

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** dinsdag 26 augustus 2025 11:11 Document 5  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>; "[REDACTED]@coa.nl" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** FW: Planschade advies van destijds ROL  
**Bijlage(n):** 20240296 definitief advies.pdf

Beste [REDACTED],

Bijgaand het door ons opgestelde planschadeanalyse ter info. De netto schade wordt ingeschat op EUR [REDACTED]

Dit rapport is niet gedeeld met de [REDACTED]. Wel is het bedrag genoemd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



# SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het project "AZC Nieuwerkerk a/d IJssel" in de gemeente Zuidplas

opdracht [REDACTED] J  
status concept  
datum 20 augustus 2024  
adviseur [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J K-RMT  
referentie [REDACTED] J

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

[REDACTED] J • 3001 GD [REDACTED] J • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN [REDACTED] J • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

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

## **INHOUDSOPGAVE**



1	INLEIDING .....	3
2	PLANGEBIED.....	8
3	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	10
4	NIEUWE PLANOLOGIE .....	12
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER .....	13
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER .....	16
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID .....	23
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU .....	25
9	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU .....	28
10	BEOORDELING CLUSTERS .....	29
11	CONCLUSIE.....	36
12	BRONNEN .....	38

## 1 INLEIDING




### Opdracht

De gemeente Zuidplas heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project “AZC Nieuwerkerk a/d IJssel”.

### Opdrachtgever

Gemeente Zuidplas, vertegenwoordigd door  

### Opdrachtnemer

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

### De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om in het gebied tussen de Schielandweg, de Zuidplasweg, de Grensweg en de spoorlijn in Nieuwerkerk aan den IJssel, een asielzoekerscentrum mogelijk te maken.

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

### Onderwerp van de risicoanalyse

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



### **Omgevingswet**

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

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

### **Uitgangspunten**

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

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

### **Bijzondere uitgangspunten**

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

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

### **Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden**

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt.

De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's). De risicoanalyse wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

### **Benodigde expertise**

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

Samenvattend:

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

### **Deskundigen en waarborgen**

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

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

### **Gesprek**

Het dossier is op 18 juni 2024 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door [REDACTED] SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige [REDACTED]

[REDACTED] K-RMT. De op te richten gebouwen worden in 2 lagen gebouwd.

Er worden 40 woonunits gerealiseerd voor in totaal 300 asielzoekers.

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

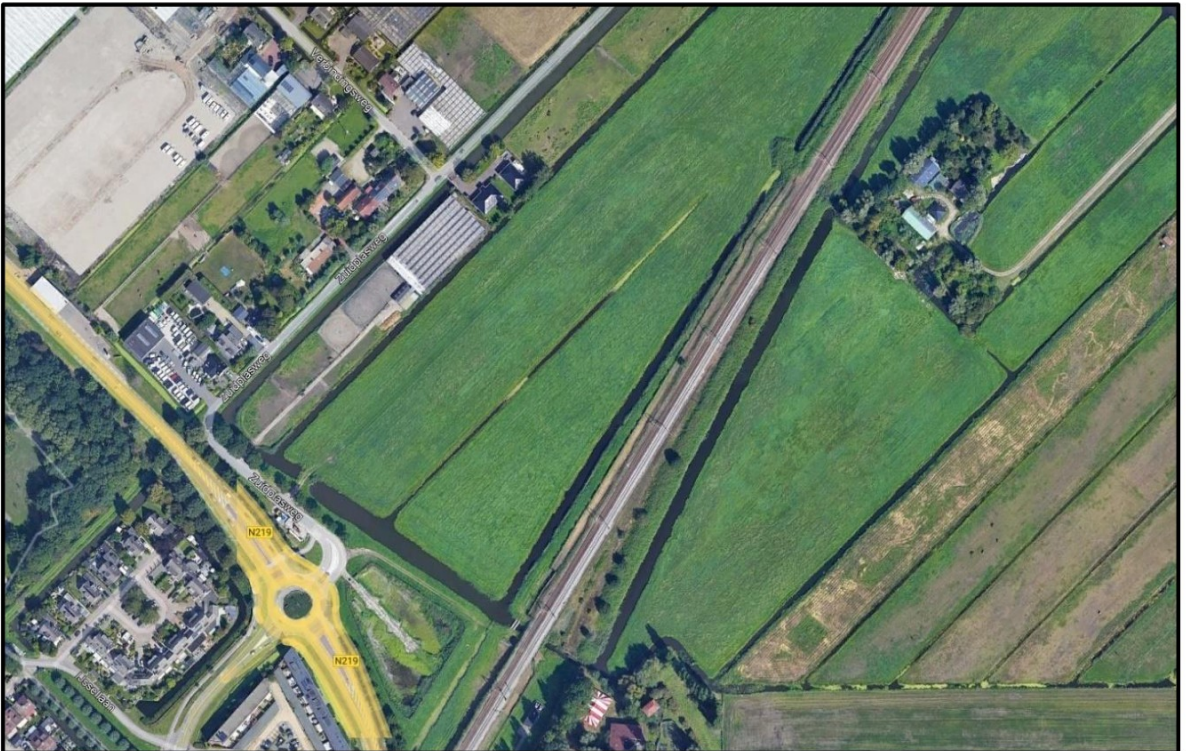
### **Van concept naar definitief**

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 20 augustus 2024 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 28 juni 2024 ontvangen reactie is verwerkt in het definitieve advies.

## 2 PLANGEBIED

### Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 18 juni 2024 vanaf de openbare weg bekeken.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied e.o.

Het plangebied wordt begrensd door de [redacted] in het zuiden, de [redacted] in het noordwesten en een [redacted] in het zuidoosten. Op het moment van de opname was het plangebied onbebouwd en agrarisch in gebruik. Het plangebied wordt van de [redacted] gescheiden door een agrarisch perceel van derden, dat deels is bebouwd met een kassencomplex en een paardenbak.

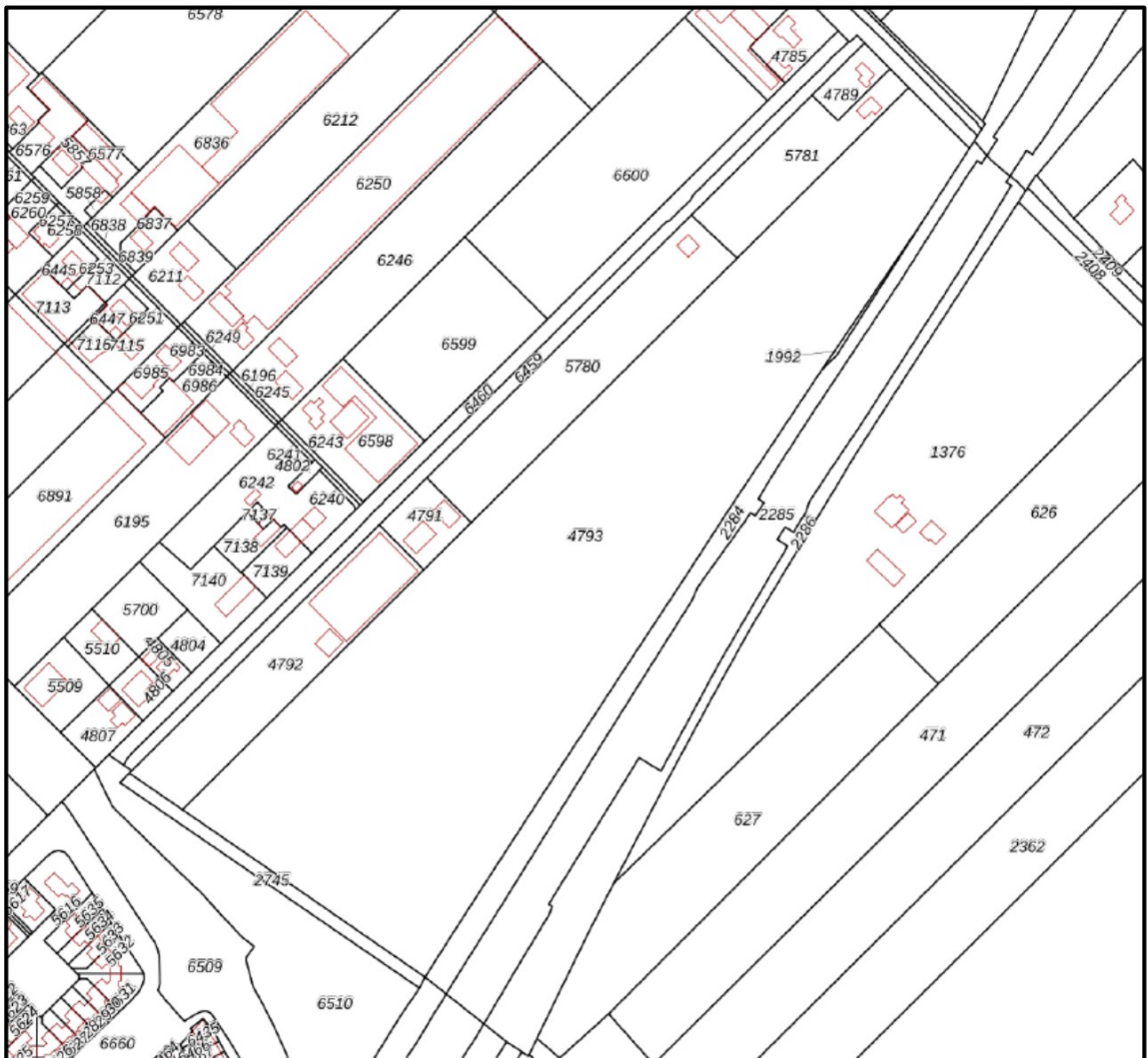
In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfswoningen en burgerwoningen aan de [redacted], de Verbindingsweg en de [redacted]. Verder zuidelijk bevinden zich woonwijken aan de overzijde van de [redacted].

### Kadastrale situatie

Wij hebben op 16 mei 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m <sup>2</sup>
Nieuwerkerk aan den IJssel	B	4793	61.930

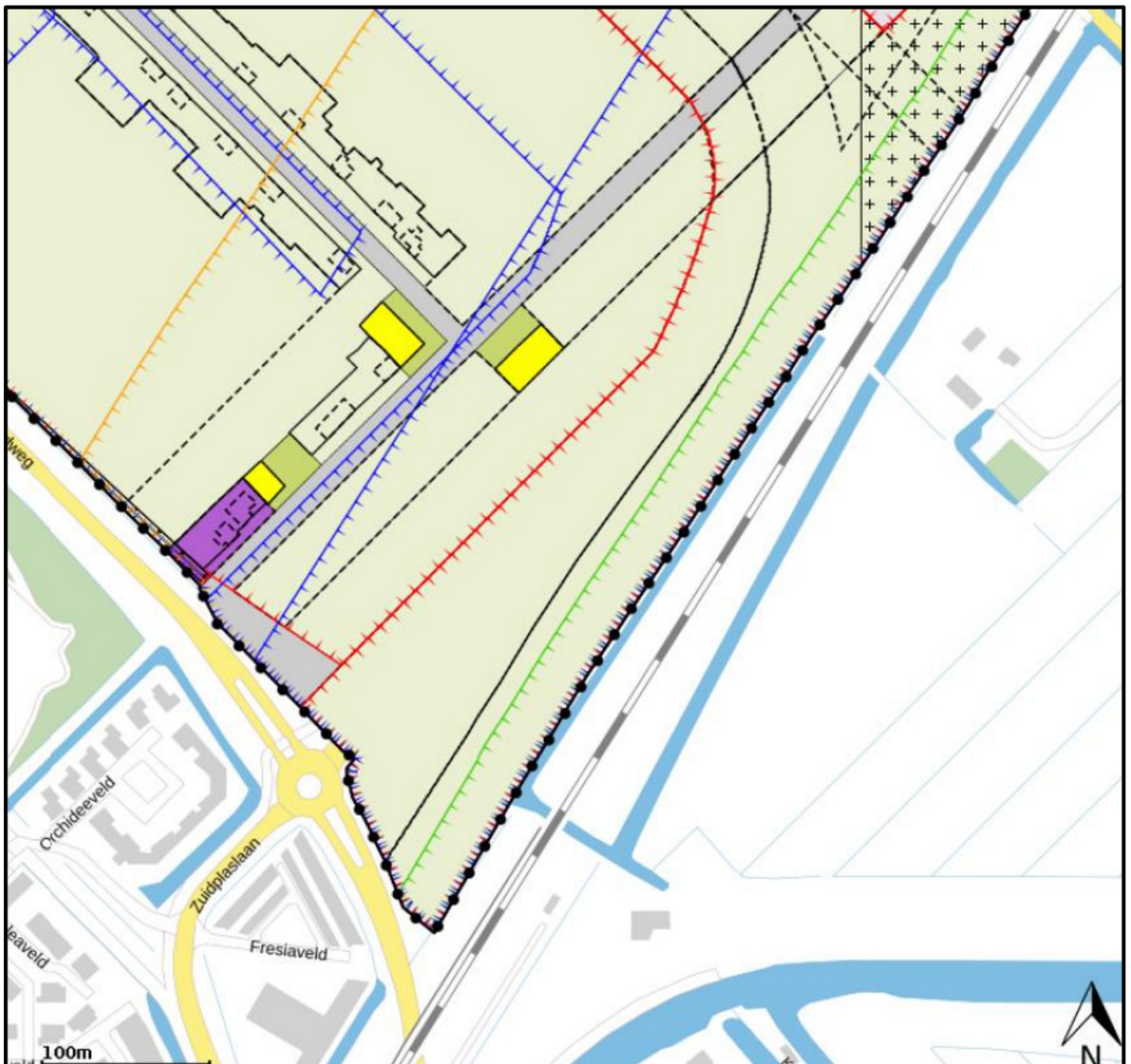
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



Figuur 2: kadastrale situatie

### 3 HUIDIGE PLANOLOGIE

De nu geldende planologie vormt de basis voor de beantwoording van de vraag of de te verlenen omgevingsvergunning een “binnenplanse” dan wel “buitenplanse” omgevingsplanactiviteit mogelijk zal maken. Volgens de beschikbare informatie bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan onder meer uit het bestemmingsplan “Zuidplas West”, op grond waarvan het plangebied een agrarische bestemming heeft zonder bouwvlak.



*Figuur 3: fragment verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande agrarische (grondgebonden) bedrijven c.q. de uitoefening van bestaande agrarische (grondgebonden)bedrijfsactiviteiten;

alsmede ook voor:

- b. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut.

### **Mogelijkheden huidige planologie**

De realisering van een AZC past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. kan op basis daarvan niet vergund worden. Dit betekent, dat de te verlenen omgevingsvergunning er één zal zijn ten behoeve van een “buitenplanse omgevingsplanactiviteit” die valt onder de reikwijdte van hoofdstuk 15 Omgevingswet en dus geldt als mogelijk schadeveroorzakend besluit.

#### 4 NIEUWE PLANOLOGIE

De ontwikkeling, bestaande uit een regionale opvanglocatie (ROL) voor circa 300 personen voor de duur van 10 jaar, zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is die omgevingsvergunning nog niet verleend. Het plan ziet er als volgt uit



*Figuur 4: indeling plangebied*

Het AZC wordt evenwijdig aan de Zuidplasweg gerealiseerd, lopend tot de doorgetrokken zuidwestelijke zijdelingse perceelsgrens van het object  . De 40 woonunits, alle opgetrokken in twee bouwlagen, bevinden zich verspreid over het gebied.

#### **Beknopte samenvatting nieuwe situatie**

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om:

- een regionale opvanglocatie (ROL) van 40 woonunits te realiseren voor de duur van 10 jaar voor de opvang van circa 300 asielzoekers.

## 5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van kennis geven van het verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan door de omgevingsvergunning. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden).

### **Omgevingswet**

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

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

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

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

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

Artikel 22.13 bepaalt dat een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van een regel in het tijdelijke deel als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van het omgevingsplan niet geldt als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid. Het betreft omgevingsvergunningen voor een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” die onder de Wabo “reguliere omgevingsvergunningen” worden genoemd. Dit zijn omgevingsvergunningen die worden verleend in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in essentie bestaat uit de planologische situatie (onder meer bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen) van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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

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

### **Uitgangspunten beoordeling**

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

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

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

## **6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER**

### **Beschikbare informatie**

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

- de huidige feitelijke situatie eenduidig lijkt;
- de invulling van de beoogde planologie eenduidig is;
- de beoogde mutatie, op hoofdlijnen bezien, relatief vaak voorkomt, zodat wij hieromtrent geen bijzonderheden verwachten ten aanzien van de beoordeling.

### **Overwegingen ten aanzien van de tijdelijkheid van de maatregel**

Gelet op de periode waarvoor afgeweken wordt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (10 jaar) zijn wij van oordeel dat bij de bepaling van nadeel en waardedaling met het aspect “tijdelijkheid” geen rekening dient te worden gehouden. Deze periode is namelijk dusdanig lang (even lang als voorheen de planperiode van een bestemmingsplan), dat het niet voor de hand ligt hierin onderscheid te maken. Dat betekent overigens wel, dat de maatregel als een “permanente maatregel” beoordeeld wordt, hetgeen betekent dat indien en voor zover na 10 jaar de nieuwe situatie door een aanvullende maatregel wordt gecontinueerd, er voor de huidige eigenaren geen nieuwe aanspraak op nadeelcompensatie zal ontstaan.

### **Selectie van relevante aspecten**

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

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

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning verleend zal worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als

uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend, kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst.

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

### **Uitzicht**

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

Het plangebied is momenteel onbebouwd en agrarisch in gebruik. In de nieuwe situatie is het plangebied bebouwd met woonunits in 2 bouwlagen. Door de toename van bouwmasa kan het uitzicht van omwonenden in het geding zijn. Dit is mede afhankelijk van factoren zoals de afstand, oriëntatie en de invulling c.q. bebouwingsstructuur van het tussengelegen gebied.

### **Schaduw**

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

Gelet op de relatief bescheiden verticale maatvoering van de bebouwing verwachten wij voor het merendeel van de omliggende woonobjecten geen relevante consequenties op dit punt. Alleen voor het object Zuidplasweg 2 kan dit aspect van betekenis zijn.

### **Karakter van de bestemming**

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

Het plangebied laat zich momenteel karakteriseren als een agrarisch gebied, omgeven door een bedrijventerrein, een spoorlijn en ontsluitingswegen. Door de functiewijziging van het plangebied kan voor omliggende woonobjecten de situeringswaarde c.q. “ligging” in het geding zijn.

### **Privacy**

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

Van het huidige agrarische gebruik gaat geen relevante invloed uit op de privacy van omwonenden. Dat is in potentie wel het geval als gevolg van het voorgestane gebruik, waarbij 300 personen zich permanent in het plangebied kunnen ophouden. Daardoor kan de privacy van omwonenden in het geding zijn. Ook hier spelen factoren als afstand, oriëntatie en inrichting van het tussengelegen gebied een rol.

### **Hinder**

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

Van het agrarische gebruik kan hinder uitgaan in de sfeer van geluid (landbouwmachines) en geur. Van een AZC, dat in essentie in ruimtelijk opzicht gelijk is te stellen aan een woonvoorziening, gaan de aan woongebruik inherente vormen van hinder uit zoals licht en

geluid. Het voorgestane gebruik achten wij duidelijk intensiever en daarmee nadeliger voor de omgeving dan het bestaande gebruik.

### **Verkeer, ontsluiting en parkeren**

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

Wij achten het aannemelijk dat het AZC tot een grotere verkeersproductie leidt dan het thans bestaande feitelijke gebruik, zodat ook op dit punt sprake kan zijn van nadeel. Een mitigerende factor daarbij is dat de ontsluiting van het AZC niet plaatsvindt in de onmiddellijke nabijheid van woningen.

### **Milieu**

Indien in de buurt van een bedrijfsobject (maar ook nabij maatschappelijke objecten en kantoren) gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en verzorgingshuizen worden gesitueerd, kan er sprake zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of van de belemmering van de planologisch bestaande maar niet benutte gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

#### *Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG*

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen werd veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure bood bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” had gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m <sup>1</sup>	0 m <sup>1</sup>
2	30 m <sup>1</sup>	10 m <sup>1</sup>
3.1	50 m <sup>1</sup>	30 m <sup>1</sup>
3.2	100 m <sup>1</sup>	50 m <sup>1</sup>
4.1	200 m <sup>1</sup>	100 m <sup>1</sup>
4.2	300 m <sup>1</sup>	200 m <sup>1</sup>

Het betrof minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m<sup>1</sup>. Benadrukt wordt dat het “richtafstanden” betrof die niet “in beton gegoten waren”.

Indien en voor zover sprake was van een kleinere afstand dan de richtafstand diende een nadere afweging te worden gemaakt. De beoordeling of een plangebied was te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” was een beleidsbeslissing.

De oude systematiek van categorisering van milieucategorieën in bestemmingsplannen c.q. de daarbij behorende “Staat van Bedrijfsactiviteiten”, gebaseerd op de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG (2009), is in de systematiek van de Omgevingswet niet meer bruikbaar. In het rapport “Milieuzonering nieuwe stijl” (mei 2019; VNG) wordt ten aanzien van de regulering van toegelaten vormen van bedrijvigheid een relatie gelegd met de beschikbare milieuruimte op het gebied van met name geluid en geur.

De VNG werkt momenteel nog aan de handreiking “Activiteiten en milieuzonering”. Dit is de opvolger van de uitgave “Bedrijven en milieuzonering 2009” en de hiervoor genoemde uitgave “Milieuzonering nieuwe stijl” uit 2019. De VNG streeft ernaar de nieuwe handreiking in het voorjaar 2024 te publiceren. Tot dat moment kunnen wij alleen de oude systematiek als referentiekader hanteren, ook al omdat de oude “Staten van bedrijfsactiviteiten” deel zijn gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Conform de opdracht zullen wij het nadeelcompensatierisico voor wat betreft het aspect milieu alleen duiden. De eventuele waardedaling wordt niet ingeschat.

### **Overige schadefactoren**

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

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

### **Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten kunnen bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een vermindering van de bezonning;
- Een aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- Een aantasting van de privacy;
- Een toename van hinder;
- En toename van verkeershinder;
- Een aantasting van de aanwendingsmogelijkheden van omliggende bedrijfsgronden.

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

### **Invloedssfeer**

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

Cluster	Adres
Noordwest	
Zuid	
Oost	
Bedrijfsobjecten	

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Dat kan voortvloeien uit factoren zoals afstand, oriëntatie en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied.

## **7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID**

### **Actieve risicoaanvaarding**

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen. Deze uitzondering doet zich in het onderhavige geval niet voor, omdat tot op heden geen omgevingsplan is vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling.

Ons is niet gebleken, dat aan de ontwikkeling relevante openbaar bekendgemaakte beleidsvoornemens zijn voorafgegaan. Daardoor kan het aspect “actieve risicoaanvaarding” vooralsnog verder buiten beschouwing worden gelaten.

### **Anderszins verzekerd zijn**

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

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

### **Normaal maatschappelijk risico**

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

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van **vier procent** van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Wij zullen dit bij de clusters verwerken.

## **8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU**

### **Definitie waardebegrip wettelijke taxatie**

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

### **Peildatum**

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

### **De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat**

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

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

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste. Het gaat om “de Delta”. Dat is een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

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

### **Verontreiniging**

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

### **Funderingsproblematiek**

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

### **Onzekerheid van de inschatting**

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

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

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

### **Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie**

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

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

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

## 9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

### Opname

De te beoordelen objecten waren over het algemeen (één uitzondering daargelaten) goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Ten aanzien van het niet zichtbare object (bedrijfswoning [redacted]) is een verhoogd risico aan de orde.

### Soort vastgoed

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

### Aanbod

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

### Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

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

Adres	Type woning	GO Wonen	Opp. perceel	Datum verkoop	Verkoop
[redacted]	halfvrijstaand	171 m <sup>2</sup>	767 m <sup>2</sup>	03-07-2020	[redacted]
[redacted]	vrijstaand	173 m <sup>2</sup>	2190 m <sup>2</sup>	02-05-2022	[redacted]

## 10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordwest	[redacted]

Deze woningen liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn, met uitzondering van het object [redacted], met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden, met uitzondering van het object [redacted] van het plangebied gescheiden door een agrarisch perceel dat deels is bebouwd met kassen en een paardenbak (perceel Nieuwerkerk, sectie [redacted]). Het object [redacted] grenst direct aan het plangebied en is met de achterzijde daarop georiënteerd.



### Samenvatting van de vergelijking voor dit cluster

In de huidige situatie bestaat vanuit de objecten in dit cluster in meerdere of mindere mate zicht op agrarisch onbebouwd gebied achter het perceel [redacted]. In de nieuwe situatie bevindt zich in het plangebied een AZC. Door de toename van de bouwmassa en

de intensivering van het gebruik kunnen de daaruit voortvloeiende nadelen ontstaan zoals eerder beschreven in hoofdstuk 6.

Voor de objecten aan de [redacted] en [redacted] geldt, dat het zicht op het plangebied geheel of in relevante mate wordt ontnomen door de bestaande kassen op het perceel [redacted]. Daardoor is voor deze objecten geen relevante ruimtelijke relatie met het plangebied aanwezig en evenmin zal sprake zijn van hinder van verkeersbewegingen, gelet op het feit dat het AZC op afstand ontsloten wordt. Voor deze objecten zal naar verwachting geen nadeel ontstaan, althans zeker niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Voor de objecten [redacted] geldt dat wèl een zichtrelatie met het AZC aanwezig zal zijn, zij het vanuit de voorgevel en op zekere afstand (circa 50 meter). Hierdoor blijven voor deze objecten de gevolgen van de ontwikkeling relatief beperkt. Het ontstaan van nadeel is niet uit te sluiten, maar wij verwachten dat dat nadeel niet van een dusdanige betekenis zal zijn dat deze uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico van 4% van de maatgevende waarde. Het enige object in dit cluster dat duidelijk – en zwaar – door de ontwikkeling wordt getroffen is de burgerwoning [redacted] die direct grenst aan het plangebied, dat aan de noordwestzijde bestaat uit een te handhaven watergang van circa 5 meter breed. Deze woning is met de achterzijde c.q. de privacygevoelige op het plangebied gericht. Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat alleen het object [redacted] relevant nadeel zal ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

### Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het waardeniveau van het object [redacted] vóór de verandering indicatief op [redacted] --. Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster Noordwest			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
1	[redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
<b>Totaal</b>			€ [redacted]

Cluster	Adres
Zuid	[REDACTED]

Deze woningen liggen op enige afstand ten zuiden van het plangebied (vanaf circa 85 meter en verder). De objecten worden van het plangebied gescheiden door opgaand groen (woningen [REDACTED] of een groot infrastructureel knooppunt (rotonde).



### **Samenvatting van de vergelijking voor dit cluster**

In de huidige situatie bestaat vanuit de objecten in dit cluster in meerdere of mindere mate en op behoorlijke afstand zicht op agrarisch onbebouwd gebied. In de nieuwe situatie bevindt zich in het plangebied een AZC. Door de toename van de bouwmassa en de intensivering van het gebruik kunnen de daaruit voortvloeiende nadelen ontstaan zoals eerder beschreven in hoofdstuk 6.

Voor de objecten in dit cluster geldt echter, dat het zicht op het plangebied geheel of in relevante mate wordt ontnomen door opgaand groen of dat door de afstand tot het plangebied de consequenties van de ontwikkeling zeer beperkt blijven. Daardoor is voor deze objecten geen relevante ruimtelijke relatie met het plangebied aanwezig en evenmin zal sprake zijn van hinder van verkeersbewegingen, gelet op het feit dat het AZC op afstand ontsloten wordt. Voor deze objecten zal naar verwachting geen nadeel ontstaan, althans zeker niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Wij stellen het risico op te vergoeden nadeel voor de objecten in dit cluster op "NIHIL".

Cluster	Adres
Oost	[REDACTED]

Deze bedrijfswoning ligt op enige afstand ten noordoosten van het plangebied (afstand circa 220 meter). Het object wordt van het plangebied gescheiden door eigen opgaand groen en een spoorlijn.



### **Samenvatting van de vergelijking voor dit cluster**

In de huidige situatie bestaat, afgaande op digitale bronnen (het object is vanaf de openbare weg niet zichtbaar), vanuit het object in dit cluster door de afstand en de aard en invulling van het tussengelegen gebied geen relevant zicht op het plangebied. Daardoor is voor dit object geen relevante ruimtelijke relatie met het plangebied aanwezig en evenmin zal sprake zijn van hinder van verkeersbewegingen, gelet op het feit dat het AZC op afstand ontsloten wordt. Voor dit object zal naar verwachting geen nadeel ontstaan, althans zeker niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Wij stellen het risico op te vergoeden nadeel voor het object in dit cluster op "NIHIL".

Cluster	Adres
Bedrijfsobjecten	[REDACTED]

Deze bedrijfsobjecten bevinden zich ten noordwesten van het plangebied. De objecten [REDACTED] zijn gelegen op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Het perceel Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie [REDACTED] grenst direct aan het plangebied, dat aan de noordwestzijde bestaat uit een te handhaven watergang van circa 5 meter breed.



### Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Gegeven de eigen aanwendingsmogelijkheden van de objecten [REDACTED] (beide maximaal milieucategorie 2) wordt voor deze objecten ruimschoots aan de richtlijnen met betrekking tot de aan te houden afstand voldaan. Voor deze objecten is daarom geen nadeel te verwachten.

Het perceel Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie [REDACTED] grenst zoals gesteld primair aan een 5 meter brede watergang. Uit de inrichtingstekeningen van het project leiden wij af, dat de afstand van de bestaande en planologisch nog mogelijk op te richten kassen op het perceel tot de dichtstbijzijnde woonunits circa 15 meter zal bedragen.

Een afstand van 15 meter tot woonobjecten is voor kassen (die in te delen zijn in milieucategorie 2) voldoende indien uitgegaan wordt van de kwalificatie “gemengd gebied”, hetgeen naar onze mening, gelet op de aard en functie van de omgeving, het meest voor de hand ligt. Dan geldt immers een richtafstand van 10 meter.

Bij een keuze voor de kwalificatie “rustige woonwijk” ontstaat een aandachtspunt (zij het niet ogenblikkelijk en automatisch nadeel), omdat daarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Binnen deze afstand van het object zijn overigens al woonobjecten aanwezig

[REDACTED]

Gelet op het voorgaande verwachten wij ook voor het perceel Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie [REDACTED] geen nadeel als gevolg van de ontwikkeling.

Wij stellen het risico op te vergoeden nadeel voor de objecten in dit cluster op “NIHIL”.

## 11 CONCLUSIE

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

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico €
Noordwest		
Zuid		
Oost		
Bedrijfsobjecten		
<b>Totaal</b>		

### Mogelijkheden tot verdere ondersteuning

Met onze kennis en kunde kunnen wij u ook verder helpen met het beantwoorden van zienswijzen over Nadeelcompensatie. Omdat we uw project na onze advisering al kennen, kunnen we bondig reageren.

Als er in uw communicatietraject behoefte is aan objectieve informatie kunnen wij als onafhankelijk deskundige ook een bijdrage leveren aan informatiebijeenkomsten.

Tot slot kan het, afhankelijk van de situatie, ook interessant zijn dat wij gaan praten met een potentiële aanvrager. Dat geldt voor bijzondere situaties waarbij we als het ware doen als of er al een claim is ingediend. Conform de eisen van de desbetreffende procedureverordening (hoor en wederhoor, conceptronde), adviseren wij als de onafhankelijke deskundige over de nadeelcompensatie.

Wij bieden een totaalconcept aan en het uiteindelijke doel is dat u als initiatiefnemer tijdig beschikt over de juiste gegevens. Dat heeft grote voordelen: de kans op onnodige vertraging wordt kleiner en als u dan onverhoopt toch in een juridische procedure terecht komt, dan is uw positie sterk.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



Commercieel directeur

## 12 BRONNEN

### **Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

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

- Vigerende bestemmingsplan “Zuidplas West”;
- Indelingstekening AZC.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- BAG-viewer;
- Provadie (marktgegevens wonen);
- Reguliere verkoopsites zoals [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl);
- De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG.

# Toelichting grondslagen

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

## **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

**Van:** "[REDACTED] J"  
**Verzonden:** maandag 29 september 2025 09:26  
**Aan:** "[REDACTED] J" <[REDACTED] J@coa.nl>  
**Cc:** "[REDACTED] J" <[REDACTED] J@coa.nl>  
**Onderwerp:** FW: Planschade ROL

Beste [REDACTED] J,

Kun jij concreet aangeven wanneer de [REDACTED] J het aanbod ontvangt? Zie onderstaand bericht, zij hebben de wethouder gesproken afgelopen donderdagavond.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

---

**Van:** Jan Willem Schuurman <J.Schuurman@zuidplas.nl>  
**Verzonden:** maandag 29 september 2025 10:06  
**Aan:** [REDACTED] J <[REDACTED] J@zuidplas.nl>  
**CC:** [REDACTED] J <[REDACTED] J@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** Re: Planschade ROL

Dag [REDACTED] J,

Goed dat je e.e.a. ook nog even afstemt met [REDACTED] J

Vervolgens lijkt het me dan goed dat het COA heel snel (begin deze week) contact zoekt met [REDACTED] J om het minnelijk aanbod te doen - waarbij ze ook melden dat ze dit contact mede zoeken naar aanleiding van het signaal dat de familie mij heeft gegeven afgelopen donderdag.

Ik verwacht dat er na dat moment nog verder wordt onderhandeld tussen (adviseurs van) COA en familie? Mocht dit niet tot overeenstemming leiden, dan vind ik dat we daar op dat moment even een expliciete afweging moeten maken over het wel / niet betrokken zijn van de gemeente.

Hoor graag nog even hoe en wanneer het COA contact kan zoeken, zodat ik op basis daarvan ook even kan communiceren naar [REDACTED] J

Met hartelijke groet,

Jan Willem

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** maandag 16 juni 2025 10:36  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** FW: samen vatting van ons laatste gesprek en de actie punten  
**Bijlage(n):** 20250424 samenvatting gesprek [REDACTED] COA en gemeente.docx

Document 7

Beste [REDACTED]

Heel stom... Per abuis heb ik nooit het gespreksverslag naar de [REDACTED] gestuurd nav ons overleg van 24 april. Zie hieronder reminder van [REDACTED]. Ik wil graag vandaag mijn aantekeningen mailen. Willen jullie meelesen of deze volledig en duidelijk zijn?

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Verzonden:** woensdag 11 juni 2025 15:28  
**Aan:** [REDACTED]@kpnplanet.nl  
**Onderwerp:** RE: samen vatting van ons laatste gesprek en de actie punten

Hai [REDACTED],

Je hebt helemaal gelijk. Nooit meer aan gedacht.

Update volgt binnenkort via de nieuwsbrief. Daar ben je nu als het goed is lid van. Toch? Geen nieuws maar vooraankondiging dat college bezig is met afronden van voorstel voor het hervatten van participatietraject.

Maandag ben ik weer op kantoor ik Zuidplas. Ik mail je dan

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@kpnplanet.nl <[REDACTED]@kpnplanet.nl>  
**Verzonden:** woensdag 11 juni 2025 10:53  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** samen vatting van ons laatste gesprek en de actie punten

Hallo [REDACTED]

"Ik zal morgen nog even kort een mailtje sturen met daarin de punten die we samen hebben besproken en welke vervolgspraak we hebben gemaakt"

dit schreef je in je laatste mail na ons gesprek hier op de Zuidplasweg

Volgens mij hebben we dit nog te goed of ik heb het gemist in mijn mail...

Is er uberhaupt nog nieuws de laatste tijd?

Hoor graag van je

Groetjes  
[REDACTED] en [REDACTED]

Onderwerp: Kennismaking en vervolgspraken [redacted] inzake komst Regionale opvanglocatie in de Spoorzone.

Datum: 24 april 2025

Aanwezigen:

[redacted] en [redacted]  
Planschadeadviseur [redacted] [redacted]  
COA: [redacted] en [redacted]  
Gemeente: [redacted]

Op 24 april heeft een vervolgspraak plaatsgevonden tussen [redacted], COA en gemeente. Vanuit de gemeente was de nieuwe projectleider [redacted] aanwezig en de door de [redacted] voorgedragen adviseur [redacted] inzake planschade.

Er wordt gestart met een korte kennismaking. Vanuit de gemeente is vandaag [redacted] voor het eerst aanwezig als opvolger van de projectleider [redacted]. En [redacted] stelt zich voor als adviseur voor de [redacted].

Een korte terugblik en stand van zaken wordt gedeeld op verzoek van [redacted]

- Gemeente heeft de locatie gelegen naast het perceel van de [redacted] aangekocht met als doel de realisatie van een regionale opvanglocatie te realiseren voor overwegend statushouders, aangevuld met kansrijke asielzoekers. De locatie zal opvang bieden aan maximaal 300 personen voor een periode van maximaal 10 jaar.
- Tussen gemeente en COA is een bestuursovereenkomst getekend. Deze overeenkomsten en aanvullende informatie over het project staat op de website van de gemeente <https://www.zuidplas.nl/regionale-opvanglocatie-rol>
- COA geeft aan dat zij het terrein zullen gaan huren van de gemeente.
- Om deze opvanglocatie te kunnen realiseren zal het COA een vergunningaanvraag (via een reguliere BOPA-aanvraag) indienen bij de Omgevingsdienst.

[redacted] licht toe dat hij vanaf heden de f [redacted] bij zal staan als adviseur inzake de planschade. Hij geeft aan dat hij inhoudelijk nog geen onderzoek heeft gedaan en zich daarmee nog een beeld moet vormen van de situatie. COA geeft aan dat zij door een schadejurist onderzoek hebben laten uitvoeren om voor zichzelf inzicht te krijgen in de omvang van de planschade.

Partijen spreken zich positief uit dat partijen samen aan tafel zitten. Nadat [redacted] zich een beeld heeft kunnen vormen van de situatie en er een concreet rapport ligt zullen partijen opnieuw bij elkaar komen. [redacted] informeert partijen wanneer deze gereed is en zal een datum worden geprikt voor een vervolgsprek.

Gemeente geeft aan dat bewoners via de website en nieuwsbrief op de hoogte worden gehouden. Bewoners en geïnteresseerden kunnen zich abonneren op de nieuwsbrief: <https://gemeente-zuidplas.email-provider.eu/memberforms/subscribe/standalone/form/?a=1irewhqpr2&l=a6mf4mpzby>

Het telefoonnummer van de projectleider gemeente en COA is bekend bij de [redacted]. Bij specifieke vragen kan de [redacted] contact opnemen.

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** dinsdag 8 april 2025 11:13  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** FW: [REDACTED] - [REDACTED]

Document 8

Hai [REDACTED],

Vanochtend heb ik nog even geprobeerd je te bellen. Nav de offerte zoals eerder aangeleverd via de mail door de [REDACTED] van [REDACTED] had ik aan [REDACTED] nog een belangrijk aandachtspunt meegegeven. Omdat [REDACTED] nu op vakantie is weet ik niet of [REDACTED] mijn zorg/advies tav de opdrachtplanschade aan je heeft doorgegeven. Ik probeer je later nog een keer te bellen.

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]  
Projectmanager - Cluster Project Management Bureau



T [REDACTED]  
E [REDACTED]@zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KN Nieuwerkerk aan den IJssel  
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 1 april 2025 11:42  
**Aan:** [REDACTED]@kpnplanet.nl' <[REDACTED]@kpnplanet.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** RE: [REDACTED] - [REDACTED]

Beste [REDACTED] [REDACTED]

Fijn dat [REDACTED] jullie gisteren telefonisch heeft gesproken.  
Hierbij de bevestiging hetgeen is afgesproken: akkoord op kosten om een planschade rapport te laten opmaken; zijnde [REDACTED] komende op Euro [REDACTED]  
De offerte gaat over het taxeren van de planschade en niet over het kopen van de woning.

Tevens zouden wij een datum doorgeven voor een gesprek met de taxateur, na [REDACTED] zijn verlof.  
Zou woensdag 23 april of donderdag 24 april om 15H of 15:30h uitkomen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)  
Directie Bedrijfsvoering  
Afdeling Vastgoed & Facilitair / Team Vastgoed & Ontwikkeling



Telefoon: [REDACTED]  
Website: [www.coa.nl](http://www.coa.nl)  
Bezoekadres: Rijnstraat 8, [REDACTED] Den Haag

**Van:**  
**Datum:** 26 februari 2025 om 20:56:03 CET  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** [redacted] - [redacted]

Beste [redacted]

We willen je hierbij laten weten dat we [redacted] [redacted] hebben ingeschakeld. Hij zal onze woning taxeren. Hier zal hij ca. [redacted]r arbeid voor berekenen. Zijn uurtarief is [redacted].  
btw.

Graag hierop , voor de goede orde, het akkoord van het COA omdat zij in ons laatste gesprek hebben aangegeven deze kosten te zullen betalen (zie ook het laatste verslag)

Alvast bedankt voor je medewerking

met vriendelijke groet  
[redacted] en [redacted]

\*\*\*\*\*  
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.  
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.  
Centraal Orgaan opvang asielzoekers.  
\*\*\*\*\*

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

### **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

**Van:** "[REDACTED]" Document 9  
**Verzonden:** donderdag 22 mei 2025 04:53  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@proruimte.nl>  
**Cc:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** FW: Zuidplas Peil hoogte

Hai [REDACTED],

Zie hieronder een eerste snelle reactie op je vraag. Ons advies met betrekking tot je vraag rondom drooglegging, idem aan voorgaande vragen die [REDACTED] heeft gesteld, is om dit onderwerp in te brengen in overleg van de Omgevingstafel.

Je vraag met betrekking tot riolering gaat [REDACTED] oppakken. De ROL biedt ruimte aan maximaal 300 personen. Kan je aangeven om hoeveel woonruimtes het daarmee gaat?

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Verzonden:** woensdag 21 mei 2025 08:45  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** RE: Zuidplas Peil hoogte

Goedemorgen [REDACTED],

In antwoord op de praktische vragen:

Eén meter drooglegging moet m.i. voldoende zijn, zeker omdat het een tijdelijke locatie betreft. Misschien wel goed om dit tijdens de omgevingstafel in te brengen bij het HHSK ( Hoogheemraadschap) Zoals je misschien hebt meegekregen heeft het HHSK voor het middengebied, i.v.m. de toekomstbestendigheid, de eisen wat bijgesteld.

Voor wat betreft de riolering: de zullen we moeten bespreken met beheer; er is in de buurt geen riool waar we zo op aan kunnen sluiten. Ik zit zelf te denken aan een rechtstreekse persleiding naar de zuivering aan de andere zijde van het spoor maar dan moet zowel het spoor als de ringvaart worden gekruist. Ik kom daar deze week nog op terug. Hoeveel wooneenheden praten we over?

Groet  
[REDACTED]

---

[REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 20 mei 2025 14:27  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** FW: Zuidplas Peil hoogte

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED],

Onderstaande vragen hebben we van COA ontvangen, met betrekking hun voorbereidingen om te komen tot een volledige BOPA-aanvraag.

Zij stellen een tweetal inhoudelijk civieltechnische vragen. Van [REDACTED] heb ik begrepen dat [REDACTED] in het verleden heeft meegekeken en geadviseerd bij de ROL met betrekking tot dit soort zaken.

Kan ik in deze onderstaande vragen doorsturen naar [REDACTED] ([REDACTED] jij hierop een antwoord kunnen geven?) of [REDACTED] er vanuit civiel iemand anders aan de ROL gekoppeld?

Hoor graag.

Groet, [REDACTED]

Hallo [REDACTED],

Vorig jaar afgesproken dat wij onderstaande zaken zouden doorgeven.  
Volgens bijgevoegde tekening adviseren wij een straathoogte van -5,20m1 NAP aan te houden.  
Peilhoogte van de bebouwing zou dan 10cm hoger liggen. Dit maakt -5,10m1 NAP.

Dit betekent dat je een drooglegging hebt van 1m1 boven de grondwaterstand.

Wil jij, of aan wie kan ik, dit binnen grondzaken doorgeven?

In opvolging van bovenstaande nog een vraag:

Kan jij ons in contact brengen met de juiste persoon binnen de gemeente inzake:

Het HWA/Riolering ; waar kunnen wij vanuit het AZC op aansluiten bij de gemeente?

Wij horen graag, dank alvast

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)  
Directie Bedrijfsvoering  
Afdeling Vastgoed & Facilitair / Team Vastgoed & Ontwikkeling



Telefoon: [Redacted]  
Website: [www.coa.nl](http://www.coa.nl)  
Bezoekadres: [Redacted], 2515 XP [Redacted]  
Postadres: [Redacted], 2500 GE, [Redacted]

Please consider the environment before printing this email

**Verzonden:** woensdag 14 mei 2025 15:29

**Aan:** [Redacted] <[Redacted]@coa.nl>

**CC:**

**Onderwerp:** Zuidplas Peil hoogte

Beste [Redacted]

Volgens bijgevoegde tekening adviseren wij een straathoogte van -5,20m1 NAP aan te houden.  
Peilhoogte van de bebouwing zou dan 10cm hoger liggen. Dit maakt -5,10m1 NAP.

Dit betekent dat je een drooglegging hebt van 1m1 boven de grondwaterstand.



Met vriendelijke groet,

**KLEYWEGEN BV**

[Redacted signature]  
Tel. [Redacted]  
Mob. [Redacted]  
@ [Redacted]@kleywegen.nl  
| [www.kleywegen.nl](http://www.kleywegen.nl)

\*\*\*\*\*

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no

liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.  
Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

\*\*\*\*\*

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** vrijdag 11 april 2025 08:30  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Cc:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** Inventarisatie aanvragen Liander - Project ROL Zuidplas

Document 10

Goedemorgen [REDACTED],

Op dit moment zijn er (landelijk) zorgen en knelpunten rondom het aansluiten nieuwe ontwikkelingen op het net. Daarom proberen wij voor Zuidplas inzicht te krijgen in de lopende projecten en daarmee ook voor de ROL. Zou jij onderstaande vragen kunnen beantwoorden?

- Welke elektriciteitsaansluitingen zijn er nodig voor de ROL?
- Is het project ROL al aangemeld bij Structin?
- Is er sprake van een getekende offerte bij Liander?

Dank en alvast fijn weekend!

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Projectmanager - Cluster Project Management Bureau



T [REDACTED]

E [REDACTED]@zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KN Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** vrijdag 5 september 2025 07:38  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Cc:** "[REDACTED] - PDR strategie en communicatie" <[REDACTED]@pdr.nl>  
**Onderwerp:** Klankbordgroep en acties

Document 11

Beste [REDACTED],

Gisteravond hebben we opnieuw een klankbordgroep gehad. Fijn dat [REDACTED] erbij kon zijn, zij heeft goede inbreng gehad.

Een van de vragen die naar voren kwam was een actiepoint dat de vorige keer blijkbaar niet helemaal goed was genoteerd, namelijk: wat gebeurt er na indiening van ons advies, oftewel welk proces wordt op dat moment doorlopen (liefst met termijnen).

Ik zou dit zelf formuleren als volgt (zie hieronder), maar graag ook jullie input hierop.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

*Na indiening wordt het advies van de klankbordgroep door het COA bestudeerd. Waar nodig en mogelijk zullen elementen hieruit worden overgenomen c.q. worden verwerkt in het ontwerp. Vervolgens wordt definitief met de gemeente afgestemd of alle stukken voor de vergunningaanvraag compleet zijn (Omgevingstafel). Zo ja dan kan de aanvraag worden ingediend. Naar verwachting neemt het hiervoor beschreven proces enkele weken in beslag. In principe wordt dan in de eerste helft van november 2025 de aanvraag officieel ingediend en start de BOPA-procedure. Deze duurt in beginsel 8 weken, indien nodig te verlengen met 6 weken. Binnen deze periode vindt behandeling door de gemeenteraad plaats.*

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** woensdag 17 september 2025 09:55  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** Overeenkomsten / financiën

Document 12

Beste [REDACTED]

Zoals gisteren al kort aangestipt zou ik graag voor volgende week een afspraak met het COA maken over de overeenkomsten die we nog met elkaar moeten finaliseren en over declaratie van de kosten die de gemeente tot nu toe heeft gemaakt in dit proces (conform bestuursovereenkomst).

Uit de informatie van mijn voorganger begrijp ik dat qua overeenkomsten gaat om de volgende stukken, die in concept gereed zijn:

- Samenwerkingsovereenkomst
- Huurovereenkomst
- Overeenkomst recht van opstal

Ook de omgang met de mogelijke planschade van de [REDACTED] staat nog ter bespreking.

Ik kan me voorstellen dat (ook) [REDACTED] hiervoor aanschuift. Het lijkt me goed om op beide onderwerpen de stand van zaken door te nemen en samen vast te stellen wat er nog moeten gebeuren om een en ander af te ronden.

Graag hoor ik wat jullie mogelijkheden zijn in de agenda volgende week.

Bi voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 18 september 2025 10:49 Document 13  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** Planschade

Beste [REDACTED]

Graag even schriftelijke communicatie over de planschade van de [REDACTED]

Ik heb aangegeven dat de gemeente hier niet actief mee aan de slag gaat richting de [REDACTED] en een eventuele planschadeclaim afwacht.

Het staat het COA vrij om vooraf met de familie in onderhandeling te treden over enige vergoeding. Vanuit [REDACTED] is mij op dit moment niet duidelijk of dit wel of niet gaat gebeuren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>  
**Verzonden:** woensdag 17 september 2025 11:07  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** RE: Overeenkomsten / financiën

Hallo [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

[REDACTED] heb je email aan mij hierbij doorgezeten naar mijn bestuurlijke collega's

De genoemde documenten zijn stukken die bestuurlijk opmaakt, in samenspraak met ontwikkeling.

- Samenwerkingsovereenkomst
- Huurovereenkomst
- Overeenkomst recht van opstal

Ook over de afspraken betreffende de financiën.

[REDACTED] pak jij dit verder op?

MBT planschade;

na ons afgelopen overleg met de [REDACTED] (ons 3<sup>de</sup> overleg) heeft [REDACTED] jou toch nog telefonisch ingelicht gesproken over de svz omtrent het proces planschade?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)  
Directie Bedrijfsvoering  
Afdeling Vastgoed & Facilitair / Team Vastgoed & Ontwikkeling



Telefoon: + [REDACTED]  
Website: [www.coa.nl](http://www.coa.nl)  
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag  
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Please consider the environment before printing this email

**Van:** [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>

**Verzonden:** woensdag 17 september 2025 10:56

**Aan:** [redacted] <[redacted]@coa.nl>

**Onderwerp:** Overeenkomsten / financiën

Beste [redacted]

Zoals gisteren al kort aangestipt zou ik graag voor volgende week een afspraak met het COA maken over de overeenkomsten die we nog met elkaar moeten finaliseren en over declaratie van de kosten die de gemeente tot nu toe heeft gemaakt in dit proces (conform bestuursovereenkomst).

Uit de informatie van mijn voorganger begrijp ik dat qua overeenkomsten gaat om de volgende stukken, die in concept gereed zijn:

- Samenwerkingsovereenkomst
- Huurovereenkomst
- Overeenkomst recht van opstal

Ook de omgang met de mogelijke planshade van de [redacted] staat nog ter bespreking.

Ik kan me voorstellen dat (ook) [redacted] hiervoor aanschuift. Het lijkt me goed om op beide onderwerpen de stand van zaken door te nemen en samen vast te stellen wat er nog moeten gebeuren om een en ander af te ronden.

Graag hoor ik wat jullie mogelijkheden zijn in de agenda volgende week.

Bi voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

\*\*\*\*\*

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

\*\*\*\*\*

## Toelichting grondslagen

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

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** woensdag 9 april 2025 07:53  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** RE: Zuidplasweg nr 2 - [REDACTED]

Hai [REDACTED],

Dat begrijp ik. Ik doe vandaag een nieuwe poging.  
Geen groot punt maar vind fijn om even af te stemmen.  
Werk je op de woensdag? Anders bel ik morgenochtend

Gr.marloes

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 8 april 2025 21:30  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Onderwerp:** RE: Zuidplasweg nr 2 - [REDACTED]

Hallo [REDACTED],

Ik heb je iets voor 17h teruggebeld. Excuus zo verlaat na jou belletje.

Ja graag even overleg, ik weet niet wat je exact bedoeld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)  
Directie Bedrijfsvoering  
Afdeling Vastgoed & Facilitair / Team Vastgoed & Ontwikkeling



Telefoon: +31 [REDACTED]  
Website: [www.coa.nl](http://www.coa.nl)  
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag  
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Please consider the environment before printing this email

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 8 april 2025 12:14  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coa.nl>  
**Onderwerp:** FW: Zuidplasweg nr 2 - [REDACTED]

Hai [REDACTED],

Vanochtend heb ik nog even geprobeerd je te bellen. Nav de offerte zoals eerder aangeleverd via de mail door de familie van [REDACTED] had ik aan [REDACTED] nog een belangrijk aandachtspunt meegegeven. Omdat [REDACTED] nu op vakantie is weet ik niet of [REDACTED] mijn zorg/advies tav de opdrachtplanschade aan je heeft doorgegeven. Ik probeer je later nog een keer te bellen.

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]  
Projectmanager - Cluster Project Management Bureau

T [redacted] J

E [redacted] J @zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KN Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

**Van:** [redacted] J <[redacted] J @coa.nl>

**Verzonden:** dinsdag 1 april 2025 11:42

**Aan:** [redacted] J @kpnplanet.nl' <[redacted] J @kpnplanet.nl>

**CC:** [redacted] J <[redacted] J @zuidplas.nl>; [redacted] J <[redacted] J @zuidplas.nl>; [redacted] J, [redacted] J <[redacted] J @coa.nl>

**Onderwerp:** RE: Zuidplasweg nr 2 - [redacted] J

Beste [redacted] J J

Fijn dat [redacted] J jullie gisteren telefonisch heeft gesproken.

Hierbij de bevestiging hetgeen is afgesproken: akkoord op kosten om een planschade rapport te laten opmaken; zijnde

2 [redacted] K a Euro [redacted] K komende op Euro [redacted] K.

De offerte gaat over het taxeren van de planschade en niet over het kopen van de woning.

Tevens zouden wij een datum doorgeven voor een gesprek met de taxateur, na [redacted] J zijn verlof.

Zou woensdag 23 april of donderdag 24 april om 15H of 15:30h uitkomen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] J  
[redacted] J

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)  
Directie Bedrijfsvoering  
Afdeling Vastgoed & Facilitair / Team Vastgoed & Ontwikkeling



Telefoon: [redacted] J  
Website: [www.coa.nl](http://www.coa.nl)  
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag  
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Please consider the environment before printing this email

**Van:**

**Datum:** 26 februari 2025 om 20:56:03 CET

**Aan:** [redacted] J <[redacted] J @zuidplas.nl>

**Onderwerp:** Zuidplasweg nr 2 - [redacted] J

Beste [redacted] J

We willen je hierbij laten weten dat we [redacted] J [redacted] J hebben ingeschakeld. Hij zal onze woning taxeren. Hier zal hij ca. [redacted] J arbeid voor berekenen. Zijn uurtarief is [redacted] K euro excl. btw.

Graag hierop , voor de goede orde, het akkoord van het COA omdat zij in ons laatste gesprek hebben aangegeven deze kosten te zullen betalen (zie ook het laatste verslag)

Alvast bedankt voor je medewerking

met vriendelijke groet

J en J

\*\*\*\*\*

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

\*\*\*\*\*

# Toelichting grondslagen

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

## **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens