrachtgever:

Dhr. [REDACTED] en mw. [REDACTED]

Object:

Nieuw te bouwen woning, [REDACTED], 2903 LC Capelle aan den IJssel

Directe objectvergelijking puur aan de hand van vergelijk middels modelwaarden is zeer lastig, daar getaxeerde een object betreft welke vrij specifiek is in de omgeving naar aard en ligging. Dit met de aanvulling dat in de nabijheid van getaxeerde enkele woningen te vinden zijn naar aard (volume en perceel) en leeftijd, waarnaar verrekend kan worden.

Gekozen is voor de comparatieve kuberingsmethode op basis van een residuele berekening waarbij koopsom getaxeerde (door opdrachtgever) en koopsom grond (door huidig eigenaar) geheel zijn 'losgelaten'. Berekening van getaxeerde waarden als benoemd onder D, heeft plaatsgevonden op basis van en aan de hand van onderstaande referenties en vervolgens her-berekend naar getaxeerde.

Referenties:

		aantal	€ per item	totaal €
Opmerking: nieuwbouw woning verkocht o.b.v. vrij op naam. Koopsom geïndexeerd is de waarde o.b.v. kosten koper (= koopsom minus 6%)	C a/d IJssel	Inhoud	600	625
		Perceel	350	675
		Overige opstal		
		TOTAAL		
		Koopsom geïndexeerd		645.000
		Afwijking		-1,4%

[REDACTED], Capelle aan den IJssel	Inhoud	595	775	
	Perceel	520	700	
	TOTAAL			
	Koopsom geïndexeerd			913.000
	Afwijking			-9,6%

[REDACTED], Capelle aan den IJssel	Inhoud	660	700	
	Perceel	472	675	
	TOTAAL			
	Koopsom geïndexeerd			820.000
	Afwijking			-4,8%

[REDACTED], Capelle aan den IJssel	Inhoud	690	700	
	Perceel	323	600	
	TOTAAL			
	Koopsom geïndexeerd			670.000
	Afwijking			1,0%

Rekenblad referenties - vervolg

Getaxeerde (huidig perceel):

■■■■■, Capelle aan den IJssel	Inhoud	0	0	0
	Perceel	298	650	■■■■■
	TOTAAL			■■■■■

Getaxeerde na afronding bouw:

■■■■■, Capelle aan den IJssel	Inhoud	780	625	■■■■■
	Perceel	298	650	■■■■■
	TOTAAL			■■■■■

Getaxeerde na afronding bouw en werkzaamheden:

■■■■■, Capelle aan den IJssel	Inhoud	780	700	■■■■■
	Perceel	298	650	■■■■■
	TOTAAL			■■■■■

Getaxeerde (huidig perceel):

Toelichting: afwijking % minus: berekening is lager dan gerealiseerde koopsom

Toelichting: afwijking % plus: berekening is hoger dan gerealiseerde koopsom

Berekende waarde:	■■■■■		
Afwijking gemiddeld:	-3,7%		
Bandbreedte:	194.000	tot	201.000
Getaxeerde marktwaarde:	■■■■■		

Getaxeerde na afronding bouw:

Toelichting: afwijking % minus: berekening is lager dan gerealiseerde koopsom

Toelichting: afwijking % plus: berekening is hoger dan gerealiseerde koopsom

Berekende waarde:	■■■■■		
Afwijking gemiddeld:	-3,7%		
Bandbreedte:	■■■■■	tot	706.000
Getaxeerde marktwaarde:	■■■■■		

Getaxeerde na afronding bouw en werkzaamheden:

Toelichting: afwijking % minus: berekening is lager dan gerealiseerde koopsom

Toelichting: afwijking % plus: berekening is hoger dan gerealiseerde koopsom

Berekende waarde:	■■■■■		
Afwijking gemiddeld:	-3,7%		
Bandbreedte:	740.000	tot	767.000
Getaxeerde marktwaarde:	■■■■■		



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], met betrekking tot het object [REDACTED] te Capelle aan den IJssel.

opdracht	20240116
status	definitief
datum	29 oktober 2024
adviseur	mr. I.M.A.M. de Looij KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

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

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

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

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	De aanvraag.....	3
1.3	Procedure en verslag.....	3
1.4	Gerechtigdebegrip en indieningstermijn.....	9
1.5	Conceptadvies.....	9
2	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO	11
3	OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE.....	13
4	NIEUWE PLANOLOGIE	15
5	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	18
6	VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS.....	21
6.1	Algemene overwegingen over voorzienbaarheid	21
6.2	Algemene overwegingen anderszins verzekerd.....	22
6.3	Beoordeling voorzienbaarheid	22
6.4	Beoordeling anderszins verzekerd zijn	22
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	23
7.1	Selectie van de relevante aspecten	23
7.2	Uitkomst planologische vergelijking	28
8	WAARDERING.....	29
9	NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO.....	30
9.1	Beoordeling normaal maatschappelijk risico	30
9.2	Samenvatting normaal maatschappelijk risico	35
10	ADDITIONELE VERGOEDINGEN.....	36
10.1	Wettelijke rente.....	36
10.2	Terugbetaling van het betaalde recht.....	36
10.3	Deskundigenkosten	36
11	BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES.....	37
12	CONCLUSIE.....	47
13	BIJLAGEN	48

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], hierna samen nader te noemen “aanvrager”.

Het dossier is behandeld door mevrouw mr. I.M.A.M. de Looij KRMT, als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen “de adviseur”. Het advies is intern gevalideerd door de heer mr. J.H.J. van Erk.

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Mient 3 te Capelle aan den IJssel. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door de wijziging van het bestemmingsplan nabij de woning van aanvrager ten behoeve van in totaal 74 woningen, waaronder een appartementencomplex van 28 meter hoog.

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	28 december 2023
Datum aankoop object	3 april 2019
Datum eigendomsverkrijging object	23 september 2019
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	1 december 2022
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	1 december 2022

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvrager

Op 31 mei 2024 heeft de adviseur aan aanvrager een korte uiteenzetting gegeven over het

stelsel en de toetsingscriteria van artikel 6.1 Wro aan de hand van de beschikbare gegevens. Op ons verzoek was hierbij ook taxateur de heer C.F.C. Magermans MRE RT aanwezig. Deze taxateur verricht de werkzaamheden uitdrukkelijk binnen het door ons bepaalde planologisch-juridische kader. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het in dit advies opgenomen taxatierapport.

Aanvrager heeft de aanvraag nader toegelicht aan de hand van de situatie ter plaatse. Volgens aanvrager is er omstreeks 2021 een plan geweest voor de bouw van 23 woningen met een hoogteaccent, dat daarna is gewijzigd naar 74 woningen, waaronder een appartementencomplex van 28 meter hoog.

Tijdens de opname hebben wij de volgende foto's gemaakt in de richting van de locatie waar de gewraakte nieuwbouw wordt gerealiseerd.





Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, zoals de relevante oude en nieuwe planologie, is contact geweest met mevrouw T. Buijze van de gemeente. Wij hebben navraag gedaan over de stelling van aanvrager dat er omstreeks 2021 een plan zou zijn geweest voor de bouw van 23 woningen met een hoogteaccent. Dergelijke informatie is bij de gemeente niet bekend. In 2020 en 2021 waren er al impressies van de later vergunde situatie. Per email van 19 maart 2024 is voorts de volgende gemeentelijke reactie gegeven:

“Het gebied Mient-Noord is ontwikkeld via een zelfbouwconcept: het (laten) bouwen van een eigen woning.

Indieners van het planschadeverzoek hebben de woning in 2019 gekocht van de oorspronkelijke “zelfbouwer”.

Op dat moment was het gebiedspaspoort De Mient al vastgesteld, evenals het bestemmingsplan De Mient.

Het gebiedspaspoort De Mient is onderdeel van het koopcontract geweest en kon bij de aankoop van de woning door de koper worden ingezien.

Een andere gelegenheid het gebiedspaspoort in te zien was via de gemeente of op de gemeentelijke website.

In het gebiedspaspoort is opgenomen dat er een hoogteaccent kan komen in het gebied.

Meerdere bewoners van het gebied Mient-Noord hebben naar aanleiding van het plan van ontwikkelende partij Puka voor het gebied Mient-Midden, een beroepsprocedure bij de bestuursrechter aangespannen tegen de beslissing van het verlenen van een omgevingsvergunning.

In de uitspraak van 1 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3533, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State o.a. geoordeeld dat het hoogteaccent van de voorziene ontwikkeling passend is.

Dit maakt dat met het vaststellen van het gebiedspaspoort De Mient op 14 maart 2016 in het gebied Mient-Midden een hoogteaccent voor eenieder voorzienbaar is geweest.

Het bestemmingsplan De Mient benoemd een maximale bouwhoogte van 12m voor de bestemming ‘bedrijf’. Maar het gebiedspaspoort De Mient is als ontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Hierin is opgenomen dat een transformatie van bestemming ‘bedrijf’ naar ‘gemengd’ een gewenste ontwikkelrichting is.

Het is daardoor voorzienbaar lezende het bestemmingsplan De Mient en het gebiedspaspoort De Mient (welke onderdeel is van het bestemmingsplan), rekening te houden met wijziging van bestemming/functie en hoogten van bebouwing.

Tijdens de ontwikkeling van het bouwplan heeft de ontwikkelende partij, gehoord hebbende de bewoners van Mient-Noord, het plan wezenlijk aangepast.

Het hoogteaccent is naar achter geschoven, de voorzijde van de woningen te voorzien van slaapkamers, balkons te verwijderen en de inrit van de garage opgeschoven om mogelijke overlast van in- en uitrijden voertuigen in de parkeergarage voor locatie Mient 3 zoveel mogelijk te beperken.

NB. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen op de locatie Mient-Midden, lag de inrit van de garage van het vroegere bedrijf meer in lijn met de woning van [REDACTED], waardoor bij gebruik van de garage bij bedrijfsvoering hier meer lichtoverlast zou zijn geweest voor de bewoners van [REDACTED].” (einde citaat)

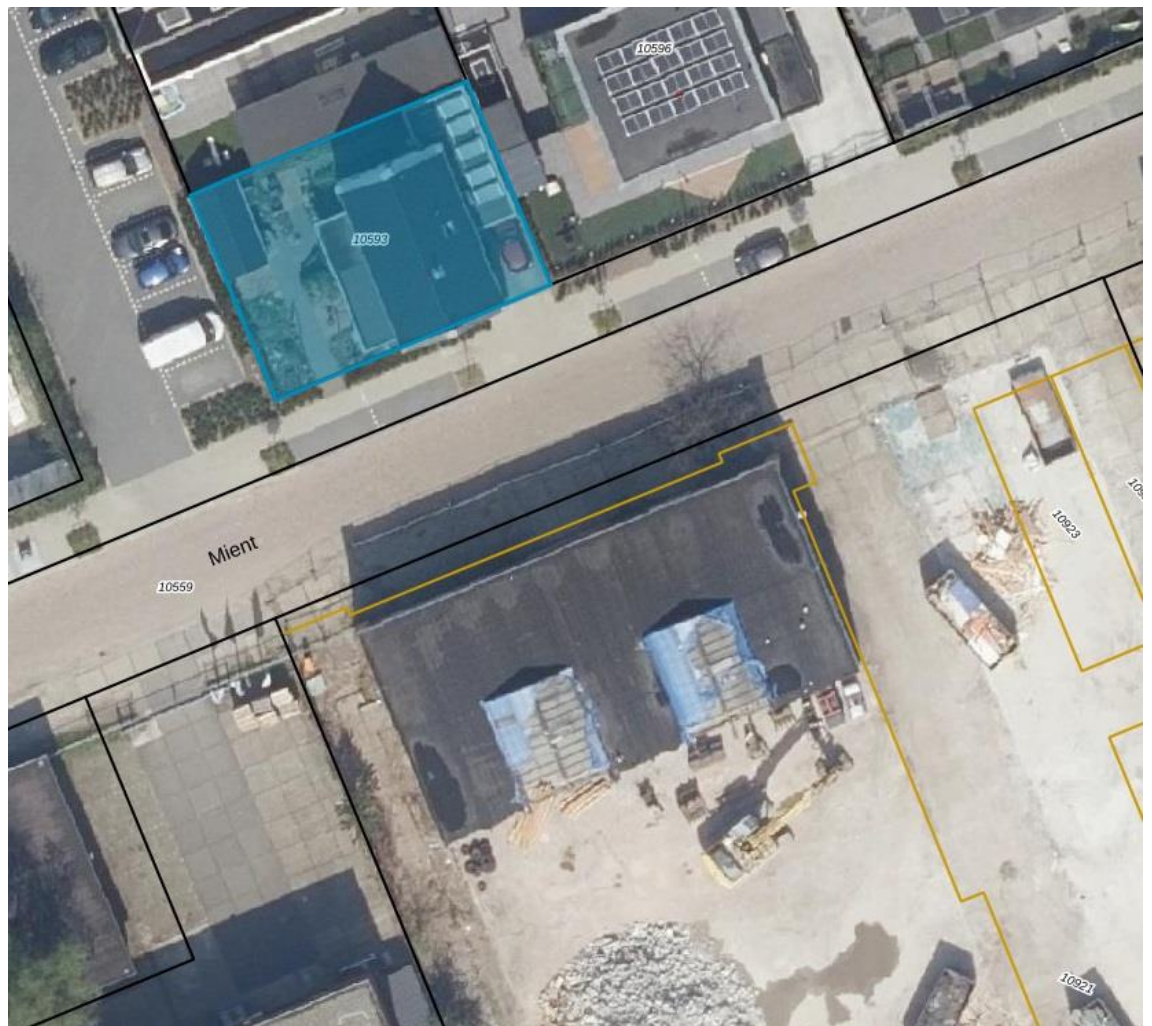
Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

De adviseur heeft Puka Vastgoed & Projectontwikkeling als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid gebruik gemaakt door middel van de volgende visie per email van 20 maart 2024:

“Geachte mevrouw de Looij,

Dank voor uw e-mail. Namens Puka stuur ik u via deze weg onze visie op het verzoek tot planschade op Mient 3 in Capelle aan den IJssel.

- *Het wijzigen van de functie ‘bedrijven’ naar ‘wonen’ van naastgelegen percelen heeft - in onze ervaring - vaker een positief dan een negatief effect op de waarde van omliggende woningen.*
- *De afstand tussen de woning op [REDACTED] en het nieuw bestemde appartementencomplex is groter dan de afstand tussen de woning en de voormalige bedrijfsfunctie. De kavel mocht in het vorige bestemmingsplan bebouwd worden tot de erfgrans met een hoogte van 12 m, de nieuwe bebouwing aan de straatzijde is 7,70 m hoog;*



- *De voorzijde van het nieuwe appartementencomplex is een verwijzing naar de voormalige bebouwing. Tijdens het ontwerpproces is sterk rekening gehouden met een zorgvuldige plaatsing van de in- en uitrit van de parkeergarage. Daarbij is de uitrit van de parkeergarage, o.a. op verzoek van de bewoner van [REDACTED], enkele malen opgeschoven naar de rechterzijde van deze gevel. De voormalige bebouwing had een locatie voor laden en lossen van vrachtwagens direct voor het grote raam in de woonkamer van de woning op [REDACTED].*



- *De derde t/m negende woonlaag van het nieuw appartementencomplex starten op een afstand van 32,74 m. De effecten van zonlicht zijn onderzocht (zie bestemmingsplan).*

Onze inschatting is dat de woning significant in waarde is toegenomen door de wijziging van de bestemming.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

*Met vriendelijke groet,
Anton van der Heiden*

*Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel”*

(einde citaat)

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 15 augustus 2024 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze

hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies.

De naar aanleiding van het conceptadvies toegezonden zienswijzen geven wij in hoofdstuk 11 weer of nemen wij als bijlage in hoofdstuk 13 op. In hoofdstuk 11 geven wij (voorts) onze reactie op de ingekomen zienswijzen.

De verordening schrijft voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

De beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel is van kracht geworden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ingevolge het toepasselijke overgangsrecht, opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet (artikelen 4.18 en 4.19) is om deze reden het oude recht nog van toepassing, zijnde Afdeling 6.1 Wro (planschade).

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal

plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak, met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

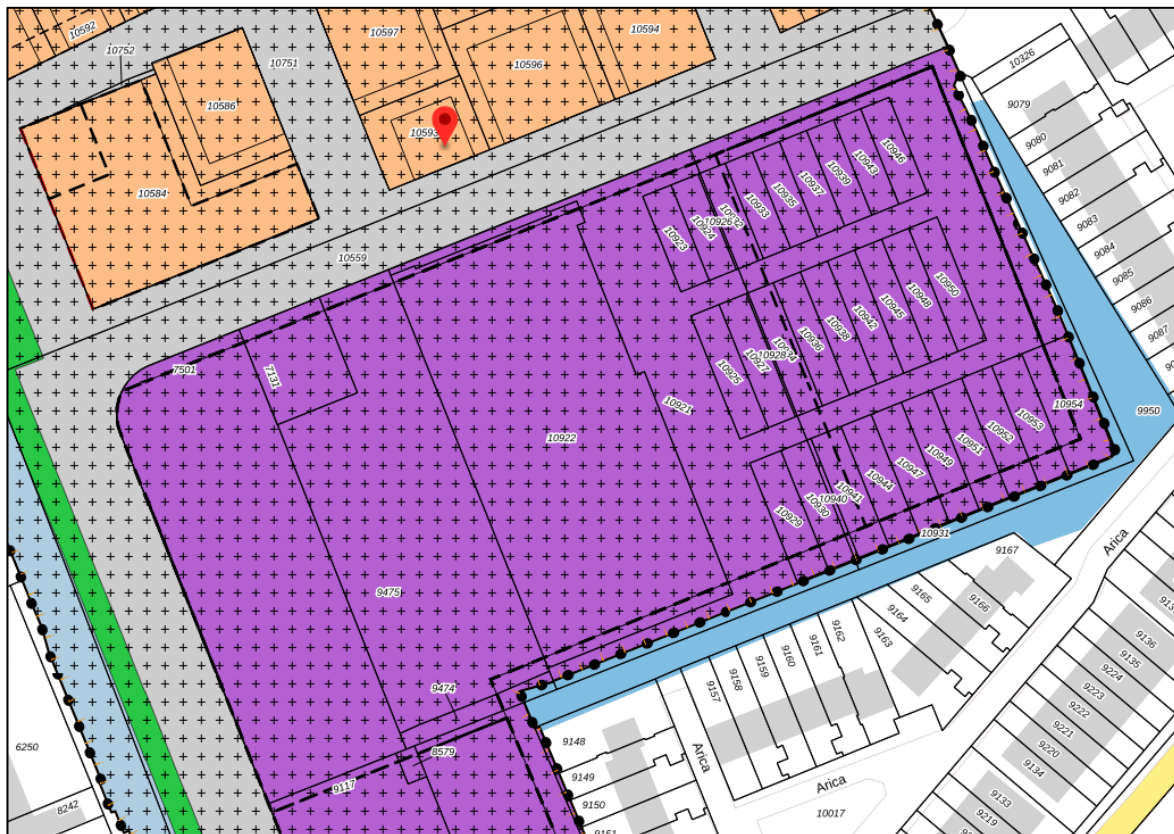
5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “De Mient”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 november 2017, in werking getreden op 23 februari 2018 en onherroepelijk geworden op 9 mei 2018.



Figuur 1 Fragment verbeelding. Het rode teken markeert globaal het object van aanvrager.

De locatie met de gewraakte ontwikkeling heeft in dit plan de bestemmingen:

- “Bedrijf” met de aanduidingen “bouwvlak”, “bedrijf tot en met categorie 2”, “maximum bebouwingspercentage per bouwperceel: 70”, “maximum bouwhoogte: 12 m”, “geluidzone industrie”. Op enige afstand ten zuidoosten van het perceel van aanvrager geldt tevens de aanduiding “kantoor”;
- “Waarde – Archeologie 3”. Deze dubbelbestemming bevatte geen absolute beperking voor de realisatie van de maximale mogelijkheden van de enkelbestemming met aanduidingen, zodat wij aan deze dubbelbestemming verder voorbij gaan.

Vanuit het object van aanvrager bezien dient op basis van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de volgende planologisch maximale invulling, ongeacht of deze ter plaatse ooit is of zou zijn verwezenlijkt:

Vanaf circa 16 meter ten zuiden/zuidoosten van het object is een langgerekt bouwfront mogelijk met een bouwhoogte van 12 meter, ten behoeve van bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiertoe horen onder meer een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en taxibedrijven. Op wat ruimere afstand ten zuidoosten van het perceel van aanvrager is tevens een zelfstandig kantoor mogelijk.

Tussengelegen gronden

De gronden tussen het woonperceel van aanvrager en voormelde locatie hebben de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Hierbinnen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met de volgende bouwhoogten:

- de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de bouwhoogte van kunstobjecten en kunstwerken mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- de bouwhoogte van relingen van bruggen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Object aanvrager

Het object van aanvrager heeft in dit plan de bestemming "Gemengd" op basis waarvan dit (ook) voor wonen kan worden aangewend.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. en zie www.omgevingswet.overheid.nl, aangezien sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet van toepassing is.

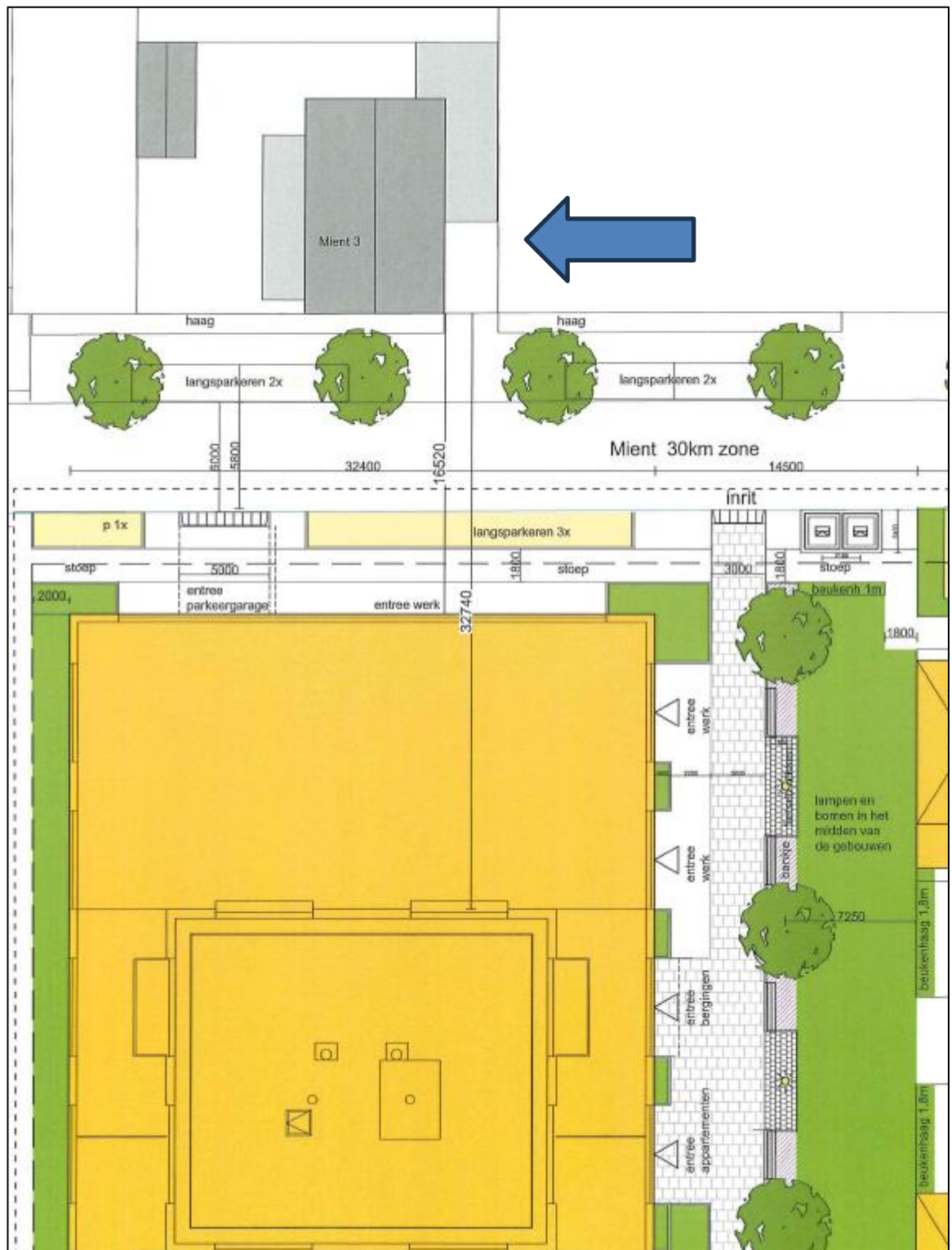
4 NIEUWE PLANOLOGIE

Op 5 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van nieuwbouwproject “De Werf” op Mient ongenummerd. Het project omvat de bouw van 74 woningen in de vorm van 28 stadswoningen (eengezinswoningen) en 46 appartementen, commerciële ruimte (250 m²) en een parkeergarage. Dit besluit is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 1 december 2022.

Het appartementengebouw (met commerciële ruimte en parkeergarage) bevindt zich recht tegenover het object van aanvrager. Vanaf circa 16 meter ten zuiden/zuidoosten van het object van aanvrager heeft de nieuwbouw een hoogte van 7,7 meter (2 bouwlagen) en vanaf circa 33 meter van het perceel van aanvrager heeft de nieuwbouw een hoogte van 28,4 meter (9 bouwlagen). Schuin tegenover de woning van aanvrager bevindt zich de entree van de parkeergarage. De 28 stadswoningen staan op wat ruimere afstand meer zijdelings van het object van aanvrager.



Figuur 2 Situeringstekening. De pijl wijst naar het object van aanvrager.



Figuur 3 Ingezoomd fragment van de situeringstekening. De pijl wijst naar het object van aanvrager.



Figuur 4 Impressie nieuwbouw

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Gegevens voor beoordeling voorzienbaarheid ten tijde van aankoop

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij stukken ontvangen/kunnen inzien (o.a. een Structuurvisie 2030, bewonersbrieven, een gebiedspaspoort, de toelichting van het huidige bestemmingsplan) van vóór 3 april 2019 (zijnde de datum van aankoop door aanvrager). In het gebiedspaspoort, zoals op 14 maart 2016 door de raad is vastgesteld, werd bijvoorbeeld aangegeven:

9. De bouwhoogte past in de omgeving. Vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige ruimtelijke mogelijkheden. Hoogteaccenten zijn mogelijk, in goed overleg met het kwaliteitsteam.

In hoofdstuk 6 beoordelen wij het onderwerp voorzienbaarheid.

Gegevens voor beoordeling langjarig beleid in het kader van het normaal maatschappelijk risico

Wij nemen hier enkele passages op uit de toelichting van het bestemmingsplan “De Mient” (zie met name de onderstreping).

“3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030-Parkstad naast economische motor

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft op 10 juni 2013 een nieuwe structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie 2030 biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen. Het doel van deze structuurvisie is het weergeven van de toekomstige inrichting van de gemeente in 2030. De structuurvisie dient als leidraad en toetsingskader voor toekomstige plannen en is voorzien van een (wettelijk verplicht) uitvoeringsprogramma.

...

Herstructurering en woonkwaliteit

Voor het plangebied is de visie op herstructurering en woonkwaliteit relevant. De Mient is op de kaart (her)ontwikkellocaties aangeduid als een van de projecten. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de huidige (volgroeide) stad vraagt om onderhoud en om gerichte kwaliteitsimpulsen zoals het toevoegen van groen, voorzieningen, andere woningtypen, etc. Herstructurering van de bestaande omgeving is een nieuwe uitdaging waarbij diverse belangen spelen. Hoewel de opgaven kleiner zijn dan bij nieuwbouwprojecten uit de ‘groeiperiode’, zijn ze ingewikkelder.

Economie

...

De Structuurvisie biedt in 2020 plaats aan een grondgebonden woonmilieu met lichte vormen van bedrijvigheid die passen bij het wonen.

3.4.2 Gebiedsvisie Centraal Capelle

De gebiedsvisie Centraal Capelle is op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

...

Conclusie

Het plangebied is op de routekaart aangeduid als 'ontwikkellocatie' (zie figuur 3.1). Voor ontwikkellocaties zijn zogenoemde gebiedspaspoorten opgesteld. Hier wordt in volgende paragraaf op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de gebiedsvisie Centraal Capelle.



ontwikkellocaties

Figuur 3.1 Uitsnede Routekaart

3.4.3 Gebiedspaspoort De Mient

Het gebiedspaspoort De Mient is een uitwerking van de gebiedsvisie Centraal Capelle en is op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. ...

3.4.4 Woonvisie 2013-2020 Parkstad naast economische motor

Op 10 juni 2013 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. ...

In de woonvisie is De Mient als een project voor woningbouw aangeduid. (einde citaat)

In hoofdstuk 9 beoordeling wij het normaal maatschappelijk risico.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (3 april 2019) was de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens niet te voorzien. Wij hebben wel stukken ontvangen/kunnen inzien van vóór 3 april 2019 (o.a. een Structuurvisie 2030, bewonersbrieven, een gebiedspaspoort, de toelichting van het huidige bestemmingsplan), doch hieruit kon nog onvoldoende concreet bebouwing met een hoogste bouwhoogte van 28,4 meter (9 bouwlagen) worden afgeleid. In het gebiedspaspoort, zoals op 14 maart 2016 door de raad is vastgesteld, werd bijvoorbeeld aangegeven:

9. De bouwhoogte past in de omgeving. Vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige ruimtelijke mogelijkheden. Hoogteaccenten zijn mogelijk, in goed overleg met het kwaliteitsteam.

Dit is naar onze mening onvoldoende om voorzienbaarheid aan te nemen van de later mogelijk gemaakte nieuwbouw. De maximale bouwhoogte in de omgeving was immers duidelijk lager (11 á 12 meter) dan de nieuwe hoogste bouwhoogte van 28,4 meter.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

In essentie dient een planologische vergelijking te worden gemaakt tussen het bestemmingsplan “De Mient” en de planologische situatie die is ontstaan door de omgevingsvergunning van 5 juli 2022 voor het nieuwbouw project “De Werf”, waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan “De Mient”. Aangezien hier geen sprake is van een nieuw bestemmingsplan, maar van een omgevingsvergunning waarbij van het vigerende bestemmingsplan is afgeweken, zijn de bestemmingen zoals omschreven in hoofdstuk 3, in beginsel blijven bestaan / niet komen te vervallen. Dit betekent dat in beginsel uitsluitend gekeken mag worden naar hetgeen door de omgevingsvergunning extra mogelijk is geworden en dat met het feitelijk komen te vervallen van bepaalde mogelijkheden, geen of in mindere mate rekening mag worden gehouden, dan wanneer sprake zou zijn geweest van een nieuw bestemmingsplan.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

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.

Concrete beoordeling

Daar waar op basis van het bestemmingsplan vanaf circa 16 meter ten zuiden/zuidoosten van het perceel van aanvrager een langgerekt bouwfront met een bouwhoogte van 12 meter

kan worden gerealiseerd, is nu op vergelijkbare afstand sprake van een bouwhoogte van 7,7 meter en is vanaf circa 33 meter sprake van een bouwhoogte van 28,4 meter. Dit laatste bouwdeel bevat in planologisch opzicht de belangrijkste verruiming (een extra bouwhoogte van 16,4 meter, zijnde 5 extra bouwlagen), waardoor het uitzicht vanuit het object van aanvrager verder is beperkt dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk was.

Aan het feitelijk niet volledig benutten van de bouwhoogte van 12 meter vanaf circa 16 meter van het object van aanvrager, mag in planologisch opzicht geen voordeel worden toegekend, aangezien de ruimte tussen 7,7 meter en 12 meter strikt planologisch gezien niet is komen te vervallen.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Concrete beoordeling

Daar waar op basis van het bestemmingsplan vanaf circa 16 meter ten zuiden/zuidoosten van het perceel van aanvrager een langgerekt bouwfront met een bouwhoogte van 12 meter kan worden gerealiseerd, is nu op vergelijkbare afstand sprake van een bouwhoogte van 7,7 meter en is vanaf circa 33 meter sprake van een bouwhoogte van 28,4 meter. Dit laatste bouwdeel bevat in planologisch opzicht de belangrijkste verruiming (een extra bouwhoogte van 16,4 meter, zijnde 5 extra bouwlagen), waardoor de mate van schaduwwerking periodiek wat meer is dan op basis van het bestemmingsplan kan plaatsvinden. Ook hier geldt dat aan het feitelijk niet volledig benutten van de bouwhoogte van 12 meter vanaf circa 16 meter van het object van aanvrager in planologisch opzicht geen voordeel mag worden toegekend nu die ruimte tussen 7,7 meter en 12 meter niet is komen te vervallen.

Karakter van de bestemming

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

Concrete beoordeling

Op basis van het bestemmingsplan is aan de overzijde van de weg sprake van een omvangrijk bedrijventerrein met bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van

Bedrijfsactiviteiten, waarbij kan worden gedacht aan een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en taxibedrijven. Op wat ruimere afstand ten zuidoosten van het perceel van aanvrager is tevens een zelfstandig kantoor mogelijk.

Door de verleende omgevingsvergunning is tegenover het object van aanvrager sprake van 74 woningen in de vorm van 28 stadswoningen (eengezinswoningen) en 46 appartementen, commerciële ruimte (250 m²) en een parkeergarage. De 28 stadswoningen zijn op wat ruimere afstand meer zijdelings van het object van aanvrager georiënteerd.

Nieuwe woningen passen in beginsel veel beter bij bestaande woningen dan bedrijvigheid behorende tot categorie 2. Omdat de onderliggende bedrijfsbestemming formeel niet is komen te vervallen mag bij de planologische vergelijking alleen rekening worden gehouden met een zeker voordeel vanwege het gegeven dat grootschalige bedrijvigheid zoals die op basis van het bestemmingsplan mogelijk was, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid vervallen kan worden aangemerkt. Wij gaan er vanuit dat kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse nog wél steeds mogelijk is. De komst van de nieuwe woningen heeft daarom op dit punt geleid tot een beperkt planologisch voordeel.

De vergelijking bedrijfsmatig versus commerciële ruimte merken wij op dit punt aan als relatief neutraal.

De extra 5 bouwlagen vanaf circa 33 meter van het perceel van aanvrager hebben echter wel geleid tot een verdere versterking van de omgeving, die de situeringswaarde van het object van aanvrager in zekere mate heeft aangetast. Op dit punt is sprake van een beperkt nadeel, dat gecompenseerd kan worden door het beperkte voordeel zoals hiervoor omschreven qua gebruik, zodat per saldo met betrekking tot het karakter van de bestemming sprake is van een relatief neutrale verandering.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel 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.

Concrete beoordeling

Van de aanwezigheid van personeel en bezoekers van bedrijfsruimte kan al een zekere mate van privacy-aantasting uitgaan. Te meer daar de bebouwing vanaf circa 16 meter van het perceel van aanvrager al uit 4 bouwlagen (12 meter) met buitenruimte kan bestaan, waarbij zich op de verdiepingen bijvoorbeeld ook kantine-/onzelfstandige kantoorruimte kan bevinden.

Een bedrijfsmatig gebruik heeft wel een minder permanent karakter dan het gebruik voor woondoeleinden met buitenruimten. Vanaf circa 33 meter van het perceel van aanvrager is voorts sprake van 5 extra bouw-/woonlagen, zodat de inrijmogelijkheden op/in de woning en tuin van aanvrager verder zijn toegenomen.

Wel dient ook rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat er sprake is van een tussengelegen openbare weg, vanwaar vanaf de begane grond reeds sprake is van passerend verkeer met enig zicht op de onroerende zaak van aanvrager.

De vergelijking bedrijfsmatig versus commerciële ruimte merken wij op dit punt aan als relatief neutraal.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder 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. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie, en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Concrete beoordeling

Op basis van het bestemmingsplan is aan de overzijde van de weg sprake van een omvangrijk bedrijventerrein met bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij kan worden gedacht aan een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en taxibedrijven. Op wat ruimere afstand ten zuidoosten van het perceel van aanvrager is tevens een zelfstandig kantoor mogelijk.

Door de verleende omgevingsvergunning is tegenover het object van aanvrager sprake van 74 woningen in de vorm van 28 stadswoningen (eengezinswoningen) en 46 appartementen, commerciële ruimte (250 m²) en een parkeergarage, en een ander zoals hiervoor reeds weergegeven.

Nieuwe woningen passen qua aard en mate van hinder in beginsel beter bij bestaande woningen dan bedrijvigheid behorende tot categorie 2. Omdat de onderliggende bedrijfsbestemming formeel niet is komen te vervallen geldt ook hier dat bij de planologische vergelijking alleen rekening mag worden gehouden met een zeker voordeel vanwege het gegeven dat grootschalige bedrijvigheid zoals die op basis van het bestemmingsplan mogelijk was, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid vervallen kan worden aangemerkt. Wij gaan er vanuit dat kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse nog wél steeds mogelijk is. De komst van de nieuwe woningen heeft daarom qua hinder geleid tot een beperkt planologisch voordeel.

De vergelijking bedrijfsmatig versus commerciële ruimte merken wij op dit punt aan als relatief neutraal.

De extra 5 bouwlagen vanaf circa 33 meter van het perceel van aanvrager hebben echter wel geleid tot een zekere toename van hinder, waarbij met name te denken valt aan meer lichthinder, die op basis van het bestemmingsplan niet aan de orde was. op basis van het bestemmingsplan kunnen immers “maar” vier bouwlagen met verlichting worden gerealiseerd. Op dit punt is sprake van een beperkt nadeel, dat gecompenseerd kan worden door het beperkte voordeel zoals hiervoor omschreven, zodat per saldo met betrekking tot het aspect hinder sprake is van een relatief neutrale verandering.

Ten aanzien van de nieuwe ingang van de parkeergarage merken wij op dat op basis van het bestemmingsplan een ondergrondse parkeervoorziening in het kader van de

bedrijfsbestemming al niet uitgesloten is. Bovendien gaat van een handel in auto's en motorfietsen en taxibedrijven al de nodige verkeer aantrekkende werking uit én kon het verkeer al tegenover de woning van aanvrager aan- en afrijden. In planologisch opzicht is op dit punt dus sprake van een relatief neutrale verandering.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			-			
Schaduw			-			
Karakter	0					
Privacy			-			
Hinder	0					
Overig						

Effect is neutraal: 0

Effect is voordelig: +

Effect is nadelig: -

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Voor het object zijn alleen nadelen ontstaan. De planologische maatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie, waaruit in beginsel op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging hier als een vrij beperkte planologische verslechtering.

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van vrijstaande woning c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 1 december 2022 gewaardeerd op:

■ [REDACTED]--.

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. In essentie handelt het hier om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als einduitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij waarderings voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Wij waarderen het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

■ [REDACTED].

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

■ [REDACTED].

De door ons bepaalde waardevermindering kan niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komen, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens "normaal maatschappelijk risico". Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

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

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum, komt op grond van artikel 6.2, tweede lid, Wro in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet wegens “normaal maatschappelijk risico” voor vergoeding in aanmerking. Het “normaal maatschappelijk risico” bedraagt in ieder geval 2% van [REDACTED] - is:

[REDACTED].

Aangezien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in dit geval als volgt.

Normale maatschappelijke ontwikkeling?

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten de transformatie van een bedrijventerrein naar een woonlocatie met grondgebonden en gestapelde woningen, een commerciële ruimte en een parkeergarage – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Te meer daar hier sprake is van een bebouwde omgeving met veel woningen.

Structuur van de omgeving?

Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving kan de nieuwe ontwikkeling, gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse, in redelijkheid gedeeltelijk als passend worden aangemerkt. De nieuwe grondgebonden woningen passen bij de bestaande overwegend grondgebonden woningen in de omgeving van het plangebied. De nieuwe gestapelde woningen passen wel qua woonfunctie in de structuur van de omgeving, maar de gestapelde vorm door middel van 9 bouwlagen past daar minder goed bij. Ook de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter past minder goed bij de maximale bouwhoogten in de omgeving.

Langjarig gevoerd beleid?

Bij de beoordeling van dit element, gaat het – anders dan bij de beoordeling van de voorzienbaarheid – niet om de vraag of en zo ja wat er aan beleid bekend was bij aankoop door aanvrager, maar om hetgeen enige jaren voorafgaand aan de planologische maatregel aan beleid is geformuleerd. Een ander belangrijk verschil is dat de ontwikkeling in dat beleid niet altijd concreet, bijvoorbeeld op perceelsniveau, hoeft te zijn aangegeven: het gaat hier immers niet om beoordeling van mogelijke actieve risicoaanvaarding (vergelijk ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1535 Bernheze). Dit geldt bijvoorbeeld voor beleid omtrent inbreiding. Wel moet uit de betreffende stukken voldoende duidelijk kunnen worden afgeleid dat de ontwikkeling ter plaatse in de rede lag en dat er geen aanwijzingen voor het tegendeel waren (vergelijk ABRvS 11 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:85, Rucphen).

Uit de stukken is komen vast te staan dat de ontwikkeling gedeeltelijk past binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid. De transformatie van het bedrijventerrein naar overwegend wonen paste in het langjarige beleid van de gemeente. Wij zijn van mening dat de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter niet in het langjarige beleid voor deze locatie paste.

Wij nemen hier enkele passages op uit de toelichting van het bestemmingsplan “De Mient” (zie met name de onderstreping).

“3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030-Parkstad naast economische motor

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft op 10 juni 2013 een nieuwe structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie 2030 biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen. Het

doel van deze structuurvisie is het weergeven van de toekomstige inrichting van de gemeente in 2030. De structuurvisie dient als leidraad en toetsingskader voor toekomstige plannen en is voorzien van een (wettelijk verplicht) uitvoeringsprogramma.

...

Herstructurering en woonkwaliteit

Voor het plangebied is de visie op herstructurering en woonkwaliteit relevant. De Mient is op de kaart (her)ontwikkellocaties aangeduid als een van de projecten. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de huidige (volgroeide) stad vraagt om onderhoud en om gerichte kwaliteitsimpulsen zoals het toevoegen van groen, voorzieningen, andere woningtypen, etc. Herstructurering van de bestaande omgeving is een nieuwe uitdaging waarbij diverse belangen spelen. Hoewel de opgaven kleiner zijn dan bij nieuwbouwprojecten uit de 'groeiperiode', zijn ze ingewikkelder.

Economie

...

De Structuurvisie biedt in 2020 plaats aan een grondgebonden woonmilieu met lichte vormen van bedrijvigheid die passen bij het wonen.

3.4.2 Gebiedsvisie Centraal Capelle

De gebiedsvisie Centraal Capelle is op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

...

Conclusie

Het plangebied is op de routekaart aangeduid als 'ontwikkellocatie' (zie figuur 3.1). Voor ontwikkellocaties zijn zogenoemde gebiedspaspoorten opgesteld. Hier wordt in volgende paragraaf op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de gebiedsvisie Centraal Capelle.



Figuur 3.1 Uitsnede Routekaart

3.4.3 Gebiedspaspoort De Mient

Het gebiedspaspoort De Mient is een uitwerking van de gebiedsvisie Centraal Capelle en is op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. ...

3.4.4 Woonvisie 2013-2020 Parkstad naast economische motor

Op 10 juni 2013 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. ...

In de woonvisie is De Mient als een project voor woningbouw aangeduid.” (einde citaat)

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag”. Gelet op de mate waarin wordt voldaan aan de relevante indicatoren (“structuur van de omgeving” en “langjarig beleid”) zijn wij van mening dat een aftrek van **3%** recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal

maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ .-

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering groter is dan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de schade niet geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te worden gelaten. Dit betekent dat wij adviseren om een tegemoetkoming in planschade toe te kennen tot een bedrag van:

€

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

Normaal maatschappelijk risico samengevat	
In aanmerking te nemen waardevermindering	€ --
Normaal maatschappelijk risico volgens artikel 6.2 Wro en jurisprudentie	€ -
Tegemoetkoming in planschade	€ -

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN

10.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

10.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader van betekenis zijn, terwijl ook rekening gehouden moet worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt. Wel kan een vergoeding van deskundigenkosten worden verstrekt voor het indienen van een zienswijze op het conceptadvies. Daarbij is blijkens de rechtspraak niet van belang, of de zienswijze tot inhoudelijke wijzigingen van het conceptadvies heeft geleid.

In de onderhavige procedure is geen sprake van een zienswijze op het conceptadvies van de zijde van aanvrager, zodat dit onderwerp hier niet aan de orde is.

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES

Van de zijde van aanvrager is geen zienswijze op het conceptadvies ingekomen.

Zienswijze van de zijde van de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

De zienswijze van de zijde van de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro bestaat uit een korte begeleidende email met twee bijlagen van 26 augustus 2024. De twee bijlagen hebben wij in hoofdstuk 13 (Bijlagen) opgenomen. In het navolgende geven wij onze reactie op de zienswijze.

Wij kunnen de stelling in de zienswijze dat een wijziging van de functie “bedrijven” naar “wonen” van naastgelegen percelen, vaker een positief dan een negatief effect heeft op de aarde van omliggende woningen, in het algemeen, onderschrijven.

In casu is echter sprake van de volgende bijzondere omstandigheid zoals omschreven in hoofdstuk 7:

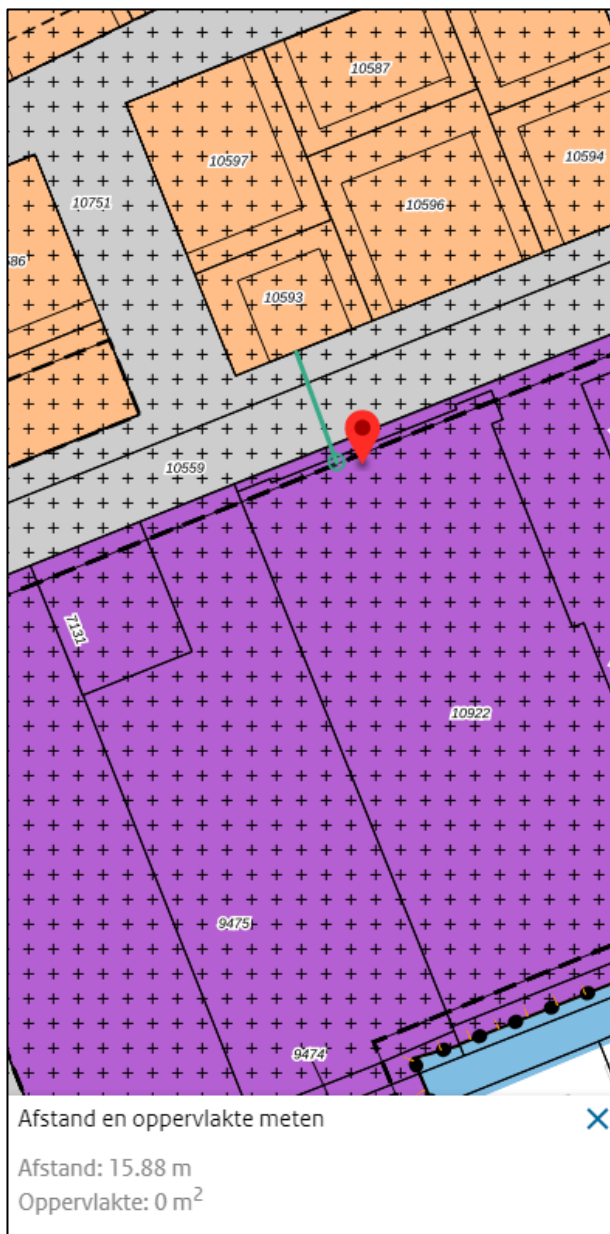
“Aangezien hier geen sprake is van een nieuw bestemmingsplan, maar van een omgevingsvergunning waarbij van het vigerende bestemmingsplan is afgeweken, zijn de bestemmingen zoals omschreven in hoofdstuk 3, in beginsel blijven bestaan / niet komen te vervallen. Dit betekent dat in beginsel uitsluitend gekeken mag worden naar hetgeen door de omgevingsvergunning extra mogelijk is geworden en dat met het feitelijk komen te vervallen van bepaalde mogelijkheden, geen of in mindere mate rekening mag worden gehouden, dan wanneer sprake zou zijn geweest van een nieuw bestemmingsplan.” (einde citaat)

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij voorts de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan nogmaals bekeken en hebben wij wederom geconstateerd dat de kortste afstand van circa 16 meter tussen het perceel van aanvrager en de gebouwen die op basis van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, correct is. Die afstand is namelijk tot aan het bouwvlak gemeten en alleen binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan.

3.2.2 Gebouwen

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. indien niet in de zij- of achtergrens wordt gebouwd dient de afstand van gebouwen tot de zij- of achtergrens ten minste 3 meter te bedragen.



De maatvoering “maximum bouwhoogte: 12 m” geldt ook alleen voor het bouwvlak en niet voor de strook met een bedrijfsbestemming daarbuiten. Daar is alleen het volgende mogelijk:

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1 meter achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggen- en verlichtingsmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van reclameborden mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

De volgende stelling in de zienswijze dat het zou gaan om een kortste afstand van circa 14 meter in plaats van circa 16 meter kunnen wij daarom niet plaatsen:

bestemmingsplan staat toe dat op de erfgrens een langgerekt bouwfront van 12 meter hoog gebouwd mag worden, die erfgrens ligt op circa 14 meter van de woning, met daartussen de openbare weg. De commerciële ruimte wordt op ruim twee meter van die perceelgrens gebouwd, dus is de afstand met de woning ruim 16 meter.

Voor zover bedoeld mocht worden op een binnenplanse afwijkmogelijkheid merken wij op dat deze niet mag worden betrokken bij de planologische vergelijking.

De 2 meter tot de erfgrens is ook logisch vanwege het burennrecht op basis waarvan binnen 2 meter van de erfgrens (zonder toestemming van de eigenaar van het naastgelegen perceel) geen uitzicht-gevende ramen/vensters in gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Tenslotte merken wij op dat het verschil van circa 2 meter qua tussengelegen afstand hier geen groot verschil betreft.

Voor zover de planologisch maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan in de nieuwe feitelijke situatie niet volledig worden/zijn benut merken wij nogmaals op dat de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan in beginsel niet zijn komen te vervallen.

De tekening op pagina 2 van de zienswijze gaat uitsluitend uit van een zichtlijn/lichtinval met de begane grond van de woning van aanvrager. De woning heeft echter ook een 1^e en 2^e verdieping met ramen:



Figuur 5 Woning aanvrager.

Bovendien wordt op de betreffende tekening wederom uitgegaan van een kortste tussengelegen afstand van 14 meter in plaats van 16 meter.

Ten aanzien van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 december 2022 merken wij op dat deze in het kader van een andere procedure heeft plaatsgevonden. Het betrof namelijk een uitspraak naar aanleiding van het ingediende beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening tegen de verleende omgevingsvergunning. In een dergelijke procedure gelden andere toetsingscriteria dan in een planschadeprocedure. Dit betekent niet per definitie dat overwegingen uit een dergelijke uitspraak nimmer relevant kunnen zijn voor een planschadebeoordeling, doch er dient wel rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat de uitspraak in een ander kader is gedaan.

Bij het aspect Karakter van de bestemming in hoofdstuk 7 hebben wij al rekening gehouden met zowel een beperkt voordeel als een beperkt nadeel. In onderstaand citaat (p. 4 van de zienswijze) wordt gesteld *“In het grotere gebied langs de Hollandsche IJssel bevinden zich meerdere hoogteaccenten van 8 tot 11 bouwlagen.”* (einde citaat)

privacy op de directe omgeving. In het grotere gebied langs de Hollandsche IJssel bevinden zich meerdere hoogteaccenten van 8 tot 11 bouwlagen. In afstemming met het Q-team is bepaald dat het hoogteaccent in Mient Midden van 9 bouwlagen op deze manier passend en logisch is.” Schets gemeente met betrekking tot context rivieroever.

Die relatie met een groter gebied achten wij voor de beoordeling van de planologische situatie van aanvrager niet maatgevend. Voor het aspect “karakter van de bestemming” gaat het immers in essentie om de directe omgeving van aanvrager.

Onze concrete beoordeling van het aspect privacy staat in hoofdstuk 7. Ten aanzien van bedrijvigheid op basis van het bestemmingsplan merken wij nog op dat dergelijk gebruik een minder permanent karakter heeft dan woongebruik en grotendeels meer intern gericht is dan het gebruik voor woondoeleinden.

Ten aanzien van het onderwerp voorzienbaarheid is in de zienswijze sprake van een tegenstrijdigheid. Op p. 1 staat dat de beoordeling van de voorzienbaarheid en verzekering anderszins duidelijk en helder zijn beschreven en geen verdere reactie behoeven. Vervolgens staat op p. 5 dat bij de bouw van de woning in 2019 voorzien had kunnen worden dat een nieuwe ontwikkeling aan de overkant gepland werd en daarop geanticipeerd had kunnen worden door de muur van het huis niet direct op de perceelsgrens aan de openbare weg te bouwen en een (groen) afscheiding te plaatsen. Voor onze beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

De stelling in de zienswijze ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico delen wij niet. De Afdelingsuitspraak is in een ander kader gedaan, zodat wij hierin geen aanleiding zien voor een aanpassing van onze beoordeling in hoofdstuk 9. Ten aanzien van langjarig beleid dient het voorts te gaan om beleid van meer dan 3 jaar voorafgaand aan de planologische maatregel. Met de huidige informatie zien wij onvoldoende aanleiding te concluderen dat sprake is van het geheel in plaats van gedeeltelijk passen binnen het langjarige beleid.

Conclusie

Op grond van al het voorgaande hebben wij in de zienswijze van de zijde van de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro geen aanleiding gezien voor een inhoudelijke aanpassing van het conceptadvies.

Zienswijze van de zijde van de gemeente

Per email met bijlage van 29 augustus 2024 is van de zijde van de gemeente een zienswijze op het conceptadvies ingediend. Aangezien de opmerkingen van de gemeente in de tekst van het conceptadvies waren verwerkt, hebben wij verzocht de zienswijze samen te vatten, zodat we deze in het definitieve advies kunnen opnemen. Per email van 13 september 2024 hebben wij van de gemeente een puntsgewijze reactie ontvangen, die als volgt luidt:

Reactie conceptadvies planschade Mient 3

Behorende bij conceptadvies d.d. 15 augustus 2024

Puntsgewijze reactie Gemeente Capelle aan den IJssel, Tamira Buijze

- Standpunt Gemeente planschadeverzoek, pag. 6
Er is wel gereageerd op de aanvraag vanuit gemeente. Zie email 19-3.
- Oorspronkelijke planologie, pag. 13
Er wordt een opsomming gedaan van toegestane bedrijvigheid in milieucategorie 2. Ook vervaardiging van goederen, aannemingsbedrijven en groothandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit is nog een ander soort bedrijvigheid dan handel in voertuigen en reparatie. En geeft een ander beeld van het gebied en de toegestane mogelijkheden.
- Weergave relevante regels, pag. 13
Verwezen wordt naar www.ruimtelijkeplannen.nl Ik begrijp dat dit als zodanig is opgenomen. Maar sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet moeten we eigenlijk verwijzen naar het omgevingsplan wat is opgenomen in het DSO: www.omgevingswet.overheid.nl
Graag ook dit toevoegen met de toelichting dat de Ow sinds 1 januari 2024 van toepassing is en eerder genoemde website de locatie is waar elke gemeente haar omgevingsplan heeft staan, in het omgevingsplan zijn alle bestemmingsplannen opgenomen.
- Planologische vergelijking uitzicht, pag. 23
Aan het feitelijk niet volledig benutten van de bouwhoogte van 12 meter vanaf circa 16 meter van het object van aanvrager, mag in planologisch opzicht geen voordeel worden toegekend, aangezien de ruimte tussen 7,7 meter en 12 meter strikt planologisch gezien niet is komen te vervallen.
Oneens. Er is sprake van een mindere hoogte van de bebouwing vanaf de erfgrens dan de 12m die planologisch mogelijk is. Ook wordt verder van de erfgrens gebouwd dan planologisch mogelijk is. De ruimte die strikt planologisch niet is komen te vervallen, gaat in de toekomst niet meer als zodanig worden gebruikt. Dit geeft een positief effect op het uitzicht ten opzichte van de maximaal planologische mogelijkheid.
- Planologische vergelijking schaduw, pag. 23
Er is nu op vergelijkbare afstand sprake van een bouwhoogte van 7,7 meter en is vanaf circa 33 meter sprake van een bouwhoogte van 28,4 meter.
Oneens. Er wordt verder van de erfgrens af bebouwd dan in het bestemmingsplan, op de erfgrens, is toegestaan. Er wordt gebouwd op 16 m afstand van de woning ipv 14 meter die het bestemmingsplan toelaat. Deze bouwhoogte is lager dan het bestemmingsplan toelaat. Dit geeft een positief effect op de schaduwwerking ten opzichte van de maximaal planologische mogelijkheid.
- Planologische vergelijking, karakter van de bestemming, pag. 24
Bedrijvigheid: Er wordt een opsomming gedaan van toegestane bedrijvigheid in milieucategorie 2. Ook vervaardiging van goederen, aannemingsbedrijven en groothandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit is nog een ander soort bedrijvigheid dan handel in voertuigen en reparatie. En geeft een ander beeld van het gebied en de toegestane mogelijkheden.
- Planologische vergelijking, privacy, pag. 25
De vergelijking bedrijfsmatig versus commerciële ruimte merken wij op dit punt aan als relatief neutraal.
Dit onderdeel wordt beoordeeld als relatief neutraal. Terwijl in de tabel dit onderdeel als beperkt wordt gezien. Dient deze naar mijn idee te worden geplaatst in de tabel neutraal of uiterste geval gering. Gering door de verruiming van aanwezigheid van personen door de wijziging van bedrijvigheid naar wonen. Maar met een positievere uitkomst dan beperkt.

- Tabel uitkomst planologische vergelijking, pag. 27
Onduidelijk waarom onderdelen in de tekst als neutraal en in de tabel als beperkt worden aangemerkt.
- Beoordeling normaal maatschappelijk risico, structuur van de omgeving, pag. 31
De nieuwe gestapelde woningen passen wel qua woonfunctie in de structuur van de omgeving, maar de gestapelde vorm door middel van 9 bouwlagen past daar minder goed bij. Ook de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter past minder goed bij de maximale bouwhoogten in de omgeving.

Het gebiedspaspoort benoemt een hoogteaccent en passendheid van een ontwerp in de omgeving. RvS heeft de passendheid in de omgeving van het bouwplan inclusief hoogteaccent beoordeeld en de uitspraak gedaan dat het plan inclusief hoogteaccent passend is in de omgeving. De benoeming van een 'minder goede passendheid' doet hiermee onvoldoende recht doen het gebiedspaspoort, de uitwerking van het plan en de uitspraak van RvS. En hiermee niet voldoende juist beoordeeld.

- Beoordeling normaal maatschappelijk risico, pag. 33
Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een "normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag". Dit strookt niet met de uitspraak van RvS. Zie ook beantwoording hiervoor.

Onze reactie

Naar aanleiding van voormelde 10 punten merken wij het volgende op.

- T.a.v. punt 1 uit de zienswijze: Wij hebben de mail van 19 maart opnieuw gelezen en geconstateerd dat daarin inderdaad een gemeentelijke reactie is opgenomen. Deze reactie hebben wij alsnog in paragraaf 1.2 van de definitieve tekst opgenomen. Over het gebiedspaspoort hebben wij in paragraaf 6.3 het volgende overwogen:

"In het gebiedspaspoort, zoals op 14 maart 2016 door de raad is vastgesteld, werd bijvoorbeeld aangegeven:

9. De bouwhoogte past in de omgeving. Vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige ruimtelijke mogelijkheden. Hoogteaccenten zijn mogelijk, in goed overleg met het kwaliteitsteam.

Dit is naar onze mening onvoldoende om voorzienbaarheid aan te nemen van de later mogelijk gemaakte nieuwbouw. De maximale bouwhoogte in de omgeving was immers duidelijk lager (11 á 12 meter) dan de nieuwe hoogste bouwhoogte van 28,4 meter." (einde citaat)

De passage “*Vooralsnog wordt uit gegaan van de huidige ruimtelijke mogelijkheden*” geeft immers een andere verwachting dan de daarop volgende zin “*Hoogteaccenten zijn mogelijk, in goed overleg met het kwaliteitsteam.*” Bovendien zijn “*hoogteaccenten, in goed overleg met het kwaliteitsteam*” niet nader gedefinieerd.

De uitspraak van 1 december 2022 heeft in een ander kader plaatsgevonden. Wij achten niet met zekerheid te stellen dat van een willekeurige gegadigde koper op 3 april 2019 mocht worden verwacht dat de aanwezigheid van meerdere hoogteaccenten van 8 tot 11 bouwlagen in het grotere gebied langs de Hollandsche IJssel moest worden meegewogen bij de interpretatie van een “hoogteaccent, in goed overleg met het kwaliteitsteam”, zodat ook rekening moest worden gehouden met een bouwdeel bestaande uit 9 bouwlagen (28,4 meter) aan de overzijde van de weg.

- T.a.v. punten 2 en 6 uit de zienswijze: De door ons genoemde voorbeelden van bedrijven uit categorie 2 hebben wij mede opgenomen, omdat hier relatief veel aan- en afrijdbewegingen bij horen. De in de zienswijze genoemde andere bedrijven behoren niet alle per definitief tot categorie 2 (er zijn bijvoorbeeld ook aannemersbedrijven die tot categorie 3.1 horen). Met andere bedrijven die wij niet expliciet hebben genoemd en die tot categorie 2 horen hebben wij uiteraard wel rekening gehouden.
- T.a.v. punt 3 uit de zienswijze: In de definitieve tekst hebben we de in de zienswijze voorgestelde aanvulling opgenomen.
- T.a.v. punten 4 en 5 uit de zienswijze: Wij begrijpen dat de betreffende redeneringen enigszins vreemd overkomen, doch in planologisch opzicht dient dit op deze wijze te worden beoordeeld. Nogmaals herhalen wij hier de volgende toelichting uit hoofdstuk 7. “*Aangezien hier geen sprake is van een nieuw bestemmingsplan, maar van een omgevingsvergunning waarbij van het vigerende bestemmingsplan is afgeweken, zijn de bestemmingen zoals omschreven in hoofdstuk 3, in beginsel blijven bestaan / niet komen te vervallen. Dit betekent dat in beginsel uitsluitend gekeken mag worden naar hetgeen door de omgevingsvergunning extra mogelijk is geworden en dat met het feitelijk komen te vervallen van bepaalde mogelijkheden, geen of in mindere mate rekening mag worden gehouden, dan wanneer sprake zou zijn geweest van een nieuw bestemmingsplan.*” (einde citaat)

Voor wat de gestelde tussengelegen afstand van circa 14 meter tot de erfgrans betreft verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze van de zijde van de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro.

- T.a.v. punten 7 en 8 uit de zienswijze: dit punt berust op een andere lezing van onze concrete beoordeling van het aspect privacy in hoofdstuk 7. Alleen de vergelijking bedrijfsmatig versus commerciële ruimten merken wij aan als “relatief neutraal” (laatste zin). Ten aanzien van bedrijfsmatig versus woondoeleinden met buitenruimten hebben wij aangegeven “...zodat de *inkijkmogelijkheden op/in de woning en tuin van aanvrager verder zijn toegenomen.*” (einde citaat).
- T.a.v. punten 9 en 10 uit de zienswijze: Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen wij eerder in dit hoofdstuk hierover reeds hebben overwogen.

Conclusie

Op grond van al het voorgaande hebben wij in de zienswijze van de zijde van de gemeente geen aanleiding gezien voor een aanpassing van de uitkomst van het conceptadvies.

12 CONCLUSIE

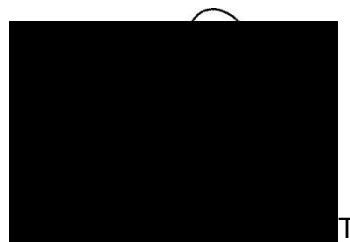
Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel op de door de heer W. van Erkel en mevrouw A.C. van Erkel- van den Berg ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	■■■■--
Normaal maatschappelijk risico	€ ■■■■,--
Tegemoetkoming in planschade	€ ■■■■--
Wettelijke rente	Vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling
Terugbetaling van het betaalde recht	Ja
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



Directeur



Senior adviseur

13 BIJLAGEN

- Taxatierapport van de heer C.F.C. Magermans;
- Zienswijze van de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro met bijbehorende uitspraak ABRvS 1 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3533, Capelle aan den IJssel.

Woonruimte 2024





Taxatierrapport niet-gevalideerd

CAPELLE AAN DEN IJSSEL

De heer C.F.C. Magermans

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	3
B.	Inspectie	4
C.	Gegevens woning	4
D.	Doel van de taxatie	4
E.	Waardering	5
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	6
G.	Juridische kenmerken van de woning	8
H.	Omschrijving van de woning en zijn omgeving	10
I.	Duurzaamheid van de woning	12
J.	Het onderhoud van de woning	14
K.	Verontreiniging in en om de woning	16
L.	Bewoning	16
M.	Onderbouwing van de waarde van de woning	17
N.	De woningmarkt	22
O.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	23
P.	Nadere mededelingen	24
Q.	Foto's van de woning	25
R.	Overzicht van bijlagen	27
	Samenvatting Taxatierapport	28
	Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)	29
	Bouwkundige opnamestaat	30
	Energetische opnamestaat	34
	Informatie over het eigendom van de woning	
	Kaart van het Kadaster	
	Akte van levering van de notaris	
	Bodeminformatie	
	Rapport funderingsrisico	
	Bestemmingsplankaart	
	Plausibiliteitsverklaring	

TAXATIERAPPORT [REDACTED] **CAPELLE AAN DEN IJSSEL**

Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van [REDACTED] **CAPELLE AAN DEN IJSSEL**. Ik ben **C.F.C. Magermans** van **Punt Taxateurs B.V.** uit **UTRECHT**. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op **1 december 2022** (*waardepeildatum*) en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht**Opdrachtgever**

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Contactpersoon:	Mevrouw I.M.A.M. de Looij
Adres:	Kruisplein 484
Postcode en plaats:	3012CC Rotterdam

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Punt Taxateurs B.V.
Adres:	Noorderstraat 8
Postcode en plaats:	3512VX UTRECHT
KvK-nummer:	76551083
Naam taxateur:	De heer C.F.C. Magermans
Inschrijfnummer NRVT:	RT795215730
Lid van of aangesloten bij:	NVM

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRVT. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitstoets'. Daarmee toetst hij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf:	Punt Taxateurs B.V.
Naam controlerend taxateur:	De heer H.E. de Vries

B. Inspectie**Inspectiegegevens**

Ik geef u een indruk van [REDACTED] **CAPELLE AAN DEN IJSSEL** en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:	31 mei 2024
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Eigenaar belanghebbenden Anderen mr. I.M.A.M. de Looij
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens woning**De woning**

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de [Fotowijzer woningen](#) gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijgebouwen:	Berging
Adres:	[REDACTED]
Postcode en plaats:	[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

Een andere reden, namelijk
*het vaststellen van de marktwaaarde inzake een
planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1
Wro.*

E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 1 december 2022.

Marktwaaarde:

■■■■■■■■■■

Hoe kom ik aan deze waarden?

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen heb ik de vergelijkende methode gehanteerd. De gekozen methode is in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is en in overeenstemming is met het doel van de waardering. De vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties (indien er 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn) met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode gaat uit van de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Reglementen en praktijkhandleidingen NRVt](#).

Maar ik ben afgeweken bij [foto's binnenzijde](#).

De reden hiervoor is [vanwege privacy redenen zijn geen foto's van de binnenzijde van het object toegevoegd](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels](#) en Kamers en de [Praktijkhandleiding Wonen](#) van NRVt.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden [Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers](#).

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVt](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

Indien ik ben aangesloten bij NVM, Vastgoedpro of VBO, kunt u ook contact opnemen met het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de Geschillencommissie.

Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.

Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

- Ik en [Punt Taxateurs B.V.](#) waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van deze woning.
- Minder dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van [Punt Taxateurs B.V.](#) uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
- Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en [Punt Taxateurs B.V.](#) hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies of bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn [bloedverwanten](#) of [aanverwanten](#) heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het

taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (*perceel*) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want het object was ten tijde van de waardepeildatum in eigendom van belanghebbende.
Andere bronnen	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	Capelle aan den IJssel
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	B
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	1593
Welk perceelnummer heeft de grond?	nee
Is er gezamenlijke grond? <i>Mandeligheid</i>	nee
Hoe groot is het perceel?	298 m ²
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? <i>(exclusief gezamenlijke grond)</i>	298 m ²

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond?	ja
<i>Volle eigendom</i>	
2. Het recht van erfpacht	
Bestaat er een recht van erfpacht?	nee
3. Het recht van ondererfpacht	
Bestaat er een recht van ondererfpacht?	nee
4. Het recht van opstal	
Bestaat er een recht van opstal?	nee
5. Het recht van gebruik en bewoning	
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	nee
6. Het recht van vruchtgebruik	
Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	nee
7. Ander recht	
Bestaat er een ander recht?	nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? nee

Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? nee

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? nee

H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Wat is het bouwjaar?

Hoe is de indeling?

Drielaags vrijstaande woning met vrijstaande berging
2019

Begane grond: entree, hal waaraan toiletruimte, garderobe, trapopgang en trapkast, woonkamer met zijuitbouw, eetkeuken, slaapkamer.

Eerste verdieping: overloop, wasruimte, trapopgang, twee voorkamers, badkamer, achterkamer met inloopkast.

Tweede verdieping: open ruimte.

Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?

nee

Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?

nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede [Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

Taxateur

Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

- Wonen

215 m²

- Andere binnenruimte

0 m²

Overige inpandige ruimte

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort

24 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

- Bergruimte buiten het gebouw

17 m²

Externe bergruimte

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie

De woning is gelegen een rustige woonstraat.

Gebouwen rondom

Vrijstaande woningen

Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)

De volgende afstanden zijn volgens Huispedia bekend, te weten:

- Treinstation ca. 0,76 km;
- Bushalte ca. 0,14 km;
- Centrum ca. 1,44 km;
- Snelweg afrit ca. 4,18 km;
- Supermarkt ca. 0,45 km;
- Kinderopvang ca. 0,24 km;
- Basisonderwijs ca. 0,32 km;
- Voortgezetonderwijs ca. 0,62 km.

Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)

De locatie heeft een walk score van 85 op een schaal van 0 tot 100 (te raadplegen via (www.walkscore.com)).

De Walk Score meet de beloopbaarheid van elk adres op basis van de afstand tot nabijgelegen voorzieningen en de voetgangersvriendelijkheid. Hier vindt u een duiding van de score:

90-100 Zeer goed beloopbaar

Alle noodzakelijke voorzieningen zijn nabijgelegen.

70-89 Goed beloopbaar

De meeste noodzakelijke voorzieningen zijn nabijgelegen.

50-69 Redelijk beloopbaar

Sommige voorzieningen zijn nabijgelegen.

25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto

De meeste voorzieningen zijn niet nabijgelegen en vereisen een fiets of auto.

0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto

Bijna alle voorzieningen zijn niet nabijgelegen en vereisen

Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?

een fiets of auto.
nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel en de uitkomst van het funderingsrisicorapport geven u geen volledige zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van FunderMaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een funderingsonderzoeksrapport laten opmaken dat is opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen	nee
Andere bronnen of rapportages	ja, Funderingviewer indicatieve aandachtsgebieden

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee
---	-----

I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de *'Energetische opnamestaat'*. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energietabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energietabels. Deze energietabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energietabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energietabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energietabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO₂-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energietabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A+++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energietabel van vóór 1 januari 2021?	ja
Wat is de labelklasse van het energietabel (A-G)?	A
Wat is de datum van het energietabel?	23 september 2019
Tot wanneer is het energietabel geldig?	23 september 2029
Is het energietabel als document aan mij verstrekt?	nee

Heeft de woning een energietabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	nee
---	-----

2. Stappen naar een beter energietabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energietabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energietabel) te	nee
--	-----

verbeteren?

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een [energieprestatieadviseur](#) of [energiecoach](#). De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?

op <https://www.rotterdam.nl/energietransitie> staat de Transitievisie van de gemeente Rotterdam.

Wat de gevolgen hiervan zijn voor het getaxeerde is nog niet duidelijk.

Heeft de gemeente vanuit de 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat?

nee

J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. **Let op!** Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning? Bestaande woning

1. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? **nee**

Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? **nee, -**

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	goed
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	goed
Gevels, balkon, wanden en plafonds	goed
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	goed
Daken	goed
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	goed
Bijgebouwen en perceel	goed
Overige bijzonderheden	goed
Bouwkundige toestand van de hele woning	goed

Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning **nee**

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontleen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster ja
- Bij de eigenaar of de bewoner nee, **belanghebbenden**
- Bij de gemeente of provincie ja
Bevoegd gezag
- Andere bronnen ja, **Nazca**
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? nee, **er zijn geen historische gegevens bekend die aanleiding geven tot het adviseren van een inventariserend bodemonderzoek. Het perceel is geschikt voor het beoogde gebruik, namelijk wonen.**
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? nee

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? nee
- Heb ik asbest gezien? nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? nee

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner nee
- Bij de verkopende makelaar nee
- Andere bronnen nee
- Wat is de situatie van de woning? Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin.
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? nee

M. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 1 december 2022

Referentieobject 1 *Het Ambacht 20, 2903PJ Capelle aan den IJssel*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	██████-	
	Verkoop datum:	30 april 2021	
	Transport datum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ ██████	€ ██████
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	2019	1 jaar jonger	2020
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	215	-6.98%	200
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	298	-8.72%	272
Toelichting*	-		
Energielabel	A, geldig tot: 23-09-2029	vergelijkbaar	A+++, geldig tot: 13-09-2031
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Berging / schuur (vrijst.) Carport Overkapping / luifel	vergelijkbaar	Garage (enkel)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		

Mate van luxe		minder	
Toelichting*	De woning is casco opgeleverd, zonder de inrichting van keuken, badkamers en toiletten.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Onderheid terras met openhaard aan de singel			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. Betreft een vrijstaande woning met een kleinr grondperceel en een kleiner GO-wonen. De woning is casco opgeleverd, zonder de inrichting van keuken, badkamers en toiletten. Onderheid terras met openhaard aan de singel.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 1 december 2022

Referentieobject 2 *Trimbaan 40, 2924VN Krimpen aan den IJssel*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ [REDACTED] -	
	Verkoop datum:	3 april 2020	
	Transport datum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ [REDACTED] -	€ [REDACTED] -
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	2019	7 jaar ouder	2012
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	215	-7.91%	198
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GO-wonen.		
Perceeloppervlakte (m2):	298	112.75%	634

Toelichting*	Referentie heeft een groter grondperceel.		
Energielabel	A, geldig tot: 23-09-2029	vergelijkbaar	A, geldig tot: 22-02-2030
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Berging / schuur (vrijst.) Carport Overkapping / luifel	beter	Garage (dubbel)
Toelichting*	woning is voorzien van een dubbele garage		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, aan voorzijde uitzicht over een plantsoen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De vrijstaande woning met dubbele garage heeft een groter grondperceel en een kleiner GO-Wonen. Aan voorzijde uitzicht over een plantsoen. Referentie wijkt in woonplaats af van getaxeerd object. In de directe woonomgeving zijn geen soortgelijke woningen verkocht als getaxeerd object. Taxateur acht referentie op basis van de overige objectkenmerken vergelijkbaar met getaxeerd object.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaaarde per 1 december 2022

Referentieobject 3 *Kerkdreef 45, 2922BH Krimpen aan den IJssel*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ [REDACTED] -	
	Verkoop datum:	17 april 2020	
	Transport datum:	-	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ [REDACTED] -	€ [REDACTED] -
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			

Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	2019	21 jaar ouder	1998
Toelichting*	Referentiewoning heeft een ouder bouwjaar, echter zijn beide woningen goed te vergelijken.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	215	-36.74%	136
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GO-wonen.		
Perceeloppervlakte (m2):	298	30.87%	390
Toelichting*	Referentie heeft een groter grondperceel.		
Energielabel	A, geldig tot: 23-09-2029	vergelijkbaar	B, geldig tot: 09-11-2025
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Berging / schuur (vrijst.) Carport Overkapping / luifel	vergelijkbaar	Garage (enkel) Parkeerplaats
Toelichting*	vrijstaande stenen garage, echetr geen grote vrijstaande berging met kap		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		minder	
Toelichting*	Geen luxe keukeninrichting en geen luxe sanitair		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De vrijstaande woning heeft een kleienr GO-wonen en een groter grondperceel. Minder isolerende en energiebesparende maatregelen. Geen luxe keukeninrichting en geen luxe sanitair			

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?

Anders, omdat Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?

nee

N. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.
2. Sterke en zwakke punten van de woning
Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

Lage onderhoudskosten. De woning voldoet aan de laatste milieu- en bouweisen.
Rustige woonstraat.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

De wijkontsluiting in de ochtend- en avondspits.
Tweede verdieping is niet kamergewijs ingericht.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|--|-----------------------|
| - Bij het Kadaster | ja |
| - Bij de eigenaar of de bewoner | nee , belanghebbenden |
| - Bij de gemeente of provincie
<i>Bevoegd gezag</i> | ja |
| - Andere bronnen | nee |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Anders, nl.: Gemengd |
| - Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? | ja |
| - Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? | nee |

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- | | |
|---|-----|
| - Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? | nee |
| - Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde?
<i>Gebruiksbelemmerende bepalingen</i> | nee |
| - Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde?
<i>Verkoopbelemmerende bepalingen</i> | nee |
| - Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid?
<i>Voorkeursrecht</i> | nee |
| - Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken? | nee |
| - Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken? | nee |
| - Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken? | nee |

P. Nadere mededelingen

Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?

ja, Het rapport wordt uitgebracht ten behoeve van een taxatie in het kader van de beoordeling van planschade op basis van artikel 6.1 Wro. Dit betreft een zogenaamde wettelijke taxatie, zijnde volgens de NRVt 'een professionele taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden.' Het rapport volgt voor de taxatie het 'model woonruimte', maar wel met de volgende bijzonderheden c.q. afwijkingen.

1) Uitgangspunt voor de taxatie is het planologische kader zoals dat in het adviesrapport van opdrachtgever SAOZ is geschetst en de daarin aangegeven peildatum/peildata.

2) In aanvulling op het begrip 'marktwaaarde' (zoals onder meer in onderdeel C en D van het taxatierapport vermeld) geldt dat het volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij een planschadewaardering gaat om de prijs die een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd (vergelijk ABRvS 28 september 2016, onder 4.6 (ECLI:NL:RVS:2016:2582)).

3) Omdat de maximale planologische mogelijkheden in de praktijk niet steeds zijn verdisconteerd in de prijzen van verkochte onroerende zaken, zijn referentietransacties van vergelijkbare objecten wel indicatief voor de waarde van een te taxeren onroerende zaak in een planschadezaak, maar kan de waarde van het te taxeren perceel daaruit niet één op één worden afgeleid (vergelijk ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:870, Son en Breugel).

Vanwege privacy redenen zijn geen foto's van de binnenkant van het object toegevoegd.

Q. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Straatbeeld



Straatbeeld



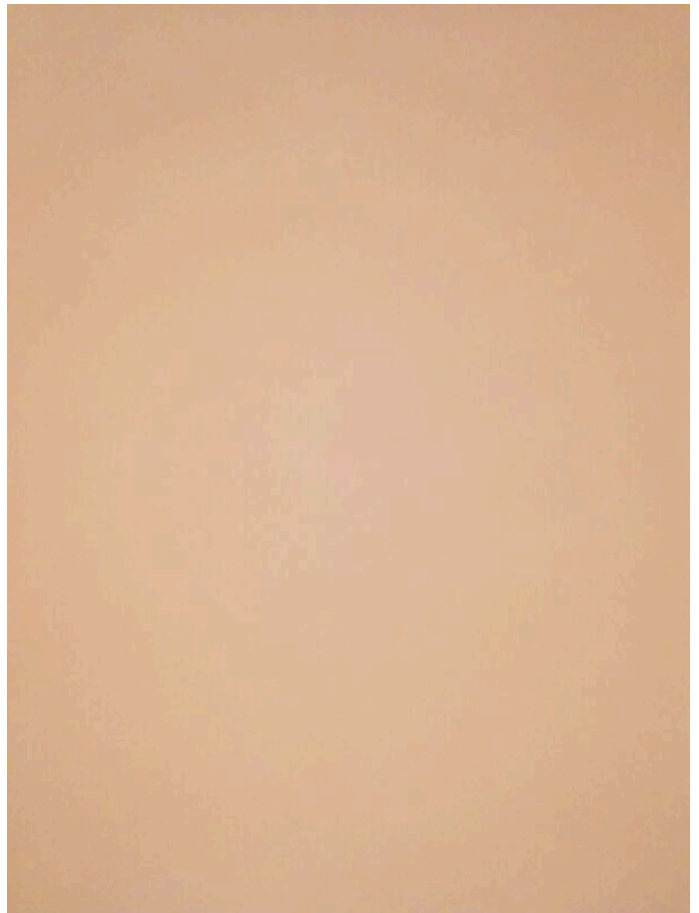
Achtergevel



Berging

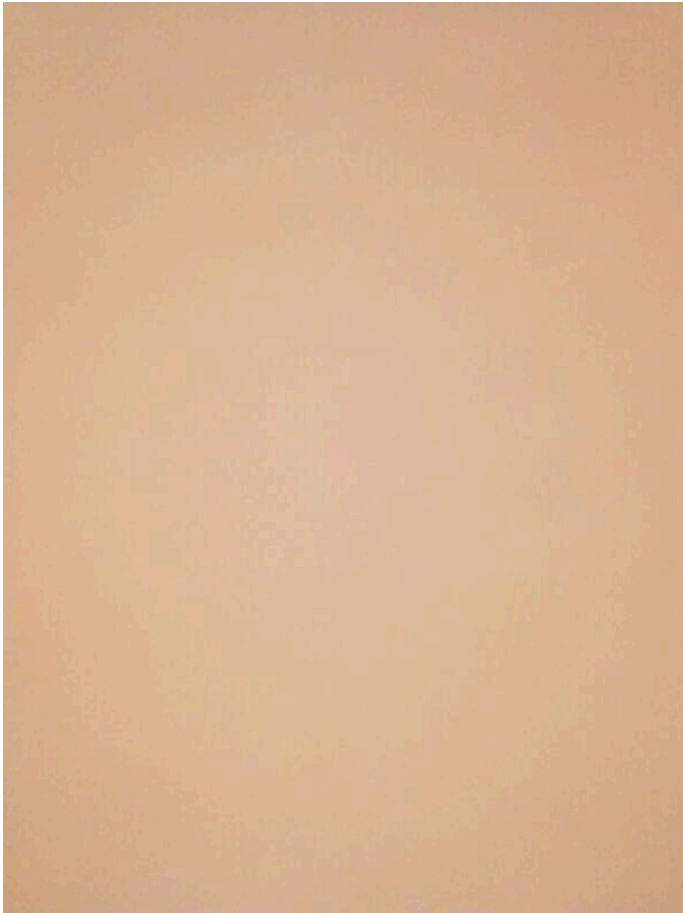


Tuin

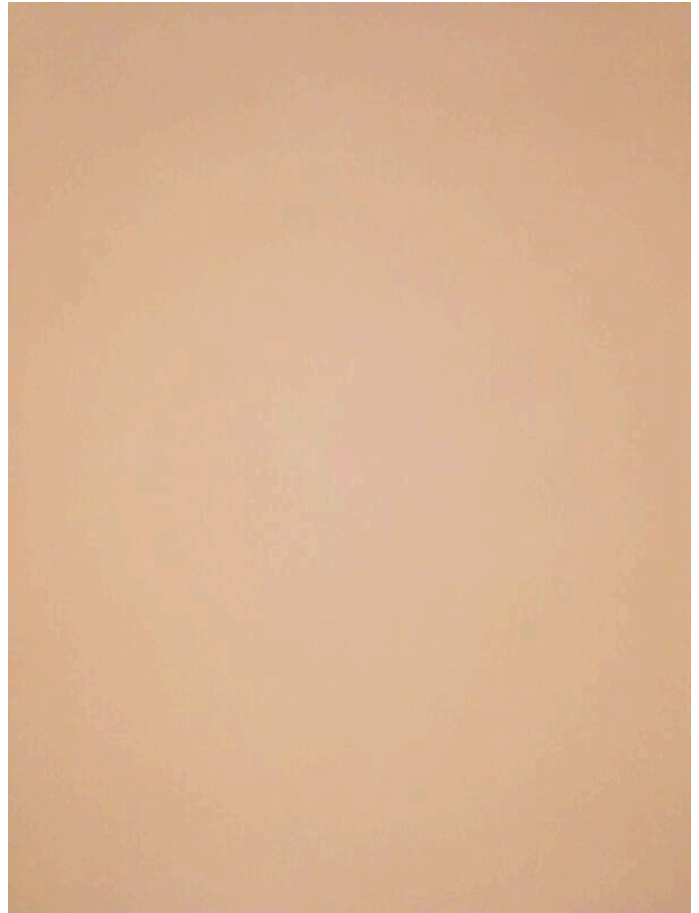


Badkamer





Keuken



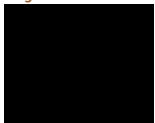
Woonkamer

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Samenvatting taxatierapport
- Uniforme meetstaat
- Bouwkundige opnamestaat
- Energetische opnamestaat
- [Informatie over het eigendom van de woning](#)
- [Kaart van het Kadaster](#)
- [Akte van levering van de notaris](#)
- [Bodeminformatie](#)
- [Rapport funderingsrisico](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Plausibiliteitsverklaring](#)

De heer C.F.C. Magermans
UTRECHT
11 juli 2024



SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten* **nee**
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten* **nee**
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving? **nee**
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'? **nee**
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning? **nee**
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning? **nee**
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt? **nee**
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VVE)? **nee**
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken? **nee**
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven? **nee**
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen? **nee**
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? **ja**
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel? **nee**

UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname 31 mei 2024
Datum meetrapport 31 mei 2024
Woningtype vrijstaande woning
Adres 
Postcode / plaats  CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	215 m ²
	Totaal Overige in pandige ruimte	- m ²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
	Totaal Externe bergruimte	17 m ²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	96,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	96,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	24,0 m ²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	71,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	71,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
3e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	48,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	48,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Extern	Externe bergruimte 1	17,0 m ²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

Adres object	CAPELLE AAN DEN IJSSEL	Legenda
Aanwezig bij opname:	Eigenaar mr.	G = Goed
Interne opname mogelijkheid:	Ja	R = Redelijk
Datum opname:	31-05-2024	M = Matig
Tijd van:	11:30 uur	S = Slecht
Tijd tot:	12:15 uur	NO = Nader onderzoek nodig
		NW = Niet waarneembaar
		Niet van toepassing

ALGEMEEN	Omschrijving	Details
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar: 2019
Type woning	vrijstaande woning	Aantal bouwlagen: 3
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Metselwerk Traditioneel gebouwd	
Bron kengetallen voor herstelkosten	Taxatiewijzer Koeter	
Overige bijzonderheden	Nee	

BUITENZIJDJE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
DAKEN							
Dakconstructie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Materiaal dak	Ja	Pannen Bitumineus	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Dakkapel(len)	Nee						
Schoorstenen	Nee						
Goten	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Loodwerk	Nee						
GEVEL							
Gevelwerk	Ja	Metselwerk Stucwerk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Balkon	Nee						
Kozijnen	Ja	Kunststof	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitendeuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Hang- en sluitwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitenschilder werk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 1 ^e woonlaag	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 2 ^e woonlaag	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 3 ^e woonlaag	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas overige woonlagen	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde	Nee						

BINNENZIJDE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja	Fundering op betonnen palen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kelder	Nee						
Kruipruimte	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
VLOEREN							
Vloeren 1 ^e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 2 ^e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 3 ^e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren overige woonlagen	Nee						
WANDEN							
Wanden en binnenmuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
PLAFONDS							
Plafonds	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
INRICHTING							
Trappen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnenschilder werk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Keuken (+eventuele inbouwapparatuur)	Ja	Combi- Magnetron Afzuigkap Koelkast Vriezer Inductie kookplaat Vaatwasser	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 1	Ja	Ligbad Douchehoek Wastafel in meubel Toilet	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 2	Nee						
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 2	Nee						
Toilet 3	Nee						
Overige waarnemingen binnenzijde	Nee						

INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
LEIDINGEN							
Gas	Nee						
Water	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Riolering	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
VERWARMINGSINSTALLATIE							
Soort toestel	Ja	Lucht/lucht warmtepomp	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2019						
Verwarmingssy- steem 1 ^e woonlaag	Ja	Vloerverwarmin- g	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Verwarmingssy- steem 2 ^e en volgende woonlaag	Ja	Vloerverwarmin- g	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
WARMWATERVOORZIENING							
Soort toestel	Ja	Boiler	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2019						
VENTILATIE							
Soort ventilatie	Ja	Gebalanceerd	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
KOELING							
Soort koeling	Ja	Vloerverwarmin- g	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES							
Meterkast	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Aantal groepen:	12						
Aantal aardlekschake- laars:	3						
Krachtstroom aanwezig:	Ja						
Aanwezigheid oplaadpunt (auto):	Nee						
ICT / Domotica	Nee						
Brandveiligheid / Brandmeldinst- allatie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige waarnemingen installaties	Nee						

BIJGEBOUWEN EN PERCEEL	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachtspunt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Schuur / berging	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Garage	Nee						
Overige bijgebouwen	Nee						
Tuinaanleg	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Niet standaard buitenvoorzieningen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel	Nee						

OVERIGE BIJZONDERHEDEN	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
OBJECTGEBONDEN ASPECTEN						
Asbest	Nee					
Bodem / milieubelasting	Nee					
Ongedierte (in / om woning)	Nee					
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee					
Problemen bij het binnenklimaat	Nee					
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee					
Niet eerder genoemde bijzonderheden	Nee					

SPECIEKE AANDACHTSPUNTEN BOUWDELEN	Bouwkundige staat:	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschildwerk	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:	Goed		
Totaal van de geschatte kosten		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

ENERGETISCHE OPNAMESTAAT

OPNAME				
Adres object:	██████████	CAPELLE AAN	Datum opname:	31-05-2024
	DEN IJSSEL			
Bron energetische opnamestaat:	Visuele waarneming taxateur Eigenaar			

ALGEMEEN				
Type woning:	vrijstaande woning		Bouwjaar:	2019
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie:	Metselwerk Traditioneel gebouwd		Aantal bouwlagen:	3

ISOLATIE	Aanwezig:	Gedeeltelijk:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
GEVEL				
Gevelisolatie	Ja	Nee	2019	-
Gevelpanelen	Nee			
DAKEN				
Hellend dak aanwezig	Ja			
Dakisolatie	Ja	Nee	2019	-
Platdak aanwezig	Ja			
Dakisolatie	Ja	Nee	2019	-
VLOER				
Vloerisolatie 1e woonlaag	Ja	Nee	2019	-
Vloerisolatie 2e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 3e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie overige woonlagen	Nee			
Kruipruimteisolatie	Nee			
RAMEN				
Glasisolatie 1e woonlaag	Ja	HR++ glas	2019	-
Glasisolatie 2e woonlaag	Ja	HR++ glas	2019	-
Glasisolatie 3e woonlaag	Ja	HR++ glas	2019	-
Glasisolatie overige woonlagen	Nee			
OVERIG				
Leidingisolatie	Ja	Nee	2019	-
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (tenminste HR++)	Ja	Nee	2019	-

INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
VERWARMING				
Soort toestel	Ja	Lucht/lucht warmtepomp	2019	-
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Ja	Vloerverwarming	2019	-
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Vloerverwarming	2019	-
WARM WATER				
Soort toestel	Ja	Boiler	2019	-
Douche-warmteterugwinnings-systeem	Nee			
ZONNEBOILER				
Zonneboiler	Ja		2019	-
VENTILATIE				
Soort ventilatie	Ja	Gebalanceerd	2019	-
KOELING				
Soort koeling	Ja	Vloerverwarming	2019	-
ENERGIEOPWEKKING	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
Zonnepanelen	Ja	Aantal panelen: 6	2019	-
		Orientatie zonnepanelen: West		
Eigendom		eigendom		
Wind	Nee			
Overige energieopwekking	Nee			

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Capelle aan den IJssel B 10593		
	Kadastrale objectidentificatie: 015701059370000		
Locatie	Capelle aan den IJssel		
	BAG identificatie: 0502010000838065		
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	298 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	100001 - 437671		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€		Koopjaar 2019
Ontstaan uit	Capelle aan den IJssel B 10578		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76450/18	Ingeschreven op	23-09-2019 om 13:16
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	De heer [REDACTED]		
Adres	[REDACTED]		
	[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL		
Postadres	[REDACTED]		
	[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL		
Geboren	[REDACTED]	te ROTTERDAM	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw [REDACTED]	(ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		



BETREFT

Capelle aan den IJssel B 10593

UW REFERENTIE

20240116

GELEVERD OP

21-02-2024 - 16:20

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11172193079

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-02-2024 - 14:20

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-02-2024 - 14:20

BLAD

2 van 2

1 Eigendom (recht van)**Aandeel** 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 76450/18](#)**Ingeschreven op** 23-09-2019 om 13:16

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Mevrouw](#) [REDACTED]**Adres** [REDACTED]

[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Postadres [REDACTED]

[REDACTED] CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Geboren [REDACTED]**te** NIEUWERKERK AAN
DEN IJSSEL

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [De heer](#) [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Capelle aan den IJssel

B

10593

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Ondergetekende, mr. Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om veertien uur twintig minuten (14:20 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, twintig september tweeduizend negentien, verschenen voor mij,
mr. FRANCISCUS WILHELMUS WOUTER MARY GOVERS, notaris te Capelle aan den IJssel:

1. de heer [REDACTED], geboren te Capelle aan den IJssel op [REDACTED], zich identificerende met zijn rijbewijs, met kenmerk [REDACTED], uitgegeven te Gemeente Zuidplas op elf juli tweeduizend zeventien, gehuwd, wonende te [REDACTED] Nieuwerkerk aan den IJssel, gemeente Zuidplas, [REDACTED]; hierna te noemen: "verkoper"; en
2. a. de heer [REDACTED], geboren te Rotterdam op [REDACTED], zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk [REDACTED], uitgegeven te Capelle aan den IJssel op dertien december tweeduizend zestien;
- b. mevrouw [REDACTED], geboren te Nieuwerkerk aan den IJssel op [REDACTED], zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk [REDACTED], uitgegeven te Capelle aan den IJssel op zesentwintig januari tweeduizend vijftien; in algehele gemeenschap van goederen gehuwd, tezamen wonende te [REDACTED] Capelle aan den IJssel, [REDACTED]; hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drie april tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met verder toebehoren gelegen te [REDACTED] Capelle aan den IJssel, [REDACTED], kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, nummer 10593 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer twee are en achtennegentig centiare (2 a 98 ca),

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

INSCHRIJVING KOOP

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien mei tweeduizend

negentien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 75613 en nummer 113 welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: [REDACTED] euro (€ [REDACTED]).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat het verkochte binnen zes maanden vóór het ondertekenen van deze akte feitelijk is opgeleverd, na afbouw van de woning, in casu op negentien september tweeduizend negentien, en er terzake van de afbouw van het verkochte aan verkoper niet-afrekbare omzetbelasting in rekening is gebracht. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat koper aan verkoper zal uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

De totale aanneemsom bedroeg, blijkens een aan deze akte gehechte factuur van Bouwbedrijf Mashro B.V., [REDACTED] euro en [REDACTED] eurocent (€ [REDACTED]), over welke waarde omzetbelasting verschuldigd was welke niet in aftrek kon worden gebracht.

Dat door koper met betrekking tot de bij deze akte geconstateerde levering aan de vervreemder wordt vergoed de netto restitutie overdrachtsbelasting die verschuldigd zou zijn wanneer artikel 13 Wet Belastingen van Rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn, derhalve (€ [REDACTED] x 100/102) ad [REDACTED] euro (€ [REDACTED]).

Op grond van het vorenstaande is derhalve ter gelegenheid van de bij deze akte geconstateerde levering overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopsom ad [REDACTED] euro (€ [REDACTED],00) vermeerderd met gemelde netto restitutie overdrachtsbelasting ad [REDACTED] euro (€ [REDACTED],00) en verminderd gemelde grondslag ad [REDACTED] euro en [REDACTED] eurocent (€ [REDACTED]) derhalve over [REDACTED] euro (€ [REDACTED]) (afgerond), zodat aan overdrachtsbelasting dient te worden voldaan: [REDACTED] euro (€ [REDACTED]).

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengeldenrekening Govers Spil Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register 4, op zesentwintig november tweeduizend achttien, in deel 74457 nummer 11, van een afschrift van een akte van levering inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom, op drieëntwintig november tweeduizend achttien verleden voor mij, notaris.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken, Gemeente Capelle aan den IJssel 2013", hierna te noemen:

"Algemene Verkoopvoorwaarden", welke algemene verkoopvoorwaarden geacht worden deel uit te maken van deze akte alsof zij hierin woordelijk zijn opgenomen, met dien verstande dat artikel 14 niet van toepassing is.

In genoemde algemene verkoopvoorwaarden is ondermeer bepaald als volgt:

"Artikel 3 Definities

Enzovoorts

d. koper:

- *natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht;*
- *de rechtverkrijgende onder algemene titel van koop;*
- *de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak;*

Enzovoorts (...)

Artikel 27 Bouwplicht

1. *De koper is voornemens de onroerende zaak te (doen) bebouwen en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing zoals in de koopakte, casu quo de transportakte is omschreven.*

Enzovoorts (...)

3. *Wijzigingen van bedoeld bouwplan behoeven de goedkeuring van het college.*
4. *Het is de koper verboden zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders het verkochte voor een ander doel te (doen) gebruiken dan in de koopakte nader is omschreven. Ingeval de koper het verkochte aan een ander in gebruik zou geven, zal hij dit verbod, voorzien van de in lid 10 van dit artikel*

- genoemde sanctie, uitdrukkelijk aan de gebruiker opleggen en van de aanvaarding door die ander uit een schriftelijk stuk aan de gemeente doen blijken.*
- 5. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.*
 - 6. De aansluiting van de riolering(en) tot op het gemeentelijk casu quo openbaar riool dient conform het op het moment van het aangaan van de overeenkomst geldende "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" te worden aangelegd. De aanleg en de onderhoudskosten, de kosten van het vernieuwen daaronder begrepen, zijn voor rekening van de koper.*
 - 7. De aansluiting op de overige nutsvoorzieningen zal door de koper, op zijn kosten, worden gerealiseerd.*
 - 8. Voor de aanleg van in- of uitritten dient de koper een vergunning bij de gemeente aan te vragen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Capelle aan den IJssel. De kosten van de leges zijn voor rekening van de koper.*
 - 9. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in het tweede lid en vijfde lid genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlening voorwaarden te verbinden.*
 - 10. Voor iedere overtreding of bij niet nakoming van een der bepalingen genoemd in lid 1, 2, 6 en 7 van dit artikel en artikel 30, alsmede bij overtreding van de gebruiksvoorschriften bedoeld in lid 4 van dit artikel, is de koper zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is aan de gemeente een boete verschuldigd groot vijf en twintig procent (25%) van de in de transportakte vermelde koopprijs, welke boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning.*
 - 11. In de transportakte zal de in lid 4 van dit artikel omschreven verplichting van de koper en de op overtreding daarvan gestelde sanctie – voor zover mogelijk – als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijke Wetboek, worden opgenomen ten laste van de rechthebbende van het verkochte en diegenen die van het rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.*
 - 12. Bij niet opneming van de in lid 11 van het dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichting is de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, aan de gemeente een boete verschuldigd groot éénhonderd vijf en twintig procent (125%) van de in de transportakte vermelde koopprijs, welke boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning. Artikel 6:92 BW is op deze bepaling niet van toepassing.*

Artikel 28 Kettingbeding

De in artikel 3 opgenomen definitie van het begrip "koper", de bedingen als opgenomen in lid 1 en lid 3 tot en met 12 van artikel 27, in artikel 32 alsmede het beding van onderhavige artikel moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding —voor zoveel nodig – tot dat doel woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare

boete berekend tegen vijf en twintig procent (25%) van de waarde van het verkochte ten tijde dat het verzuim werd gepleegd, te verbeuren door de koper en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht en in geval van meerdere verkrijgers door hen als hoofdelijke schuldenaren, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, onverminderd het recht van de gemeente om herstel van het gemaakt verzuim te vorderen.

Enzovoorts (...)

Artikel 32 Parkeerplaatsen

De gemeente kan de koper verplichten om binnen de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, één of meerdere van de openbare weg af voor auto's toegankelijk parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. De (eventuele) aanleg dient conform het, op het moment van het aangaan van de overeenkomst geldende, "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" te geschieden. Indien van toepassing zal de gemeente het aantal te realiseren parkeerplaatsen op de onroerende zaak nader bepalen in de koopovereenkomst."

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

REALISATIE EN INSTANDHOUDING PARKEERPLAATS

In uitwerking op het gestelde in voormeld artikel 32 van de Algemene Verkoopvoorwaarden dient koper voor eigen rekening en risico, twee (2), met de auto vanaf de openbare weg toegankelijke, parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen en in stand te houden. Het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is hierbij van toepassing om de parkeerplaats in stand te houden.

UITVOERING WERKZAAMHEDEN/BOUWPLAATS

Partijen verklaren nog het volgende te zijn overeengekomen:

1. Koper is gehouden aan de door verkoper bepaalde verplichte route voor het bouwverkeer. Koper legt deze verplichting op aan de door hem ingeschakelde derden.
2. Het is koper verboden om schade of onderbrekingen aan te brengen aan waterlopen, wegen, nutsleidingen, riolering en andere gemeentelijke eigendommen. Eventuele schade veroorzaakt door de koper of door één van de door hem ingeschakelde derden moet binnen een door de verkoper te bepalen termijn door de koper worden hersteld respectievelijk worden schoongemaakt. Indien koper deze verplichting niet, niet volledig of niet tijdig nakomt - of in geval van calamiteit/spoedeisendheid - voert verkoper de werkzaamheden uit. Koper vergoedt de hiermee samenhangende kosten onmiddellijk na ontvangst van een daartoe strekkende factuur.
3. Koper is ermee bekend dat door verschillende eigenaars aannemingsovereenkomsten worden aangegaan met (verschillende) aannemers die op de onderhavige locatie opstellen zullen bouwen. Er kan daarom sprake zijn van het individueel uitvoeren van de hei- en funderingswerkzaamheden. Indien van toepassing dient koper zelfstandig in overleg te treden met de eigenaars van de naastgelegen kavels inzake de eventuele bouwkundige aansluitingen van de zijgevels.
4. Koper is verplicht met eigenaars van naastgelegen percelen af te stemmen indien koper een ondergrondse kelder of ruimte wil realiseren. Eigenaars van naastgelegen percelen mogen hier geen nadelige effecten van ondervinden.

5. *Koper is, indien van toepassing, verplicht met eigenaren van de naastgelegen kavel(s) af te stemmen over de bouwkundige aansluitingen en om te komen tot een voor eenieder werkbare uitvoeringssituatie. Koper heeft het recht en is verplicht te gedogen en medewerking te verlenen, indien van toepassing, aan het realiseren van de bouwkundige aansluitingen van de zijgevels van de te realiseren gebouw met de zijgevels van de naastgelegen bouwkavels op de wijze zoals is omschreven in de Spelregels geschakeld bouwen, welke als bijlage aan de onderliggende koopovereenkomst is toegevoegd, waarbij in alle situaties geldt dat rekening moet worden gehouden met elkaars belangen.*
6. *Koper dient eventuele bouwketen en de opslag van materialen te laten plaatsvinden op het verkochte. In overleg met de gemeente kan eventueel een andere locatie worden aangewezen. Bouwmaterialen en bouwketen mogen niet op de (bouw)wegen worden opgeslagen. De bouw moet schoon worden opgeleverd. Het afval dat vrijkomt moet ook tussentijds door koper naar een erkende verwerker worden afgevoerd.*
7. *In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zal verkoper zorgdragen voor de uitlegger vanaf het gemeentelijk riool naar de erfgrans met het verkochte ten behoeve van de huisaansluiting van het bouwplan van koper op het riool. Koper dient de aansluiting op de uitlegger voor eigen rekening en risico aan te leggen en te onderhouden.*

ZELFBEWONINGSPLICHT EN BOETEBEDING

Na oplevering van de woning dient koper gedurende minimaal één jaar de woning zelf te bewonen behoudens voorafgaande schriftelijke ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Als ingangsdatum van deze termijn geldt de datum waarop koper als bewoner van het verkochte in de Gemeentelijke Basis Administratie is opgenomen. Gedurende deze termijn is het koper niet toegestaan om de woning te verhuren, te vervreemden, of anderszins in gebruik af te staan, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verkoper.

Indien koper voormelde gebruiksbepierking, alsmede de overige in de onderliggende overeenkomst opgenomen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van het verkochte niet nakomt, en koper bij aangetekende brief door verkoper in gebreke is gesteld en koper na ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens verkoper na te komen zal koper aan verkoper een, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ten aanzien van het vorenstaande is zoveel als mogelijk sprake van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens verkoper.

De uit deze overeenkomst voor de eigenaar van het belaste registergoed voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van het belaste registergoed, gaan ook over op diegenen die het belaste registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende op het belaste registergoed een recht tot gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper verklaarde hiermee akkoord te gaan.

Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat het, op grond van artikel 2.1 lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, verplicht is bij oplevering van de woning zorg te dragen voor de aanwezigheid van een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Verkoper is zich er van bewust, dat wanneer er geen energielabel wordt overgedragen aan koper, dat er mogelijk aan verkoper van overheidswege een boete wordt opgelegd. Verkoper aanvaardt dit risico.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. Deze akte is verleden te Capelle aan den IJssel op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur twintig minuten (14:20 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-09-2019 om 13:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76450 nummer 18.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid

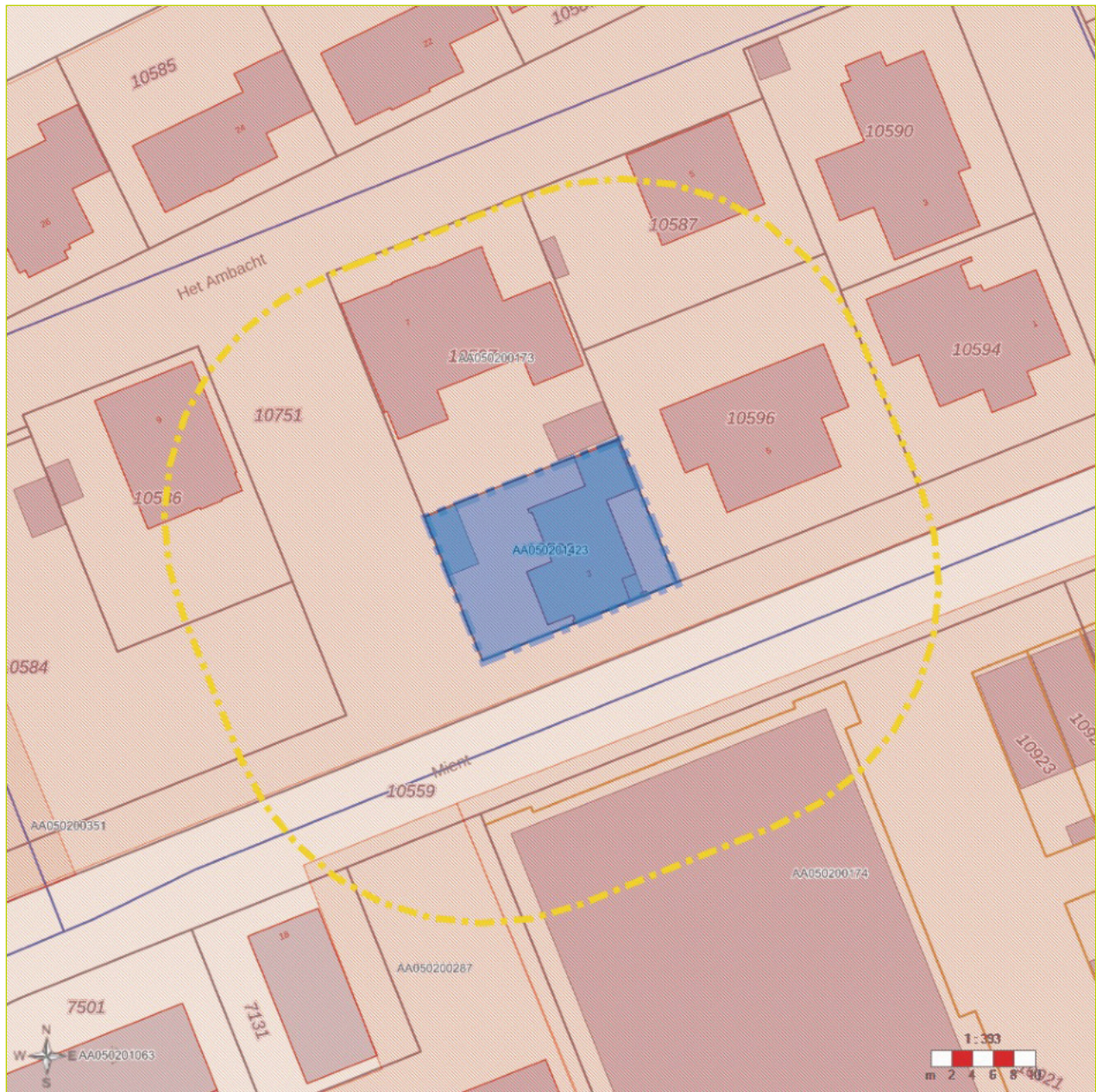
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

28948D0AA21AB190FBC6293CB9C9C0E121C9C21B toebehoort aan Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

BODEMINFORMATIERAPPORT

LC Capelle aan den IJssel



-  Onderzoeksgebied
-  Bodemlocatie met mogelijke verontreiniging
-  Bodemlocatie zonder verontreiniging
-  Perceelgrenzen
-  Locatie

Informatie over geselecteerde gebied (perceel incl. buffer van 25 meter)

Voor deze locatie is in het kader van (mogelijke) bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming het bevoegd gezag: Provincie Zuid-Holland

1. Samenvattende conclusies

Is er bij het bevoegd gezag digitaal informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Ja
Zijn er maatregelen bekend?	Nee
Is de getaxeerde woning minder goed te gebruiken voor woondoeleinden door de vervuiling?	Nee

2. Bodemlocaties:

Een bodemlocatie is een locatie waar iets bekend is over de bodemkwaliteit of een (mogelijke) bodemverontreiniging. Vaak zijn op een bodemlocatie één of meerdere onderzoeken uitgevoerd, maar dat hoeft niet. De bodemlocatie kan ook een verdenking van een bodemverontreiniging betreffen, op basis van historische informatie.

Naam bodemlocatie	De Mient Noord (Mient 3-7)
Vervolgactie Wet bodembescherming	Starten sanering
Omschrijving	Om de verontreiniging te verwijderen of te beheren moet worden gestart met de sanering.
Locatiecode	AA050200173
Straat/huisnummer	Mient 3 -7
Postcode	2903 LC
Plaatsnaam	Capelle aan den IJssel
Gegevensbeheerder locatie	DCMR Milieudienst Rijnmond
Naam bodemlocatie	Mient 22-22A
Vervolgactie Wet bodembescherming	Uitvoeren aanvullend onderzoek
Omschrijving	In het kader van de Wet bodembescherming moet op de locatie een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging.
Locatiecode	AA050200174
Straat/huisnummer	Mient 22
Postcode	2903 LC
Plaatsnaam	Capelle aan den IJssel
Gegevensbeheerder locatie	DCMR Milieudienst Rijnmond
Naam bodemlocatie	Mient 20
Vervolgactie Wet bodembescherming	Uitvoeren NO
Omschrijving	In het kader van de Wet bodembescherming moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).
Locatiecode	AA050200287
Straat/huisnummer	Mient 20
Postcode	2903 LC
Plaatsnaam	Capelle aan den IJssel
Gegevensbeheerder locatie	DCMR Milieudienst Rijnmond
Naam bodemlocatie	Openbare ruimte Capelle aan den IJssel
Vervolgactie Wet bodembescherming	Starten sanering

Omschrijving	Om de verontreiniging te verwijderen of te beheren moet worden gestart met de sanering.
Locatiecode	AA050201423
Straat/huisnummer	-
Postcode	-
Plaatsnaam	Capelle aan den IJssel
Gegevensbeheerder locatie	DCMR Milieudienst Rijnmond

3. Maatregelen:

Binnen het geselecteerde gebied zijn geen openbare, digitale gegevens beschikbaar over maatregelen die genomen zijn in het kader van de Wet bodembescherming.

Welke informatie vindt u in dit rapport?

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij het bevoegd gezag bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Het geeft informatie over het getaxeerde adres inclusief een straal van 25 meter rondom het betreffende perceel. Wij noemen dat het onderzoeksgebied. Dit rapport geeft geen informatie over bouw-, milieu- en hinderwetvergunningen en meldingen Activiteitenbesluit. Onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van eigendomsoverdracht of de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen) zijn vaak niet bekend bij het bevoegd gezag of de gemeente.

Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van wat u in dit rapport aantreft.

Onderzoeksgebied

De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen rondom het onderzochte perceel. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden.

Bodemlocatie contouren vanuit de Wet Bodembescherming (Wbb)

Op de kaart kunnen bodemlocatie contouren zichtbaar zijn. Een bodemlocatie contour is een vrije contour en kan op meerdere percelen betrekking hebben. Deze zijn in rood of groen weergegeven. Deze bodemlocatie contouren geven aan dat er in het getekende gebied bodeminformatie bekend is. Bijvoorbeeld: Er hebben één of meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden die bij het bevoegd gezag bekend zijn of er is aanleiding vanuit het verleden voor verdachtmaking op basis van (potentieel) bodembedreigende activiteiten. De in rood gekleurde contouren geven daarbij aan dat er sprake is van (mogelijke) bodemverontreiniging, de in groen gekleurde contouren geven aan dat er geen of niet meer sprake is van bodemverontreiniging. Bodemlocatie contouren kunnen over elkaar heen liggen. Indien de overlappende bodemlocatie contouren geografisch identiek zijn wordt er maar 1 locatiecode getoond op de kaart, maar zijn alle bodemlocaties wel genoemd in dit rapport.

Bodemlocatie

Dit betreft de naam waaronder de bodemonderzoekslocatie bij de overheid bekend staat. Hier staat tevens de vervolgactie in het kader van de Wet bodembescherming beschreven. Mocht het type vervolgactie onbekend zijn, dan wordt de taxateur verzocht om contact op te nemen met het bevoegd gezag om meer informatie te ontvangen.

Wat betekenen de resultaten?

Indien binnen het onderzoeksgebied bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden of als is gebleken dat er verontreiniging in de grond aanwezig is, adviseren wij u een (historisch) bodemonderzoek uit te laten voeren om een actueel beeld van de bodemkwaliteit te verkrijgen. Hiervoor kunt u terecht bij verschillende hierin gespecialiseerde adviesbureaus. Deze rapportage is geen vervanging van een historisch bodemonderzoek. Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet, conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennd asbestonderzoek en NEN 5740 (verkennd bodemonderzoek), in een straal van 25 meter rondom de onderzochte locatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheerarchief) worden verzameld.

Sinds 1995 worden ernstige gevallen van grondverontreiniging ook geregistreerd bij het Kadaster. Grondwaterverontreinigingen en waterbodemonverontreinigingen hoeven niet geregistreerd te worden bij het Kadaster. De registraties in het kader van de Wet bodembescherming die betrekking hebben op de getaxeerde woning zijn door de taxateur opgevraagd bij het Kadaster en, als deze aanwezig zijn, in het taxatierapport opgenomen. Als er onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd voor 1995 dan zijn hier geen beschikkingen op afgegeven en heeft ook geen registratie plaats gevonden bij het Kadaster.

Gebruiksbeperkingen

Gebruiksbeperkingen zijn beperkingen in het gebruik van de bodem indien na de sanering nog verontreiniging in de bodem aanwezig is. Die kunnen bijvoorbeeld inhouden dat diepwortelende beplanting of het aanleggen van vijvers in de leeflaag niet is toegestaan. Het kan ook betekenen dat gebruik voor een gevoeliger functie dan in het saneringsplan is toegekend aan de bodem, niet toegestaan is.

Nazorgmaatregelen

Nazorgmaatregelen zijn maatregelen gericht op het waarborgen en handhaven van het bereikte en/of beoogde milieubeschermingsniveau gedurende een lange periode. Het geheel van maatregelen bevinden zich op het financiële, juridische, technische en/of organisatorische gebied.

Disclaimer

Deze informatie wordt verstrekt via **Nazca Solutions** op basis van de bij het bevoegd gezag digitaal

beschikbare gegevens. Het bevoegd gezag staat echter niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Het bevoegd gezag en Nazca Solutions aanvaarden geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

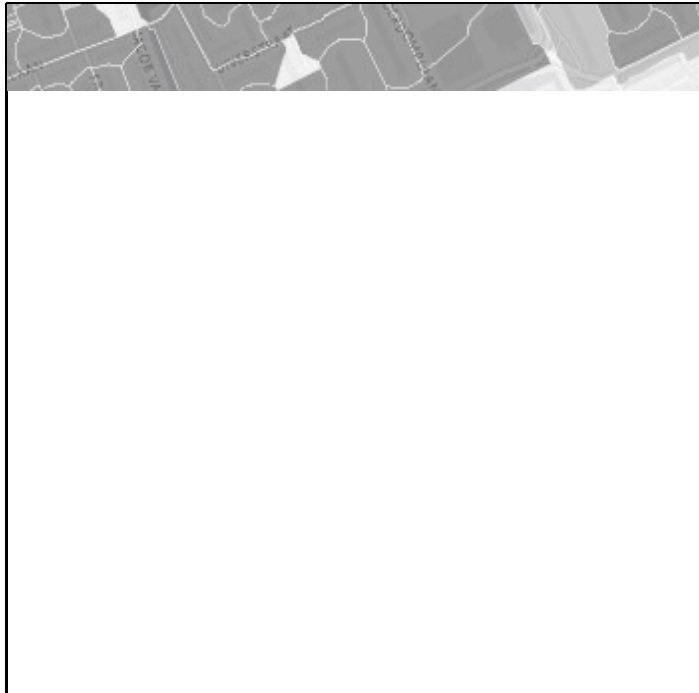
Indien er in het bodeminformatiesysteem van het bevoegd gezag geen digitale informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Bent u makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of taxateur? Wij attenderen u erop dat u, bij aan- of verkoop van onroerend goed een eigen aanvullende informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

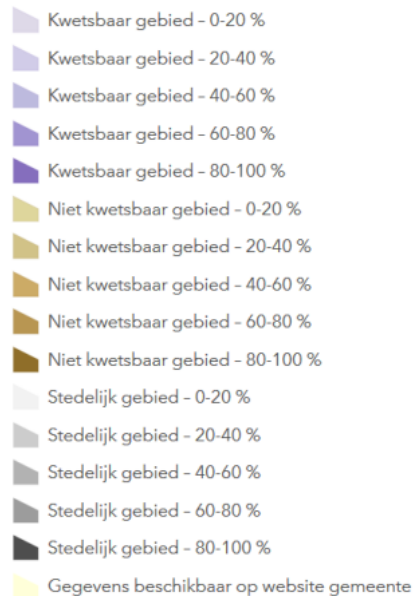
Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw, afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat het bevoegd gezag dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 2903LC

Aanmaakdatum/ -tijd: 05-07-2024 15:24:13



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (2903LC) bevat 16 panden (BAG). Van deze panden is 37,5% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

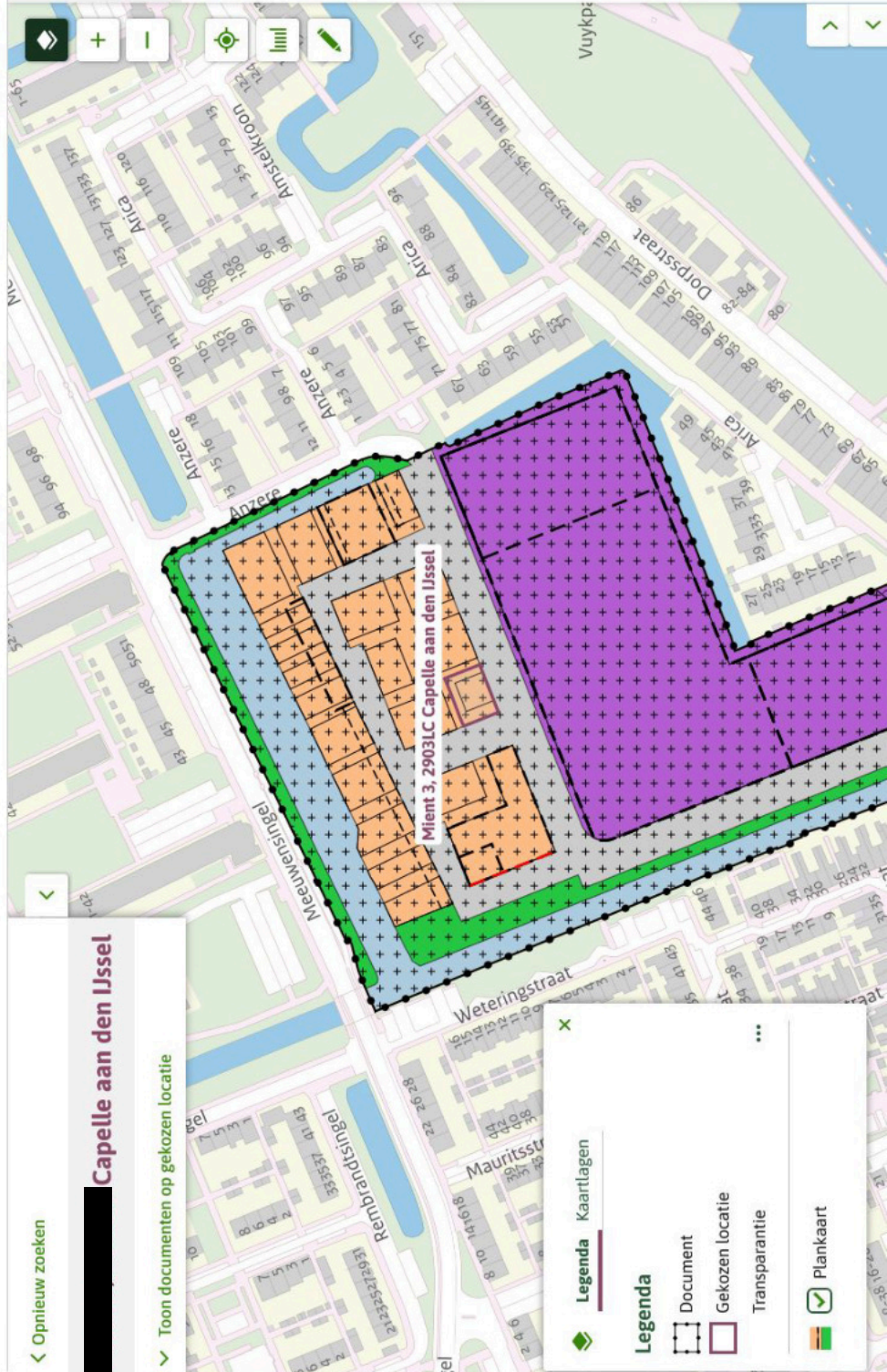
Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.



< Opnieuw zoeken

Capelle aan den IJssel

> Toon documenten op gekozen locatie



Legenda

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Legenda

Plankaart

De Mient

Bestemmingsplan Gemeente Capelle aan den IJssel
meer kenmerken >
vastgesteld 09-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- ☐ Waarde - Archeologie 3 >
- ☒ Gemengd >
- ☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- ☐ geluidzone - industrie >



Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de in [Bijlage 1](#) opgenomen [Staat van Bedrijfsactiviteiten - De Mient](#);
- wonen;
- bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf;
- groenvoorzieningen;
- water;
- ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens een hoveniersbedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de in [Bijlage 1](#) opgenomen [Staat van Bedrijfsactiviteiten - De Mient](#);
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en verharding, bergingen, voorzieningen van openbaar nut, garages, (fiets)parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen en kunstwerken;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Bij het berekenen van het bebouwingspercentage worden carports niet meegeteld. Achtererven kunnen conform de regels van vergunningvrij bouwen bebouwd worden, waarmee het de totale bebouwingsoppervlak hoger dan 50% uit kan komen. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is dat bijlage II, artikel 2 lid 3 van het besluit omgevingsrecht.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van geschakelde woningen, deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal hoofdgebouwen binnen een bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdgebouwen' een ander aantal is aangeduid;
- ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dient tenminste 50% van de gevel van het hoofdgebouw in de erfgrans te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste:
 - van hoofdgebouwen met [platte afdekking](#): 10 meter;
 - van hoofdgebouwen met kap: 6 meter respectievelijk 11 meter;
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)': ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- op de daken mogen dakterrassen gerealiseerd worden. Ten behoeve van de toegankelijkheid van een dakterras mag een dakopbouw als ondergeschikt

bouwonderdeel worden gerealiseerd. Conform artikel 2.4 telt dit niet mee bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte van een bouwwerk. Een dergelijke dakopbouw kent een maximale oppervlakte van 6 m².

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden in afwijking van het bepaalde onder e de volgende regels:
 - ingeval hoofdgebouwen worden gebouwd met [platte afdekking](#) bedraagt de bouwhoogte ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met ten hoogste 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping;
 - ingeval hoofdgebouwen worden gebouwd met kap bedraagt de goot- en bouwhoogte 3 meter, respectievelijk 6 meter en heeft de kap een hellingshoek heeft van niet meer dan 55°, waarbij het schuine dakvlak parallel aan de zijdelingse erfgrans loopt;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' geldt dat indien het hoofdgebouw hoger dan 4 meter gebouwd wordt, de voorgevel van het gebouwgedeelte hoger dan 4 meter, binnen dit gebied gerealiseerd moet worden.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1 meter achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de bouwhoogte van vlaggen- en verlichtingsmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte van reclameborden mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de gebouwen gelden de volgende regels:

- Bij het oprichten of uitbreiden van gebouwen of het veranderen van het gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat dit geen onevenredig nadelig invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- Voor parkeren gelden de volgende regels:
 - Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren van motorvoertuigen en fietsen als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen.
 - Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie waarbij geldt dat:
 - per woning 2 opstelplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
 - indien de bruto oppervlakte van een bedrijf tenminste 25 m² bedraagt wordt het aantal opstelplaatsen bepaald conform de parkeernormen welke zijn of nog kunnen worden vastgesteld door de raad van gemeente Capelle aan den IJssel;
- Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het stallen van caravans en boten en daarmee gelijk te stellen voertuigen;
- per adres is ten hoogste 1 auto-inrit toegestaan met een breedte van maximaal 6 m.

4.4 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

4.4.1 Detailhandel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) ten behoeve van het toestaan van detailhandel voor zover de bruto vloeroppervlakte van detailhandelsactiviteiten al dan niet in combinatie met een showroom ten hoogste 20% van het bruto vloeroppervlakte per bedrijf bedraagt en voor zover het de volgende soorten detailhandel betreft:

- kleinschalige detailhandel:
 - in de vorm van een [gemakswinkel](#),
 - bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties,
 - als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling,
 - bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt, of
 - ondergeschikt aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming;
- ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen;
- De onder a1 en c genoemde activiteiten hoeven niet functioneel verbonden te zijn aan overig aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Indien sprake is van zelfstandige detailhandel als genoemd in artikel [4.4.1](#) lid a onder 1 en lid c geldt geen percentage regeling wat betreft het bruto vloeroppervlakte. Indien sprake is van een [gemakswinkel](#) geldt een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlakte.

4.4.2 Bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) ten behoeve van het toestaan van een Bed and Breakfast, met dien verstande dat:

- de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- de bed and breakfast voorziening een maximumcapaciteit kent van ten hoogste 8 personen (4 kamers), met een maximum verblijfsduur van 6 weken;
- bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is. Indien de gebruiker niet de eigenaar is, dan dient de eigenaar toestemming te geven;
- er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag ontstaan;

- het geen verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (voldoende = voldoen aan de parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer). Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken;
- de bed and breakfast voorziening in bestaande bebouwing gerealiseerd dient te worden;
- maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorend bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik mogen zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m²;

4.4.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten - De Mient

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#):

- om bedrijven toe te laten uit ten hoogste categorie 3.1 van de in [Bijlage 1](#) opgenomen [Staat van Bedrijfsactiviteiten - De Mient](#) voor zover het betrokken bedrijf naar hinder naar gevoelige bestemmingen in de omgeving vergelijkbaar is met milieucategorie 2 en deze vanuit milieuwetgeving toelaatbaar is;
- om bedrijven toe te laten die niet in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten - De Mient](#) zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid [4.1](#) genoemd.

4.4.4 Kleine windturbines

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.3](#) om de bouw van een kleine windturbine mogelijk maken met:

- een hoogte van ten hoogste 4 meter vanaf maaiveld;
- op daken van een hoofd- of bijgebouw met een hoogte van ten hoogste 3 m gemeten vanaf de nok van het gebouw.

voor zover andere belanghebbenden hierbij niet onevenredig gehinderd worden.

4.4.5 Verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend als de aanvrager aantoont dan wel aannemelijk maakt dat aan de in artikel [4.4](#).beschreven criteria wordt voldaan, in het geval van de aanvraag om het vestigen van een categorie 3.1. bedrijf moet dit met relevant milieuonderzoek.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

H.E. de Vries RT,

verbonden aan Punt Taxateurs B.V.,

gevestigd te Utrecht,

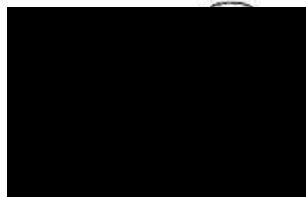
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT 358432241

Verklaart:

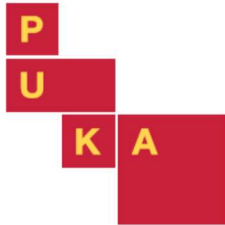
1. het taxatierapport d.d. 11 juli 2024, T204222 van het vastgoedobject, aan de [REDACTED] te [REDACTED] Capelle aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, nummer 10593, getaxeerd door C.F.C. Magermans RT, verbonden aan Punt Taxateurs B.V., gevestigd te Utrecht, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen *interne en externe* inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 970.000 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Utrecht, 11 juli 2024

Naam controlerend taxateur: H.E. de Vries



Handtekening:



Geachte mevrouw De Looij,

Als reactie op uw email met daarin het conceptadvies Planschade voor [REDACTED] te Capelle aan den IJssel, stuur ik u hierbij namens Puka onze zienswijze.

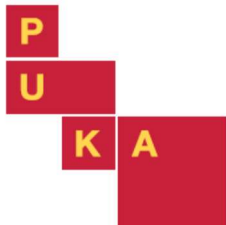
Uw beoordeling van de voorzienbaarheid en verzekering anderszins is duidelijk en helder beschreven en behoeft dus geen verdere reactie. Echter in uw planologische vergelijking in hoofdstuk 7 kunnen wij ons niet vinden in de beoordeling op enkele aspecten. Zoals in onze eerdere reactie van 20 maart 2024 aangegeven, geloven wij dat het wijzigen van de functie 'bedrijven' naar 'wonen' van naastgelegen percelen - in onze ervaring - vaker een positief dan een negatief effect heeft op de waarde van omliggende woningen. Met onderstaande toelichting geven wij per aspect onze visie.

1. **Uitzicht:** U schrijft in uw beoordeling dat de afstand van de woning tot de grens van het perceel waarop het gebouw wordt gerealiseerd vergelijkbaar is aan het gebouw met een bouwhoogte van 7,70 meter. Dit is onjuist. Het bestemmingsplan staat toe dat op de erfgrans een langgerekt bouwfront van 12 meter hoog gebouwd mag worden, die erfgrans ligt op circa 14 meter van de woning, met daartussen de openbare weg. De commerciële ruimte wordt op ruim twee meter van die perceelgrens gebouwd, dus is de afstand met de woning ruim 16 meter.

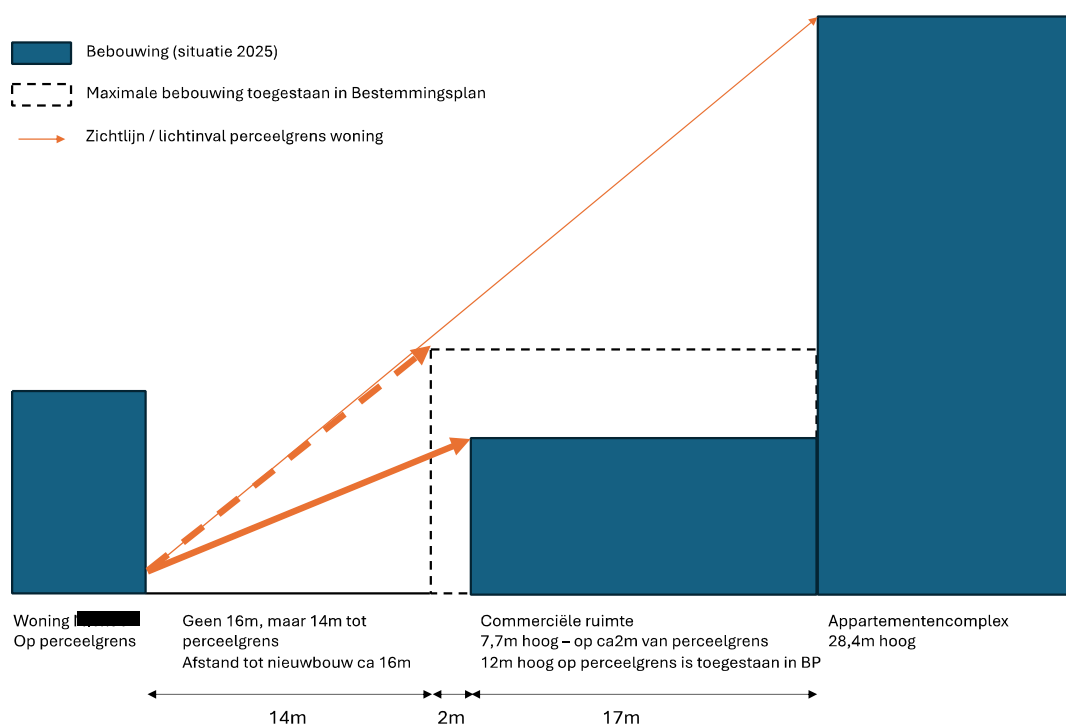
U geeft aan dat het feitelijk niet volledig benutten van de bouwhoogte van 12 meter strikt planologisch niet mag worden meegewogen in het oordeel. De consequentie van bovenstaande is echter dat de zichtlijn naar het gebouw van 28,4 meter hoogte op 33 meter van de woning wordt afgedekt door een eventueel gebouw van 12 meter hoogte op 14 meter van de woning. Zie hiervoor onderstaande afbeelding. Dit geeft een neutrale verandering in planologisch opzicht.

Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel

E post@puka.nl
T 010-4585050

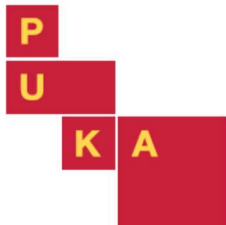


Bovendien: een langgerekt bouwfront zou op het moment van kopen van de bewoners van [REDACTED] in 2019 voorzien moeten zijn. Dit gaat nu “met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid” niet gerealiseerd worden. In de plansituatie is de 7,70 meter hoogte van het meest nabije gebouw op een afstand van 16 meter van de woning een sterke verbetering ten opzichte van de maximale hoogte van 12 meter op 14 meter afstand die is toegestaan. Dit is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid een positief effect. Per saldo geeft dit voor het aspect uitzicht een positief effect.

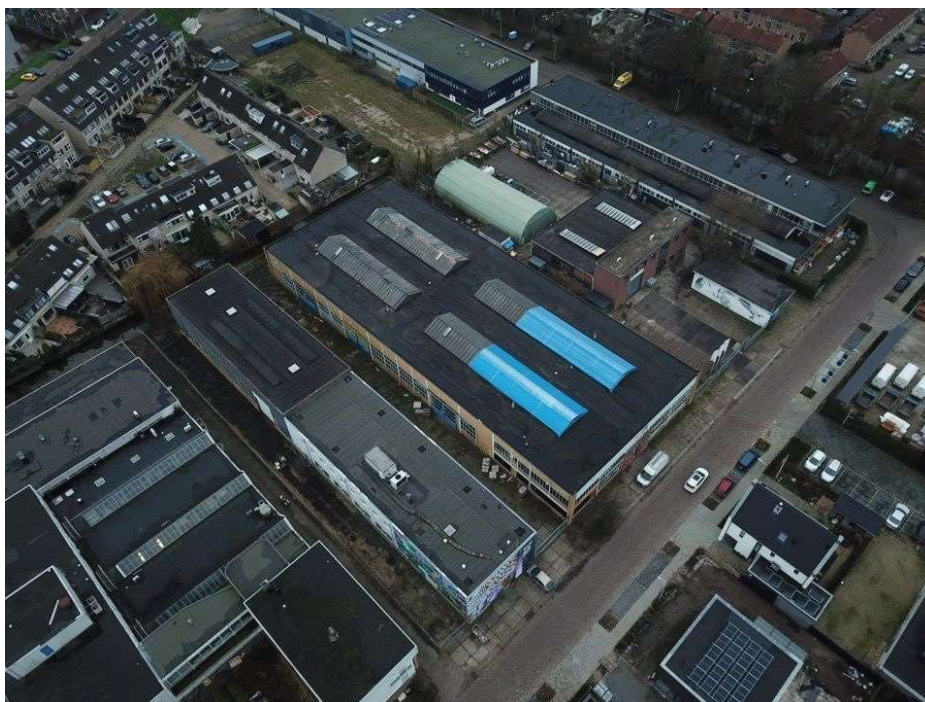


Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel

E post@puka.nl
T 010-4585050



2. **Schaduw:** Voor schaduw geldt een vergelijkbare redenering als bij punt 1. Het moment dat de schaduw optreedt bij [REDACTED] is vergelijkbaar aan het moment van een binnen het bestemmingsplan toegestaan gebouw van 12 meter hoog op de perceelgrens, dus zou dit aspect neutraal beoordeeld moeten worden.
3. **Karakter:** Bij Karakter wijst u op een verdere verstening van de omgeving wat in uw beoordeling leidt tot een beperkt nadeel. Dit moet gewaardeerd worden ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan en die zijn minstens even verstaend als in de plansituatie met commerciële ruimte en appartementencomplex (zie afbeelding hieronder). Zeker omdat de zichtlijn niet veranderd zoals in punt 1 beschreven, moet hier ten minste een neutrale beoordeling worden gegeven.

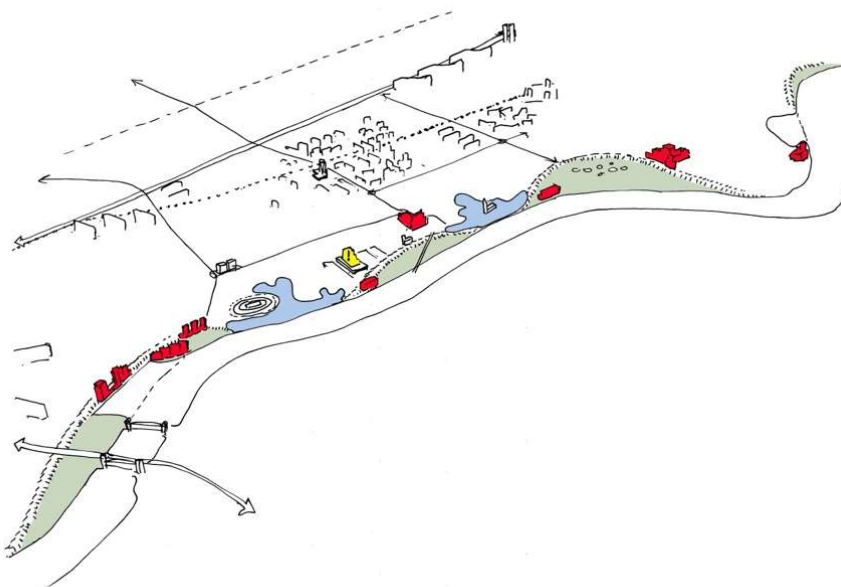


Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel

E post@puka.nl
T 010-4585050

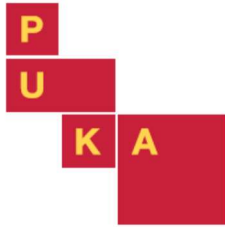
Bovendien is door de Raad van State met hun uitspraak van 1 december 2022 beoordeeld dat het hoogteaccent van negen verdieping past in de omgeving: *“In een welstandsvrijgebied waarbinnen 'hoogbouw' is toegestaan, is ook voorandere bouwers duidelijk dat er hoogbouw kan komen ook op betrekkelijk korte afstand van(particuliere) laagbouwwooningen.”* In bijlage 1 de volledige uitspraak van de Raad van State.

Dit oordeel ligt in lijn met het eerdere oordeel van de gemeente: *“Het hoogteaccent zoals onderdeel van het plan voor Mient Midden is zorgvuldig geplaatst en vormgegeven, ook met het oog op effecten als schaduwwerking en privacy op de directe omgeving. In het grotere gebied langs de Hollandsche IJssel bevinden zich meerdere hoogteaccenten van 8 tot 11 bouwlagen. In afstemming met het Q-team is bepaald dat het hoogteaccent in Mient Midden van 9 bouwlagen op deze manier passend en logisch is.”* Schets gemeente met betrekking tot context rivieroever.



Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel

E post@puka.nl
T 010-4585050

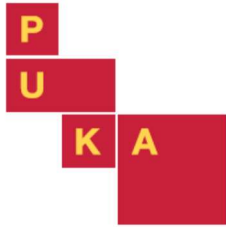


In combinatie met het beperkte voordeel van de kwaliteit van het zicht dat u heeft beschreven geeft dit een (sterk) positief effect voor het aspect Karakter.

4. **Privacy:** Bij de privacy beoordeling is niet duidelijk te concluderen waarom in de tabel een beperkt nadelig effect wordt gegeven. Inkijk vanuit appartementen op 33 meter en een commerciële ruimte op 16 meter van de perceelgrens in de plansituatie ten opzichte van bedrijvigheid gedurende de werkweek van categorie 2 (auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en taxibedrijven) op 14 meter is ten minste een neutraal effect, of zelfs licht positief.
Bovendien: bij de bouw van de woning in 2019 had voorzien kunnen worden dat een nieuwe ontwikkeling aan de overkant gepland werd. Hierop had de bouwer kunnen anticiperen door de muur van het huis niet direct op de perceelgrens aan de openbare weg te bouwen en een (groene) afscheiding te plaatsen. Inkijk vanaf de overkant en de openbare weg is daardoor een logisch gevolg.
5. **Normaal maatschappelijk risico:** De ontwikkeling van De Werf lag in de lijn der verwachtingen en is op meerdere manieren in het gemeentelijk beleid van de gemeente Capelle a/d IJssel van voor de aankoop in 2019 opgenomen. Zowel door de Gemeente als de Raad van State is gesteld dat het plan inclusief hoogteaccent van 9 verdieping goed in de ruimtelijke structuur en in het langjarig ruimtelijke beleid van de Gemeente past, zoals hierboven beschreven in punt 3. De beoordeling dat de ontwikkeling gedeeltelijk past wordt daarom niet gedeeld, wat leidt tot een aanpassing van de drempel naar 4 of zelfs 5 procent van de waarde van de onroerende zaak.

Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel

E post@puka.nl
T 010-4585050



Al het bovenstaande in acht genomen zijn wij van mening dat de hoogte van de waardevermindering van [REDACTED] te hoog is ingeschat, terwijl het normaal maatschappelijk risico te laag is gewaardeerd. Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Anton van der Heiden
Directeur Puka Vastgoed & Projectontwikkeling

Puka Vastgoed & Projectontwikkeling
Hoofdweg 374
2908LC Capelle aan den IJssel

E post@puka.nl
T 010-4585050

Uitspraak 202204938/1/R3 en 202204938/2/R3

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2022:3533

Datum uitspraak:

1 december 2022

Inhoudsindicatie:

Bij besluit van 5 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel aan Puka Project 2903 B.V. een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 74 woningen en een commerciële ruimte ter plaatse van De Mient 22, 22a, 24 en 26 te Capelle aan den IJssel. Het college heeft met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) bij besluit van 5 juli 2022 een omgevingsvergunning verleend, waarmee is voorzien in de bouw van 74 woningen en een commerciële ruimte ter plaatse van De Mient 22, 22a, 24 en 26 te Capelle aan den IJssel. Er zullen 28 grondgebonden woningen (stadswoningen), 46 appartementen, een commerciële ruimte (kantoorfunctie), een brug en beschoeiingen worden gerealiseerd. [verzoeker] woont naast het plangebied en kan zich niet verenigen met het besluit. Volgens hem is er sprake van hoogbouw en heeft er onvoldoende participatie plaatsgevonden.

voorlopige voorziening / hoofdzaak

bouwen

Volledige tekst

202204938/1/R3 en 202204938/2/R3.

Datum uitspraak: 1 december 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)) en, met toepassing van artikel 8:86 van die wet, op het beroep, in het geding tussen:

[verzoeker] en anderen (hierna tezamen en in enkelvoud: [verzoeker]), allen wonend te Capelle aan den IJssel,

verzoekers,

en

het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juli 2022 heeft het college aan Puka Project 2903 B.V. een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 74 woningen en een commerciële ruimte ter plaatse van De Mient 22, 22a, 24 en 26 te Capelle aan den IJssel.

Tegen dit besluit heeft [verzoeker] beroep ingesteld. [verzoeker] heeft de voorzieningenrechter ook verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

[verzoeker] en Puka Project 2903 B.V. hebben nadere stukken ingediend.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Het college en Puka Project 2903 B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 8 november 2022, waar [verzoeker] en anderen, vertegenwoordigd door [verzoeker] en [verzoeker A], en het college, vertegenwoordigd door mr. K.C. Tobias, ing. F.W.J. van der Waal, R. Kandel en T. Buijze, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting Puka Project 2903 B.V., vertegenwoordigd door mr. M. Hoogesteger, advocaat te Rotterdam, [gemachtigden], als partij gehoord.

Overwegingen

Kortsluiting

1. Ter zitting is aan de orde gekomen of de voorzieningenrechter met toepassing van artikel 8:86 van de Awb onmiddellijk uitspraak kan doen in de hoofdzaak (de zogenoemde "kortsluiting"). Bij die gelegenheid hebben [verzoeker], het college en Puka Project 2903 B.V. toestemming voor kortsluiting gegeven. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Inleiding

2. Het college heeft met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) bij besluit van 5 juli 2022 een omgevingsvergunning verleend, waarmee is voorzien in de bouw van 74 woningen en een commerciële ruimte ter plaatse van De Mient 22, 22a, 24 en 26 te Capelle aan den IJssel. Er zullen 28 grondgebonden woningen (stadswoningen), 46 appartementen, een commerciële ruimte (kantoorfunctie), een brug en beschoeiingen worden gerealiseerd.

3. [verzoeker] woont naast het plangebied en kan zich niet verenigen met het besluit. Volgens hem is er sprake van hoogbouw en heeft er onvoldoende participatie plaatsgevonden.

Ontvankelijkheid

4. Ter zitting heeft het college betoogd dat enkel de heer [verzoeker] beroep heeft ingesteld en daarom alleen moet worden gekeken of hij ontvankelijk is. Daarbij stelt de raad zich op het standpunt dat de heer [verzoeker] geen belanghebbende is, omdat hij bijna geen feitelijke gevolgen ondervindt van het bestreden plan en gevolgen van enige betekenis ontbreken.

4.1. De voorzieningenrechter stelt vast dat [verzoeker] via het digitaal loket beroep heeft ingesteld. Onderaan het ingediende beroepschrift staan de namen "[verzoeker], [verzoeker B] en [verzoeker A]". Later in de procedure zijn er machtigingen overgelegd van [verzoeker B] en [verzoeker A] waarin zij [verzoeker] hebben gemachtigd om hen te vertegenwoordigen in de procedure. In het beroepschrift wordt ook gesproken over "wij".

De voorzieningenrechter leidt uit het vorenstaande af dat [verzoeker] zowel namens zichzelf als namens [verzoeker B] en [verzoeker A] beroep heeft ingesteld.

4.2. Voor zover het college zich op het standpunt stelt dat [verzoeker] geen belanghebbende is, overweegt de voorzieningenrechter als volgt. De voorzieningenrechter stelt vast dat het bestreden besluit gecoördineerd is voorbereid met toepassing van artikel 3:30 van de Wet ruimtelijke ordening

(hierna: de Wro). Bij besluit van 21 maart 2022 heeft de raad van de gemeente Capelle aan den IJssel besloten dat op grond van artikel 3.30 van de Wro de coördinatieregeling van toepassing is ter uitvoering van het vastgestelde gebiedspaspoort De Mient en ten behoeve van een integraal en overzichtelijke proces van besluitvorming rondom het project De Mient Midden. Ingevolge artikel 3.31, derde lid, van de Wro is op de voorbereiding van gecoördineerde besluiten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing en kan door een ieder een zienswijze naar voren worden gebracht.

In de uitspraken van de Afdeling van 14 april 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:786](#), en 4 mei 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:953](#), is de Afdeling ingegaan op de gevolgen van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, [ECLI:EU:C:2021:7](#), over de toepassing van artikel 6:13 Awb. Uit die uitspraken blijkt dat in zaken waarin de wetgever een ieder de mogelijkheid heeft gegeven om zienswijzen naar voren te brengen allen die zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit, toegang hebben tot de rechter, ook al zijn zij geen belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. Indien geen gebruik is gemaakt van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen, bestaat alleen recht op toegang tot de rechter indien betrokkene belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

De voorzieningenrechter stelt vast dat de mogelijkheid is geboden om tegen het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen. Daarbij stelt de voorzieningenrechter vast dat de heer [verzoeker] een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit. De vraag of [verzoeker] belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb laat de voorzieningenrechter daarom in het midden.

Hoogbouw

5. [verzoeker] betoogt dat er sprake is van hoogbouw. Het college stelt zich ten onrechte op het standpunt dat de hoogbouw in lijn is met de Stadsvisie "Met het oog op de toekomst" van de gemeente Capelle aan den IJssel van 27 september 2021 (hierna: de Stadsvisie), de Structuurvisie 2030 "Parkstad naast economische motor" van de gemeente Capelle aan den IJssel van 10 juni 2013 (hierna: de Structuurvisie) en het Gebiedspaspoort De Mient van de gemeente Capelle aan den IJssel vastgesteld op 14 maart 2016 (hierna: het Gebiedspaspoort). Volgens [verzoeker] is hier geen sprake van. Daarnaast wijst [verzoeker] erop dat de voorziene ontwikkeling voorziet in hoogteaccenten, terwijl die accenten in het advies van het gemeentelijke Q-team als hoogbouw worden getypeerd en hoogbouw juist als niet wenselijk wordt beschouwd. Ter zitting wijst [verzoeker] er ook op dat de Stadsvisie op een latere datum is vastgesteld dan het bestreden besluit en dat derhalve het college zich daarom niet mag baseren op de Stadsvisie.

5.1. Uit de bouwtekeningen van de bestreden omgevingsvergunning blijkt dat het voorziene appartementencomplex bestaat uit vier blokken en het grootste blok 9 bouwlagen heeft en een hoogte van ongeveer 28 m.

5.2. Voor zover [verzoeker] verwijst naar de Stadsvisie, overweegt de voorzieningenrechter als volgt. Het college stelt zich op het standpunt dat de hoogbouwkaart in de Stadsvisie indicatief is en alleen de globale zones aangeeft. De locatie van de voorziene ontwikkeling behoort niet bij deze globale zones voor hoogbouw, maar uit de Stadsvisie volgt ook niet dat bebouwing met 9 bouwlagen moeten worden aangemerkt als hoogbouw, aldus het college. In de Stadsvisie is geen definitie opgenomen voor hoogbouw. Ter zitting heeft het college toegelicht dat aansluiting moet worden gevonden bij de definitie van hoogbouw in het Bouwbesluit 2012 en omdat de voorziene ontwikkeling een hoogte van 28 m zal krijgen er geen sprake is van hoogbouw. Afdeling 2.14 van het Bouwbesluit 2012 (Hoge en ondergrondse gebouwen, nieuwbouw) relateert hoge gebouwen aan een te bouwen bouwwerk waarin een vloer van een gebruiksgebied hoger dan 70 meter boven het meetniveau ligt. De voorzieningenrechter is van oordeel dat het college zich op het standpunt mocht stellen dat in dit geval aansluiting kan worden gezocht bij het Bouwbesluit 2012 en dat gelet hierop de voorziene ontwikkeling niet aan te merken is als hoogbouw. De voorzieningenrechter ziet gelet op het vorenstaande aanleiding voor het oordeel dat het college zich op het standpunt mocht stellen dat de voorziene ontwikkeling met 9 bouwlagen past binnen de kaders van het Stadsvisie.

5.3. Voor zover [verzoeker] verwijst naar de Structuurvisie, overweegt de voorzieningenrechter als volgt. De voorzieningenrechter stelt voorop dat het college in het verweerschrift stelt dat de Stadsvisie (2021) de Structuurvisie 2030, vastgesteld in 2013, heeft vervangen. Ook in de Stadsvisie staat dat de Structuurvisie in aansluiting op de Stadsvisie (2012) is opgesteld, maar dat het programma uit de

Structuurvisie voor een groot deel al is uitgevoerd en dat derhalve de Stadsvisie (2021) tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een Structuurvisie is als bedoeld in de Wro. De voorzieningenrechter ziet gelet hierop geen aanknopingspunten waarom de voorziene ontwikkeling ook nog moet worden getoetst aan de Structuurvisie 2030.

5.4. Voor zover [verzoeker] verwijst naar het Gebiedspaspoort, overweegt de voorzieningenrechter als volgt. In het Gebiedspaspoort staat dat gebouwen met hoogteaccenten mogelijk zijn in goed overleg met het kwaliteitsteam. Het college heeft toegelicht dat hiermee het gemeentelijke Q-team wordt bedoeld. Het college heeft verder toegelicht dat het hoogteaccent van de voorziene ontwikkeling zorgvuldig is vormgegeven ook met het oog op schaduwwerking en privacy op de directe omgeving. In het grotere gebied langs de Hollandsche IJssel bevinden zich meerdere hoogteaccenten van 8 tot 11 bouwlagen en in afstemming met het Q-team is bepaald dat het hoogteaccent van de voorziene ontwikkeling met 9 bouwlagen passend is. De voorzieningenrechter ziet gelet op het vorenstaande aanleiding voor het oordeel dat het college zich op het standpunt mocht stellen dat de voorziene ontwikkeling past binnen de kaders van het Gebiedspaspoort.

5.5. Voor zover [verzoeker] verwijst naar het advies van het Q-team, ziet de voorzieningenrechter geen aanknopingspunten dat de voorziene ontwikkeling met 9 bouwlagen niet is toegestaan. Ook ziet de voorzieningenrechter niet in dat het Q-team niet positief heeft geadviseerd over hoogbouw. Het Q-team heeft de aanvraag van de voorziene ontwikkeling beoordeeld op basis van de criteria in het gebiedspaspoort Mient. Zo staat in het advies van het Q-team van 22 januari 2021 het volgende: "Het hoge volume met zijn getrapte opbouw is goed doordacht, goed geplaatst en goed vormgegeven onder meer i.v.m. bezonning. In een welstandsvrij gebied waarbinnen 'hoogbouw' is toegestaan, is ook voor andere bouwers duidelijk dat er hoogbouw kan komen ook op betrekkelijk korte afstand van (particuliere) laagbouwoningen."

5.6. In hetgeen [verzoeker] heeft aangevoerd ziet de voorzieningenrechter gelet op het vorenstaande geen aanleiding voor het oordeel dat het college de voorziene ontwikkeling van 9 bouwlagen niet in overeenstemming met de Structuurvisie, de Stadsvisie, het Gebiedspaspoort en het advies van het Q-team heeft kunnen achten.

Het betoog faalt.

Participatie

6. [verzoeker] voert aan dat participatie in onvoldoende mate heeft plaatsgevonden. [verzoeker] wijst erop dat op zijn verzoek om een separate bewonersbijeenkomst te organiseren niet is gereageerd door de gemeente. Er had volgens [verzoeker] een intensief participatietraject moeten plaatsvinden, waar alle betrokkenen actief aan konden deelnemen.

6.1. Voor zover [verzoeker] stelt dat hij voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan onvoldoende is betrokken bij de besluitvorming, overweegt de voorzieningenrechter dat het bieden van inspraak, zoals de bedoelde burgerparticipatie, voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbesluit, geen onderdeel uitmaakt van de in de Wro wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure. Het eventueel niet of onvoldoende bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het ontwerpbesluit. Dat niet volledig gehoor is gegeven aan de bezwaren van de omwonenden maakt niet dat de besluitvormingsprocedure onzorgvuldig is verlopen. Daarbij neemt de voorzieningenrechter in aanmerking dat de raad in zijn verweerschrift stelt dat er aandacht is geweest voor het ophalen van input bij omwonenden en het aangaan van een dialoog over de voorziene ontwikkeling. Zo zijn er op 11 december 2019, 9 juli 2020, 16 juli 2020, 9 december 2020 en 14 december 2021 bewonersavonden georganiseerd. Ook heeft op 24 februari 2022 nog een gesprek plaatsgevonden tussen de omwonenden, Puka Project 2903 B.V. en de gemeente.

Het betoog faalt.

Beschoeiing

7. [verzoeker] voert aan dat het college ten onrechte stelt dat de voorziene beschoeiing bij het bruggetje vergunningsvrij is. Hij wijst op artikel 2, aanhef en onderdeel 13, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) en voert aan dat een omgevingsvergunning wel is vereist. Ter zitting

heeft [verzoeker] nader toegelicht dat hij zelf metingen heeft gedaan en dat de beschoeiing vanaf de waterbodem gemeten meer dan 1,40 m hoog zal zijn, waardoor er dus een vergunningsplicht geldt.

7.1. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2.3, tweede lid, van het Bor in samenhang gelezen met artikel 2, aanhef en onderdeel 13, van bijlage II is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet vereist, indien dit betrekking heeft op een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein.

7.2. Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat het [verzoeker] gaat om de beschoeiing ten zuiden van het voorziene appartementengebouw in buurt van het voorziene bruggetje. Het college stelt zich in het verweerschrift op het standpunt dat er met een afschrift van een verleende watervergunning voor het verwijderen plaatsen en hebben van damwandconstructies en beschoeiingen voor Mient 22-26 in Capelle aan den IJssel, stukken zijn binnengekomen waaruit blijkt dat de te realiseren beschoeiing bij het bruggetje een hoogteverschil van minder dan 1 m overbruggt. Ter zitting heeft het college toegelicht dat het gaat om beschoeiing van ongeveer 50 cm hoog. Gelet hierop is het college van oordeel dat deze beschoeiing vergunningsvrij kan worden gerealiseerd. De voorzieningenrechter ziet geen aanknopingspunten om aan de juistheid hiervan te twijfelen. Gelet het vorenstaande heeft het college terecht geconcludeerd dat voor de beschoeiing geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo is vereist.

Het betoog faalt.

Bouwveiligheid en palenplan

8. [verzoeker] betoogt dat een palenplan en bouwveiligheidsplan ontbreken en dat hij daarom vreest voor schade aan zijn woning door hei- en bouwwerkzaamheden.

8.1. De voorzieningenrechter stelt vast dat in de stukken palenplannen voor het voorziene appartementencomplex en voor de grondgebonden woningen zijn overgelegd. Deze palenplannen zien onder meer op de fundatie en daarbij ook op de paalafmetingen en het inheinniveau. Het betoog van [verzoeker] dat er geen palenplan is opgemaakt mist dus feitelijke grondslag.

8.2. In artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat in de omgevingsvergunning kan worden opgenomen dat een veiligheidsplan op een later moment ingediend mag worden, indien de aard van het bouwplan naar het oordeel van het bevoegd gezag daartoe aanleiding geeft. Het college stelt in het verweerschrift dat een bouwveiligheidsplan ter voorkoming van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen, op een later moment mag worden ingediend en wijst naar een voorschrift uit de bestreden omgevingsvergunning. Het voorschrift luidt: "Uiterlijk drie weken voor de start van de (sloop)werkzaamheden dient een veiligheidsplan (met een tekening van de bouwplaatsinrichting) ter goedkeuring te worden ingediend op het omgevingsloket. In het veiligheidsplan dient te worden vastgelegd welke maatregelen worden getroffen om onveilige situaties rond de bouwplaats te voorkomen, en hoe geluid-, trillings- en stofhinder wordt voorkomen zoals bedoeld in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit. Verder geeft u aan op welke wijze u het bouwterrein afscheid van de openbare weg en via welke route u de aan- en afvoer van bouw- en sloopmateriaal wenst te regelen."

Gelet op het vorenstaande, bestaat geen aanleiding voor de conclusie dat vanwege de enkele omstandigheid dat het voormeld veiligheidsplan nog niet is ingediend, een gegronde vrees bestaat voor schade aan de woning van [verzoeker] door bouwwerkzaamheden. Dit plan zal immers uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden alsnog moeten worden ingediend en moeten zijn goedgekeurd. Daarbij is ook van belang dat het college ter zitting desgevraagd heeft toegelicht dat de route die de vrachtwagens zullen afleggen ook in het veiligheidsplan wordt opgenomen en dat dit plan in overleg met de projectontwikkelaar Puka Project 2903 B.V. wordt opgesteld, zodat de eventuele overlast minimaal zal zijn.

Het betoog faalt.

Conclusie

9. Het beroep is ongegrond.

10. Gelet hierop bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen.

Proceskosten

11. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep ongegrond;

II. wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. H.C.P. Venema, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. S.M.W. van Ewijk, griffier.

w.g. Venema
voorzieningenrechter

w.g. Van Ewijk
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 december 2022

867

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: C. van Hemert
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: S. Stout

Vergaderdatum: 7 januari 2025
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 1675429

ONDERWERP

Toekennen planschade woning plangebied Mient Noord

SAMENVATTING

Op 22 december 2023 is er vanuit het plangebied Mient Noord een verzoek ingediend om tegemoetkoming in de planschade. Aanvrager geeft aan schade te lijden (waardevermindering van de woning) doordat de leefomgeving ingrijpend is veranderd. Het gaat dan onder andere om de verkeersdrukte, schaduwwerking en beperking van privacy. Deze schade is volgens de aanvrager ontstaan door het nieuwbouwproject "De Werf" aan de Mient.

De planschadeadviseur van Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) concludeert dat op basis van de aspecten uitzicht, schaduw en privacy beperkte nadelige planologische effecten zijn ontstaan. Voor de aspecten karakter van de bestemming en hinder is per saldo sprake van een relatief neutrale verandering. De aanvraag leidt tot schade in de vorm van waardevermindering die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Het college heeft besloten kennis te nemen van het Planschadeadvies van SAOZ d.d.

29 oktober 2024 en dit advies over te nemen. Daarnaast heeft het college besloten de aanvraag om planschadevergoeding aan de aanvrager toe te kennen en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 28 december 2023 tot aan de dag van uitbetaling. Tot slot heeft het college besloten het betaalde recht (leges) van █████,- aan de aanvrager terug te storten en de conceptbrief aan de aanvrager vast te stellen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. Kennis te nemen van het Planschadeadvies van SAOZ d.d. 29 oktober 2024 en dit advies over te nemen;
2. De aanvraag om planschadevergoeding aan de aanvrager toe te kennen en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 28 december 2023 tot aan de dag van uitbetaling en het betaalde recht (leges) van € █████,- terug te storten;
3. De conceptbrief aan de aanvrager vast te stellen.

BESLUIT: 7 januari 2025

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Inleiding

De eigenaren van één van de woningen in het gebied Mient Noord heeft op 22 december 2023, ingekomen op 28 december 2023, een planschadeclaim ingediend als gevolg van het nieuwbouwproject "De Werf" aan de Mient. Het project omvat de bouw van 74 woningen in de vorm van 28 stadswoningen (eengezinswoningen) en 46 appartementen, commerciële ruimte (250 m²) en een parkeergarage. De aanvrager geeft aan schade te lijden (waardevermindering van de woning) doordat de leefomgeving ingrijpend is veranderd. Het gaat dan onder andere om de verkeersdruk, schaduwwerking en beperking van privacy.

Planschadeverordening 2008

Op 15 december 2008 stelde de gemeenteraad de "Procedureregeling planschadevergoeding 2008" vast. Hierin staat dat wij het planschadeverzoek om advies aan een onafhankelijke planschadeadviseur (SAOZ) voorleggen. In het definitieve advies van 29 oktober 2024 adviseert SAOZ over dit verzoek om planschadevergoeding. Het definitieve advies is als bijlage toegevoegd.

Conform de procedureverordening 2008 is het concept planschadeadvies gedeeld met de aanvrager. De aanvrager heeft binnen de gestelde termijn van 4 weken geen zienswijzen uitgebracht op het conceptadvies. Wij hebben net als de derde belanghebbende (PUKA) zienswijzen ingediend op het conceptadvies van de SAOZ. De SAOZ heeft beide zienswijzen beoordeeld en ziet geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het conceptadvies. De beoordeling is opgenomen in het definitieve SAOZ advies. Wij stellen u voor met het definitieve SAOZ advies over te nemen.

Voorzienbaarheid en anderszins verzekerd

Niet alle schade komt voor vergoeding in aanmerking. Dit geldt bijvoorbeeld als de koper van de onroerende zaak de nadelige ontwikkeling ten tijde van de aankoop kon voorzien. Een andere reden om schade niet te vergoeden, is als deze al op een andere manier is vergoed, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening.

SAOZ concludeert dat de beoogde ontwikkeling niet voorzienbaar was. De door ons aangeleverde gegevens (o.a. een Structuurvisie 2030, bewonersbrieven, gebiedspaspoort De Mient, de toelichting van het bestemmingsplan De Mient) bevat volgens SAOZ onvoldoende concrete (beleids)gegevens om te oordelen dat de bebouwing met een hoogste bouwhoogte van 28,4 meter (9 bouwlagen) voorzienbaar was. In het gebiedspaspoort, op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld, staat bijvoorbeeld: "De bouwhoogte past in de omgeving. Vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige ruimtelijke mogelijkheden. Hoogteaccenten zijn mogelijk, in goed overleg met het kwaliteitsteam".

SAOZ concludeert dat uit de aangeleverde stukken niet blijkt dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

Advies aanvraag tegemoetkoming in de planschade

Om te bepalen of iemand planschade lijdt (art. 6.1 Wro), vergelijkt SAOZ de oude met de nieuwe planologische situatie. Daarbij kijkt SAOZ of er als gevolg van een planwijziging sprake is van een planologische verslechtering, uitgaande van de maximale realiseerbare mogelijkheden op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Het gaat dus niet om de feitelijke situatie.

SAOZ beoordeelt aanvragen voor tegemoetkoming in planschade aan de hand van in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria. De criteria die voor deze beoordeling zijn meegenomen zijn:

- Uitzicht;
- Schaduw;
- Karakter van de bestemming;
- Privacy;
- Hinder, waaronder verkeer.

Planologische vergelijking

Het planschadeadvies vergelijkt het bestemmingsplan "De Mient" met de op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunningvergunning in afwijking van het bestemmingsplan "De Mient".

De gemeenteraad stelde het bestemmingsplan "De Mient" vast op 13 november 2017. Dit bestemmingsplan trad op 23 februari 2018 in werking en werd op 9 mei 2018 onherroepelijk.

De op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het nieuwbouwproject "De Werf" op Mient is in werking getreden en onherroepelijk op 1 december 2022.

In dit geval ontstaat de nieuwe planologische situatie niet door een nieuw bestemmingsplan maar door een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De onderliggende bestemmingen uit het bestemmingsplan "De Mient" blijven in tact en vervallen daarmee niet. Dit betekent dat SAOZ in beginsel uitsluitend mag kijken naar hetgeen wat door de omgevingsvergunning extra mogelijk is. De SAOZ mag in principe geen rekening houden met het feitelijk vervallen van bepaalde mogelijkheden dan wanneer sprake is van een nieuw bestemmingsplan.

Oude en nieuwe mogelijkheden

Op basis van het bestemmingsplan "De Mient" is vanaf circa 16 meter ten zuiden/zuidoosten van het pand van de aanvrager een langgerekt bouwfront mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Op deze locatie zijn bedrijven mogelijk uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiertoe horen onder meer een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en taxibedrijven. Op wat ruimere afstand ten zuidoosten van het perceel van de aanvrager is een zelfstandig kantoor mogelijk.

De gronden tussen het woonperceel van de aanvrager en het nieuwbouwproject hebben de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Hierbinnen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals palen en (licht)masten, vlaggenmasten, kunstwerken en speelvoorzieningen. In het bestemmingsplan is bij elk type bouwwerk een maximale bouwhoogte aangegeven.

Het appartementengebouw (met commerciële ruimte en parkeergarage) bevindt zich recht tegenover het woonperceel van de aanvrager. Vanaf circa 16 meter ten zuiden/zuidoosten van het woonperceel van de aanvrager heeft de nieuwbouw een hoogte van 7,7 meter (2 bouwlagen) en vanaf circa 33 meter van het woonperceel van de aanvrager heeft de nieuwbouw een hoogte van 28,4 meter (9 bouwlagen). Schuin tegenover de woning van de aanvrager is de entree van de parkeergarage. De 28 stadswoningen staan op wat ruimere afstand, zijdelings van de woning van de aanvrager.

Normaal maatschappelijk risico

Op basis van de planologische vergelijking bepaalt SAOZ de waardevermindering van de woning als gevolg van de nieuwe ontwikkeling op € [REDACTED]. Op deze waardevermindering wordt het normaal maatschappelijk risico in mindering gebracht.

Artikel 6.2, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening regelt dat het normaal maatschappelijk risico minstens 2% van de waarde van de woning betreft. Alleen als de waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat er een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

In het planschadeadvies beoordeelt SAOZ de ontwikkeling als een "normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag".

De aard van de ontwikkeling is in zijn algemeenheid te zien als een normale maatschappelijke ontwikkeling, omdat in dit geval sprake is van een bebouwde omgeving met veel woningen.

Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving is de nieuwe ontwikkeling in aard en omvang gedeeltelijk passend. De nieuwe grondgebonden woningen passen bij de bestaande, overwegend grondgebonden woningen in de omgeving van het plangebied.

De nieuwe gestapelde woningen passen wel qua woonfunctie in de structuur van de omgeving, maar de gestapelde vorm met 9 bouwlagen past daar minder goed bij. Ook de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter past minder goed bij de maximale bouwhoogten in de omgeving.

Tot slot stelt SAOZ dat de ontwikkeling gedeeltelijk past binnen het langjarig door ons gevoerde beleid. De transformatie van het bedrijventerrein naar overwegend wonen past in ons langjarige beleid. SAOZ vindt dat de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter niet in het langjarige beleid voor deze locatie past.

Gelet op de bovengenoemde indicatoren (o.a. "structuur van de omgeving" en "langjarig beleid") betoogt SAOZ dat een aftrek van 3% recht doet aan deze situatie. Dit betekent dat 3% van de waarde van de woning aan schade voor rekening van de aanvrager is. De waarde van de woning is nu getaxeerd op € [REDACTED]--. Daarmee komt de aftrek op 3% van € [REDACTED] - = € [REDACTED]-. De waardevermindering is daarmee € [REDACTED]- en het "eigen risico" is € [REDACTED]-. De toekenning van het planschadebedrag is dus € [REDACTED]-.

Conclusie

SAOZ concludeert dat voor de woning van de aanvrager op basis van de relevante aspecten uitzicht, schaduw en privacy beperkte nadelige planologische effecten zijn ontstaan. Voor de aspecten karakter van de bestemming en hinder is per saldo sprake van een relatief neutrale verandering. Wij adviseren uw college de ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade op basis van het advies van SAOZ toe te kennen.

Hieronder is het SAOZ advies schematisch samengevat:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ [REDACTED]
Normaal maatschappelijk risico	€ [REDACTED]
Tegemoetkoming in planschade	€ [REDACTED]
Wettelijke rente	Vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling
Terugbetaling van het betaalde recht	Ja
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

FINANCIEN

Wij adviseren uw college het verzoek van de aanvrager goed te keuren en de aanvrager planschadevergoeding toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 28 december 2023 tot de uitbetalingsdatum. Daarnaast adviseren wij uw college de door de aanvrager betaalde leges van € [REDACTED] voor de behandeling van de planschadeclaim terug te storten. De genoemde planschade verhalen we bij de ontwikkelaar, conform artikel 9 van de anterieure overeenkomst "Herontwikkeling Mient – Midden".

JURIDISCH ADVIES

SAOZ is aangesteld als planschadeadviseur door uw college. Wij adviseren u het advies van SAOZ over te nemen.

De aanvrager kan tegen dit besluit bezwaar maken bij uw college. Tegen uw beslissing over het bezwaarschrift kan de aanvrager beroep instellen bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan de aanvrager in hoger beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

De aanvrager zal per brief worden geïnformeerd over het definitieve advies van de SAOZ en het besluit van uw college. De ontwikkelaar zal deze informatie per e-mail ontvangen, met daarbij het verzoek om het planschadebedrag met de wettelijke rente conform artikel 9 van de anterieure overeenkomst "Herontwikkeling Mient – Midden" aan de aanvrager uit te keren.

BIJLAGEN

- Verzoek tot tegemoetkoming in de planschade d.d. 22 december 2023, ingekomen op 28 december 2023;
- Definitief Planschadeadvies (SAOZ) ████████ te Capelle aan den IJssel, d.d. 29 oktober 2024;
- Conceptbrief toekenning planschade aanvrager.



De heer
mevrouw

CAPELLE AAN DEN IJSSEL

datum
7 januari 2025

kenmerk
1349470/1698518

uw kenmerk/brief van
22-12-2023

doorkiesnummer
06-5005 5508

onderwerp
toekenning verzoek tot
tegemoetkoming in planschade

behandeld door/e-mail
C. van Hemert
c.van.hemert@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer en mevrouw

Op 22 december 2023 (ontvangen op 28 december 2023) vraagt u ons, om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening toe te kennen. Dit omdat u meent schade te lijden (waardevermindering van de woning) door onder andere schaduwwerking, verkeersdrukke en aantasting van de privacy. Deze schade is volgens u ontstaan door het nieuwbouwproject "De Werf" op Mient ongenummerd, mogelijk gemaakt door de op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan "De Mient".

Op grond van de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in de planschade Gemeente Capelle aan den IJssel" is uw verzoek om tegemoetkoming in de planschade voorgelegd aan een onafhankelijke planschadeadviseur. De claim is door SAOZ (Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken) in behandeling genomen.

SAOZ adviseert ons om het verzoek om een tegemoetkoming in de schade in de vorm van een waardevermindering van uw woning toe te kennen. Dit besluit is gebaseerd op het door ons gevraagde advies van SAOZ van 29 oktober 2024. Door ons is besloten dit advies over te nemen.

Hieronder treft u een toelichting van dit besluit.

De planschadeadviseur concludeert in het advies dat op basis van de relevante aspecten uitzicht, schaduw en privacy beperkte nadelige planologische effecten zijn ontstaan. Voor de aspecten karakter van de bestemming en hinder is per saldo sprake van een relatief neutrale verandering. De aanvraag leidt tot een nadeliger positie waarin sprake is van schade in de vorm van waardevermindering die voor tegemoetkoming in aanmerking zou kunnen komen.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

Voor de onderbouwing van deze conclusie verwijzen wij u naar hoofdstuk 7, de planologische vergelijking (bladzijden 23 tot en met 28) van het bij deze brief gevoegde advies van de planschadeadviseur. Een kopie van het advies van de planschadeadviseur van 29 oktober 2024 is bij deze brief toegevoegd.

Tot slot wijzen wij u er nog op dat volgens de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid bestaat om tegen ons besluit een bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief worden ingediend en zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

Uw bezwaarschrift dient ondertekend te zijn en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

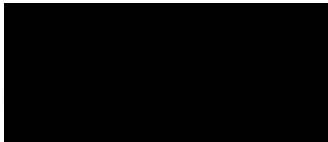
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



Mr. A.H.P. van Gils

de burgemeester,



M.E. Wilson, loco

W. van [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Capelle aan den IJssel
[REDACTED]
[REDACTED]



Datum: 13 februari 2025

Uw kenmerk: 1349470/1698518

Betreft: **Bezwaar tegen het besluit toekenning verzoek tot tegemoetkoming in planschade, Geacht college van Burgemeester en Wethouders,**

Hierbij maken wij bezwaar tegen het besluit met nummer 1349470/1698518 d.d. 07 januari 2025, waarin onze aanvraag voor planschade is behandeld. Wij zijn het niet eens met de beslissing en willen de volgende punten onder uw aandacht brengen:

1. **Feiten en omstandigheden:**

- Tegenover ons huis wordt een nieuwbouw project gerealiseerd, genaamd De Werf, bestaande uit 28 stadswoningen en 46 appartementen. Wanneer dit project bewoond is zal dit hinder geven. Verkeersbewegingen, licht van koplampen van auto's komende uit de parkeergarage die in onze woonkamer schijnen, emissies, privacy impact door zicht vanuit de appartementen op onze woning, schaduw werking en verminderde opbrengst zonnepanelen. Dit is mogelijk gemaakt door een aanpassing ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan van 23 huizen met een hoogte accent.
- Door het bedrijf SOAZ adviseur in onroerende zaken is een advies uitgebracht. Dit advies is als status concept naar de gemeente gestuurd met dagtekening 15 augustus 2024. In uw brief d.d. 07 januari 2025 is het advies bijgevoegd met status definitief d.d. 29 oktober 2025. Opgemerkt wordt dat dit laatste advies, status definitief, door ons niet ontvangen is. Ook is het in de opmaak niet duidelijk welke wijzigingen hierin zijn gemaakt. We ervaren dit als een ernstige nalatigheid omdat we niet in de gelegenheid zijn geweest om van het document, 120 pagina's, terdege kennis van te nemen.

2. Hierbij maken wij bezwaar tegen het genoemde besluit, waarbij het beroep op het **"normaal maatschappelijk risico"** is toegepast om de schadevergoeding te verlagen of af te wijzen. Wij zijn van mening dat het toepassen van dit begrip in ons geval onterecht is en wensen dit punt nader toe te lichten.

3. **Gronden voor bezwaar tegen het normaal maatschappelijk risico:**

Ongenenadige schade door het plan:

De veranderingen die door het plan worden veroorzaakt, zijn niet alleen van invloed op de woningwaarde, maar ook op ons wooncomfort. De overlast van de nieuwe ontwikkelingen zal ons dagelijkse leven aanzienlijk beïnvloeden. Dit maakt de schade veel ernstiger dan wat normaal maatschappelijk risico zou kunnen dekken.

Uitzonderlijk hoge schade

Gezien de specifieke locatie van de woning, direct tegenover het te realiseren project, zijn we disproportioneel getroffen door het plan. De schade die we hebben ervaren is vele malen groter dan die van de overige bewoners in de buurt. De schade die we hebben geleden door het nieuwe bestemmingsplan is uitzonderlijk en overstijgt het

normaal maatschappelijk risico. De marktwaarde van onze woning is met € [REDACTED] gedaald, wat buiten de gebruikelijke schade valt die anderen in het gebied zouden hebben ervaren.

Onterecht of onvolledig afgewogen:

- Onze visie op de reactie van Puka d.d. 20 maart 2024 op pagina 7 van het definitief advies.
 - Het bezwaar is niet omdat de bestemming wijzigt van bedrijven naar wonen maar op grond van het aantal woningen en de hoogte van het appartementen complex.
 - De uitrit van de parkeergarage is eenmaal verschoven op ons verzoek. Niet meerdere malen zoals Puka dit verwoord.
 - De inschatting van Puka dat de woning significant in waarde is toegenomen door de wijziging van de bestemming wordt door SOAZ niet gedeeld. Integendeel, de woning is in waarde gedaald met € [REDACTED]
- In artikel 6.2, tweede lid, wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum.

Op pagina 28 stelt SOAZ dat "...kwalificeren wij de planologische wijziging hier als een beperkte planologische verslechtering." Hierop willen wij als volgt reageren.
- Reactie op "Structuur van de omgeving?", pagina 32 – 35.

Aan de indicator "Ruimtelijke structuur" wordt niet voldaan:

"...de nieuwe gestapelde woningen vanwege de gestapelde vorm van 9 bouwlagen" en ook niet vanwege "...de bouwhoogte van 28,4 m". Op basis van deze 2 argumenten is de conclusie dat er aan deze indicator in het geheel niet voldaan wordt.

Aan de indicator "Langdurig gevoerd beleid wordt niet voldaan"

Citaat: "Uit de stukken is komen vast te staan dat de ontwikkeling gedeeltelijk past binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid..... Wij zijn van mening dat de nieuwbouwhoogte van 28,4 meter niet in het langjarig beleid voor deze locatie paste." Op basis van dit argument is de conclusie dat er aan deze indicator gedeeltelijk niet voldaan wordt.

Op blz 38 wordt gerefereerd aan een "maximum bouwhoogte van 12 m", zie kader op blz 39. Dit onderschrijft dat aan bovengenoemde indicatoren in het geheel niet wordt voldaan. Hoe verhoudt een bouwhoogte van 12 m zich met een bouwhoogte van 28.4 m op een afstand 16 m van de voorgevel van de woning!

- Op basis van het bovenstaande is onze conclusie dat de gemeente de schade die wij ervaren zoals getaxeerd in het advies van SOAZ niet op juiste wijze heeft afgewogen in de context van het normaal maatschappelijk risico.
- In eerdere uitspraken van de Raad van State is duidelijk gemaakt dat het normaal maatschappelijk risico niet van toepassing is wanneer de schade buitengewoon zwaar is voor een particulier. In ons geval is de schade buitenproportioneel, aangezien de woning in waarde is gedaald door het plan en wij zwaar getroffen zijn door de veranderingen.

- Algemeen gevoelen:

Bij ons als bewoners is het gevoel over het project als volgt:

Onderhavig project heeft een totale verkoopprijs boven € [REDACTED], bron website makelaar van Herk d.d. 12 februari 2025. Bij de realisatie van het project zijn vele bedrijven betrokken die hierdoor omzet hebben. Van het bedrijf dat de grondmonsters neemt tot en met het bedrijf dat de dakbedekking gaat verzorgen, de aannemer en vele bedrijven meer. De projectontwikkelaar zal hier financieel voordeel van hebben, zo ook de gemeente omdat er 74 woningen aan de woning voorraad worden toegevoegd.

Hoe verhoudt zich dat tot een waardevermindering van ons huis van € [REDACTED] Hierdoor rijst de vraag of het reëel is om de wro in deze vorm toepast dient te worden. I.c. zou het bedrag als gevolg van het normaal maatschappelijk risico niet gemaximeerd dienen te worden tot b.v. € [REDACTED]

4. Verzoek:

- Gezien de 3 bovengenoemde argumenten:

- 1) Inschatting Puka,
- 2) Reactie op indicator Structuur van de omgeving,
- 3) Reactie op indicator Langdurig beleid,
- 4) hetgeen verwoord is bij "Algemeen gevoelen",

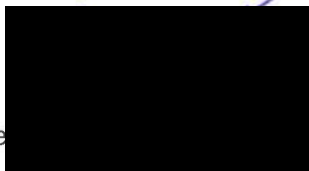
verzoeken we om het besluit inzake de planschade opnieuw te overwegen en het beroep op het "normaal maatschappelijk risico" in ons geval niet toe te passen en de geleden schade volledig of in ieder geval in een significant hogere mate te vergoeden.

Graag nodigen we u uit om ter plaatse de situatie te bezien, de foto's in het advies van SOAZ geven namelijk een indruk toen de bouw in een veel eerder stadium was. Met name het appartementen complex was toen in vroeg stadium in tegenstelling tot de huidige situatie nu de bovenste verdieping in ruwbouw aanwezig is.

In afwachting van uw reactie en graag bereid om met u in gesprek te gaan en met de hoop op een positieve heroverweging, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

W. van Erke



A.C. van Erkel – Van den Berg





College van
Burgemeester en Wethouders

Rivierweg 441

Postbus 70

2800 AB Capelle a/d IJssel

Afz: 2903 LC3



De heer [redacted] en mevrouw [redacted]
[redacted]
[redacted] Capelle aan den IJssel

Verzonden per mail: [redacted]

datum
17 februari 2025

kenmerk
1779350 /1779862

Uw kenmerk/brief van
1349470/1698518

doorkiesnummer
+31650055597

onderwerp
Bezwaar

Behandeld door/e-mail
J. Visser
j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer van [redacted] en mevrouw [redacted],

U maakt bezwaar tegen ons besluit van 7 januari 2025 waarin uw aanvraag voor planschade is behandeld.

Gang van zaken

Voordat wij over uw bezwaarschrift beslissen, vragen wij daarover advies aan een onafhankelijke commissie bezwaarschriften. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 15 april of 27 mei in de middag. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw C.U. Chandansingh, telefoon (010) 284 8210. Bent u op één van deze data verhinderd, wilt u haar dan binnen een week na datum van deze brief bellen? Zij bekijkt dan of behandeling op een andere datum mogelijk is. Als wij niets van u horen, behandelt de commissie uw bezwaar op één van de aangegeven data. Hiervan wijken wij alleen in heel bijzondere omstandigheden af.

Contact afdeling

Het is mogelijk dat de afdeling Stadsbeheer binnenkort contact met u opneemt over uw bezwaarschrift. Deze afdeling geeft dan een toelichting op het besluit waartegen u bezwaar maakt of past zo nodig dit besluit aan. Is dit voor u aanleiding uw bezwaarschrift in te trekken, dan verzoeken wij u ons dit schriftelijk te laten weten.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

Termijn van afhandeling

Binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn ontvangt u een beslissing op uw bezwaarschrift. Halen wij deze termijn niet, dan kunnen wij deze verlengen met 6 weken. U ontvangt hierover dan een bericht. Als wij niet op tijd beslissen, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, een dwangsom vragen voor elke dag dat wij uw bezwaarschrift te laat afhandelen. U dient ons dan eerst een ingebrekestelling te sturen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.capelleaandenijssel.nl of vragen bij ons informatiecentrum telefoonnummer (010) 284 8484. Op onze website kunt u ook informatie vinden over verlenging en opschorting van de termijn en een formulier voor het indienen van een ingebrekestelling.

Informatie

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Vroonland, secretaris van de commissie bezwaarschriften, telefoon 06 50194132.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
unithoofd Juridische zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Verweerschrift voor de zitting van de commissie bezwaarschriften

Bezwaar tegen het besluit toekenning verzoek tot tegemoetkoming in de planschade woning plangebied Mient Noord door de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED].

Dit verweerschrift is als volgt opgebouwd:

- I. bestreden besluit;
- II. aangevoerde gronden van bezwaar en reactie;

I. BESTREDEN BESLUIT

Toekenning planschadevergoeding

Op 7 januari 2025 heeft het College een planschadevergoeding toegekend van € [REDACTED] (+ wettelijke rente) aan de eigenaren van [REDACTED] (hierna: de aanvrager).

Het College heeft de planschadeclaim, die de aanvrager op 22 december 2023 heeft ingediend (ingekomen op 28 december 2023), voor advisering voorgelegd aan een onafhankelijke planschadeadviseur, zijnde SAOZ (Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam).

SAOZ heeft op 15 augustus 2024 het conceptadvies uitgebracht. Enkel de belanghebbende (de ontwikkelaar van het nieuwbouwproject "De Werf" aan de Mient op basis waarvan de aanvrager zich beroept op planschade) en de gemeente hebben gereageerd op dit conceptadvies. Op 29 oktober 2024 heeft SAOZ het definitieve advies uitgebracht, hetgeen inhoudelijk ongewijzigd is ten opzichte van het conceptadvies. Het College heeft dit advies integraal overgenomen.

De kern van het advies van 29 oktober 2025

Het planschadeadvies vergelijkt het bestemmingsplan "De Mient" met de op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan "De Mient". De gemeenteraad stelde het bestemmingsplan "De Mient" vast op 13 november 2017. Dit bestemmingsplan trad op 23 februari 2018 in werking en werd op 9 mei 2018 onherroepelijk. De op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het nieuwbouwproject "De Werf" op Mient is in werking getreden en onherroepelijk op 1 december 2022.

Op basis van de planologische vergelijking bepaalt SAOZ de waardevermindering van de woning als gevolg van de nieuwe ontwikkeling op € [REDACTED]. Op deze waardevermindering wordt het normaal maatschappelijk risico in mindering gebracht. Artikel 6.2, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt dat het normaal maatschappelijk risico minstens 2% van de waarde van de woning betreft. Alleen als de waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat er een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

In het planschadeadvies beoordeelt SAOZ de ontwikkeling als een "normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag".

De aard van de ontwikkeling is in zijn algemeenheid te zien als een normale maatschappelijke ontwikkeling, omdat in dit geval sprake is van een bebouwde omgeving met veel woningen.

Gelet op de ruimtelijke structuur van de omgeving is de nieuwe ontwikkeling in aard en omvang gedeeltelijk passend. De nieuwe grondgebonden woningen passen bij de bestaande, overwegend grondgebonden woningen in de omgeving van het plangebied. De nieuwe gestapelde woningen passen wel qua woonfunctie in de structuur van de omgeving, maar de gestapelde vorm met 9 bouwlagen past daar minder goed bij. Ook de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter past minder goed bij de maximale bouwhoogten in de omgeving.

Tot slot stelt SAOZ dat de ontwikkeling gedeeltelijk past binnen het langjarig door ons gevoerde beleid. De transformatie van het bedrijventerrein naar overwegend wonen past in ons langjarige

beleid. SAOZ vindt dat de nieuwe bouwhoogte van 28,4 meter niet in het langjarige beleid voor deze locatie past.

Gelet op de bovengenoemde indicatoren (o.a. "structuur van de omgeving" en "langjarig beleid") betoogt SAOZ dat een aftrek van 3% recht doet aan deze situatie. Dit betekent dat 3% van de waarde van de woning aan schade voor rekening van de aanvrager is. De waarde van de woning is nu getaxeerd op € [REDACTED],--. Daarmee komt de aftrek op 3% van € [REDACTED],-- = € [REDACTED]-. De waardevermindering is daarmee € [REDACTED]-- en het "eigen risico" is € [REDACTED],--. De toekenning van het planschadebedrag is dus € [REDACTED],--.

SAOZ concludeert dat voor de woning van de aanvrager op basis van de relevante aspecten uitzicht, schaduw en privacy beperkte nadelige planologische effecten zijn ontstaan. Voor de aspecten karakter van de bestemming en hinder is per saldo sprake van een relatief neutrale verandering.

Hieronder is het SAOZ advies schematisch samengevat:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ [REDACTED]
Normaal maatschappelijk risico	€ [REDACTED]-
Tegemoetkoming in planschade	€ [REDACTED]
Wettelijke rente	Vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling
Terugbetaling van het betaalde recht	Ja
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Aanvrager heeft op 13 februari 2025, ingekomen op 17 februari 2025, een bezwaar tegen dit besluit ingediend. Dit is binnen de wettelijke termijn gebeurd.

II. AANGEVOERDE GRONDEN EN WEERLEGGING

Het bezwaar van de aanvrager gaat in op de volgende onderwerpen:

1. Door de aanvrager wordt opgemerkt dat het laatste advies, status definitief, niet door de aanvrager is ontvangen. Ook is in de opmaak niet duidelijk welke wijzigingen hierin zijn aangebracht.
2. De aanvrager heeft bezwaar tegen de toepassing van het normaal maatschappelijk risico om de schadevergoeding te verlagen. De gemeente heeft de schade die de aanvrager heeft ervaren en zoals getaxeerd in het advies van de SAOZ niet op de juiste wijze afgewogen. In eerdere uitspraken van de Raad van State komt naar voren dat het normaal maatschappelijk risico niet van toepassing is wanneer de schade buitengewoon zwaar is voor een particulier. In het geval van de aanvrager is de schade buitenproportioneel aangezien de woning in waarde is gedaald door het plan en de aanvrager zwaar getroffen is door de veranderingen. Dit is de essentie van het bezwaarschrift;
 - a. Ongenadige schade door het plan. De veranderingen die door het nieuwbouwplan worden veroorzaakt, zijn niet alleen van toepassing op de woningwaarde, maar ook op het wooncomfort. De overlast van de nieuwe ontwikkeling zal ons dagelijks leven aanzienlijk beïnvloeden. Dit maakt de schade veel ernstiger dan wat normaal maatschappelijk risico zou kunnen dekken.
 - b. Uitzonderlijk hoge schade. Gezien de specifieke locatie van de woning, tegenover het te realiseren project, zijn we disproportioneel getroffen door het plan. De schade die we hebben ervaren, is vele malen groter dan die van de overige bewoners in de buurt. De schade die we hebben geleden is uitzonderlijk en overstijgt het normaal maatschappelijk risico. De marktwaarde van onze woning is met € [REDACTED] gedaald, wat buiten de gebruikelijke schade valt die anderen in het gebied zouden hebben ervaren.
 - c. Onterecht of onvolledig afgewogen
 - Zienswijze van PUKA. Het bezwaar is het aantal woningen en de bouwhoogte van het appartementencomplex niet de functiewijziging. De uitrit van de parkeergarage is eenmaal verschoven op ons verzoek en niet meerdere malen zoals PUKA dit verwoordt. De inschatting dat de woning significant in waarde is toegenomen door het nieuwbouwproject wordt door de SAOZ niet gedeeld. De waarde is in waarde gedaald met € [REDACTED].
 - De SAOZ kwalificeert de planologische wijziging als een beperkte planologische verslechtering. Aan de indicator "ruimtelijke structuur" wordt niet voldaan, vanwege de gestapelde woningbouw van 9 bouwlagen met een bouwhoogte van 28,4 meter. Aan de indicator "langdurig gevoerd beleid" wordt niet voldaan omdat de SAOZ in het definitieve advies aangeeft dat de nieuwbouwhoogte van 28,4 meter op een afstand van 16 meter van de voorgevel van de woning van de aanvrager zich niet verhoudt tot de maximale bouwhoogte van 12 meter uit het bestemmingsplan De Mient.
 - d. Algemeen gevoelen. Onderhavig project heeft een totale verkoopprijs van boven de € [REDACTED]. Bij de realisatie van het project zijn vele bedrijven betrokken die hierdoor omzet hebben. De projectontwikkelaar zal hier financieel voordeel van hebben en de gemeente ook omdat er 74 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Hoe verhoudt zich dat tot een waardevermindering van de woning van de aanvrager van € [REDACTED]? Zou het bedrag als gevolg van het normaal maatschappelijk risico niet gemaximeerd moeten worden tot bijvoorbeeld € [REDACTED]?

De aanvrager verzoekt de planschade opnieuw te overwegen en het beroep op het normaal maatschappelijk risico niet toe te passen en de geleden schade volledig of in ieder geval in een significant hogere mate te vergoeden.

Hieronder gaan wij in op deze onderwerpen.

Reactie punt 1

Het definitieve advies is met begeleidend schrijven zowel per post (19 januari 2025) als per e-mail (d.d. 9 januari 2025 om 15:17 uur) verstuurd aan de aanvrager.

Opmerkelijk dat de aanvrager de opmaak van het definitieve advies onduidelijk vindt, maar tegelijkertijd dit definitieve advies klaarblijkelijk niet heeft ontvangen. Inhoudelijk is het definitieve advies niet gewijzigd ten opzichte van het conceptadvies. Wel is er een hoofdstuk gewijd aan de ingekomen zienswijzen op het conceptadvies van de gemeente en de belanghebbende.

Reactie punt 2 (algeheel)

Planschade kan geclaimd worden op grond van artikel 6.1 van de Wro. Uit artikel 6.2 van de Wro volgt dat alleen de schade wordt vergoed "die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven". Dat is dus het normaal maatschappelijk risico. Iemand moet binnen een maatschappij gedurende de tijd nu eenmaal rekening houden met juridische of feitelijke veranderingen. Volgens de Wro valt in ieder geval een schadebedrag van 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade binnen het normaal maatschappelijk risico. Dit deel van de schade blijft dus altijd voor rekening van de woningeigenaar. Soms kan er echter een groter deel van de schade binnen het normaal maatschappelijk risico vallen.

In het overzichtsarrest van 3 november 2021 beantwoordt de Afdeling de vraag hoe het normaal maatschappelijk risico moet worden vastgesteld. Voorop staat dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte toekomt bij de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. Naarmate een bestuursorgaan een hoger percentage als normaal maatschappelijk risico als drempel voor de tegemoetkoming hanteert, geldt dat er zwaardere eisen aan de motivering van dat besluit worden gesteld.

Een belangrijke vraag is of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling valt te beschouwen, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Hiervoor moet worden gekeken naar twee indicatoren: (1) de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en (2) de mate waarin de ontwikkeling in het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

De Afdeling geeft in deze uitspraak voor het bepalen van de hoogte van de drempel van het normaal maatschappelijk risico de volgende handvatten:

- Een drempel van 5% als aan beide indicatoren (1) en (2) geheel wordt voldaan.
- Een drempel van 4% als aan één van de indicatoren niet geheel wordt voldaan.
- Een drempel van 3% als aan één van de indicatoren helemaal niet is voldaan, of als aan beide indicatoren gedeeltelijk is voldaan.
- Een drempel van 2% als de planologische ontwikkeling geen normale maatschappelijke ontwikkeling is en deze geheel niet in de lijn der verwachtingen lag. Deze drempel geldt ook als aan één van de indicatoren gedeeltelijk is voldaan.

Alleen de planschade die boven de vastgestelde drempel van het normaal maatschappelijk risico uitkomt (mits zij niet voldoende anderszins is verzekerd), komt voor vergoeding in aanmerking (bron: Vijverberg advocaten).

Zoals hiervoor al is aangegeven, valt volgens de Wro in ieder geval een schadebedrag van 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade binnen het normaal maatschappelijk risico. Dit deel van de schade blijft dus altijd voor rekening van de woningeigenaar. In deze zaak is een normaal maatschappelijk risico van 3% gehanteerd. In hoofdstuk 9 van het definitieve advies is dit percentage uitgebreid en deugdelijk onderbouwd. Een percentage van 2% kan in dit geval niet worden onderbouwd. Dat zou immers betekenen dat het nieuwbouwproject "De Werf" op Mient geen normale maatschappelijke ontwikkeling zou zijn en deze geheel niet in de lijn der verwachtingen zou liggen.

Uit de jurisprudentie volgt dat het burgemeester en wethouders gelet op de tekst van artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro niet vrijstaat om het minimum forfait van 2% toch te vergoeden. Zie bijvoorbeeld de uitspraak ABRvS 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9537, Zwolle, waarin onder meer het volgende is overwogen:

“Nu artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro voorschrijft dat van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft, had het college niet de vrijheid dit gedeelte van de schade aan De groep [appellant sub 2] te vergoeden.”

Wij hebben derhalve niet de bevoegdheid de aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico te maximeren lager dan het forfait van 2%.

Reactie punt 2a

In het definitieve planschade advies van SAOZ is een planologische vergelijking gemaakt tussen het bestemmingsplan "De Mient" en de op 5 juli 2022 verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan "De Mient".

Hierbij zijn de belangrijkste aspecten die bijdragen aan het woongenot, zoals privacy, schaduw, hinder en uitzicht die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, betrokken. Hieruit volgt dat de effecten op de aspecten uitzicht, privacy en schaduw beperkt nadelig zijn en de effecten op de aspecten karakter en hinder neutraal zijn.

Immateriële schade in de zin van aangetast woongenot wordt in een planschadeprocedure niet afzonderlijk vergoed naast een vergoeding wegens waardevermindering, omdat factoren als privacy en uitzicht al zijn verdisconteerd in de prijs die een "redelijk handelend koper" in zowel de oude als de nieuwe situatie bereid is te betalen. In het aldus bepaalde waardeverschil is begrepen het gekapitaliseerde, in objectieve zin verminderde woongenot.

Voor een aparte vergoeding, naast die wegens waardevermindering, van immateriële schade is geen sprake nu deze factoren al tot uitdrukking kunnen komen in een geringere waarde van het object (zie bijvoorbeeld ABRvS, 13 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO0241, Landgraaf).

Reactie punt 2b

Planschade wordt altijd per geval / situatie bekeken. De SAOZ heeft in haar definitieve planschade advies alleen de situatie van de aanvrager onderzocht en niet van omwonenden. Zoals de aanvrager terecht aangeeft, is de marktwaarde van de woning met € [REDACTED] gedaald en overstijgt de planschade het normaal maatschappelijk risico. Daarom kennen wij om een tegemoetkoming in planschade toe tot een bedrag van € [REDACTED].-

Reactie punt 2c

Aandachtsbolletje 1: Op het concept advies van de SAOZ is door de ontwikkelaar een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor een inhoudelijke aanpassing van het conceptadvies.

Aandachtsbolletje 2: Ons wordt verweten dat wij het advies van de SAOZ niet op de juiste wijze hebben afgewogen. Echter hebben wij het advies van de SAOZ ongewijzigd overgenomen.

Reactie punt 2d

Het normaal maatschappelijk risico is vastgelegd in de wet (Wet ruimtelijke ordening). Wij hebben niet de bevoegdheid de aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico te maximeren lager dan het forfait van 2%. Zie verder de beantwoording "Reactie punt 2 (algeheel)".

Conclusie

De tegemoetkoming van de planschade hebben wij gebaseerd op het definitieve advies van SAOZ van 29 oktober 2024. Dit advies is zorgvuldig tot stand gekomen en het betreft een volledig en degelijk advies. SAOZ is de onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade. De bezwaren hebben niet aangetoond dat aan het advies gebreken kleven waardoor het College dit advies niet integraal had mogen overnemen. In het definitieve advies van SAOZ is in hoofdstuk 9 gemotiveerd waarom het normaal maatschappelijk risico van 3% wordt toegepast. Het definitieve advies is opgesteld in lijn met

de vaste Afdelingsjurisprudentie. SAOZ is een toonaangevend adviesbureau inzake planschade advies. Verder zien wij in de bezwaren geen aanleiding voor het vragen van een second opinion.

Tot slot uit de aanvrager in het bezwaarschrift kritiek op de weging van de door ons beoordeelde aspecten. Echter valt op dat een kenbare onderbouwing van die kritiek, waarin expliciet rekening is gehouden met de planologische uitgangspunten, ontbreekt. Het is vaste jurisprudentie (zie onder meer ABRvS 27 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3613, Best,) dat alleen een verschil van inzicht over de waardering van de planologische effecten niet betekent dat het door ons verrichte onderzoek onzorgvuldig of onvolledig is geweest. Dit geldt te meer nu de aanvrager geen, voor de beoordeling van de schade c.q. de waardering met betrekking tot 6.1 Wro, bruikbare taxatie c.q. contra-expertise naar aanleiding van onze waardering en/of taxatierapport, heeft ingebracht, uitgaande van een maximale invulling van de oude en nieuwe planologische mogelijkheden.

Wij geven u op grond van het vorenstaande in overweging te adviseren de bezwaren ongegrond te verklaren.