

**BINDEND ADVIES**

inzake:

de rechtspersoon naar publiekrecht  
**DE PROVINCIE DRENTHE**  
zetelend te Assen,

[REDACTED]

en

[REDACTED]

Nijverdal,

26 september 2018

## Inhoud

|      |   |    |
|------|---|----|
| 0.   | INLEIDING .....                                     | 3  |
| 1.   | BESLUIT TOT ONTEIGENING .....                       | 4  |
| 2.   | WERK WAARVOOR “ONTEIGEND” WORDT .....               | 4  |
| 3.   | OMSCHRIJVING “ONTEIGENDE” / OVERBLIJVENDE .....     | 4  |
| 4.   | PLANOLOGIE .....                                    | 5  |
| 5.   | EIGENDOM; WIJZE VAN GEBRUIK .....                   | 5  |
| 6.   | ANDERE RECHTHEBBENDEN / DERDE BELANGHEBBENDEN ..... | 6  |
| 7.   | PEILDATUM .....                                     | 6  |
| 8.   | STANDPUNT PARTIJEN .....                            | 6  |
| 8.1. | Provincie Drenthe .....                             | 6  |
| 8.2. | Zijdens [REDACTED] ingebrachte taxatie .....        | 7  |
| 9.   | ONDERZOEK DESKUNDIGE .....                          | 7  |
| 10.  | MARKTWAARDE .....                                   | 8  |
| 10.1 | Bodemverontreiniging .....                          | 9  |
| 10.2 | Bestemming (eliminieren) .....                      | 9  |
| 11.  | PLANSCHADE (TEGEMOETKOMING) .....                   | 9  |
| 12.  | ONTEIGENINGSVERGOEDING .....                        | 11 |
| 13.  | SAMENVATTING: .....                                 | 12 |
|      | Bijlagen .....                                      | 12 |

## 0. INLEIDING

Ondergetekende: [REDACTED], rentmeester NVR en Register-Taxateur te [REDACTED]

tot taxateur-deskundige benoemd door [REDACTED]

[REDACTED];

verklaart:

dat ondergetekende op 29 juni 2018, in tegenwoordigheid van [REDACTED] en met een voorafgaande toelichting door [REDACTED] namens de Provincie Drenthe, de ligging en de gesteldheid van de onroerende zaken die in het Koninklijk Besluit van 31 januari 2018, nummer 2018001183 als volgt zijn omschreven:

Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Vries, sectie H

| Grond-<br>plan Nr. | Te onteigenen<br>grootte<br>ha a ca | Van het perceel<br>kadastraal bekend<br>nummer | Ter grootte van<br>ha a ca |
|--------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|
| 1                  | 00.05.04                            | nr. 2782                                       | 00.50.29                   |

heeft opgenomen;

dat hij op de hieronder aan te voeren gronden tot de conclusie is gekomen dat aan [REDACTED] voor de schade, veroorzaakt door de onteigening ten behoeve van de Provincie van voormelde onroerende zaken, alsmede de tegemoetkoming planschade een bedrag van € 14.500,-- moet worden toegelegd.

Terzake van door Provincie Drenthe gewenste verwerving van 504 m<sup>2</sup> van het perceel van [REDACTED] was een gerechtelijke onteigening geïnitieerd, waarbij ondergetekende bij beschikking van 5 april 2018 door de Rechtbank Noord-Nederland als deskundige is benoemd met een (in tweede instantie) geplande gerechtelijke plaatsopneming op 29 juni 2018.

Beide raadslieden hebben bij mailbericht van 25 juni 2018 laten weten dat partijen een regeling hebben getroffen en dat daarom de descente van 29 juni 2018 geen doorgang behoefde te vinden. In die regeling is overeengekomen dat partijen de schadeloosstelling door een bindend adviseur laten bepalen en daartoe is ondergetekende aangewezen. Voor de verstrekte opdracht verwijst ondergetekende naar voornoemd mailbericht van 25 juni 2018 en de daarna gevoerde mailcorrespondentie. In essentie komt het neer op het taxeren van twee te onderscheiden aspecten:

- A. de schadeloosstelling naar de regels van het onteigeningsrecht met inachtneming van artikel 40 en volgende Onteigeningswet (Ow). Dit komt overeen met de procedure in het geval de gerechtelijke onteigening zou zijn doorgezet;

- B. tegemoetkoming planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), met inachtneming van de toe te passen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 Wro.

Op 25 augustus 2018 heeft ondergetekende zijn ontwerp bindend advies uitgebracht aan beide raadslieden. [REDACTED] reageerde bij mailbericht van 20 september 2018, met als bijlage een offerte tuinaanpassing. [REDACTED] reageerde eveneens bij mailbericht van 20 september 2018. In het navolgende van dit bindend advies zijn de bemerkingen van beide raadslieden en de reactie van de deskundige daarop in kleinschrift / vetschrift weergegeven.

Ondergetekende is als taxateur geregistreerd in het NRVt en hij verricht in deze een Wettelijke Taxatie als bedoeld in de regelgeving NRVt.

## **1. BESLUIT TOT ONTEIGENING**

Bij Koninklijk Besluit van 31 januari 2018, nr. 2018000183, is besloten tot aanwijzing van de in het besluit genoemde onroerende zaken ter onteigening in de zin van artikel 78 Ow.

## **2. WERK WAARVOOR “ONTEIGEND” WORDT**

De Provincie is voornemens om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan Rotonde N386 en nieuwbouw SV Tynaarlo. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een rotonde met aan de oostzijde een vrijliggend fiets- en voetpad, in Tynaarlo. De rotonde wordt aangelegd ter vervanging van het bestaande kruispunt N386 - Berkenlaan / Dorpsstraat.

Voorafgaande aan zijn bezichtiging van het vastgoed heeft ondergetekende op 29 juni 2018 een toelichting gehad van provinciaal woordvoerder [REDACTED], die heeft uitgelegd hoe “het werk” er uitziet, met name op het onteigende:

- talud;
- deel weg naar rotonde;
- berm / groen, waarbij er overeengekomen is dat aan de bovenzijde van het talud een groenblijvende heg geplaatst wordt door de Provincie.

Daarbij is aan ondergetekende overhandigd een niet gedateerde tekening met duiding van de werkzaamheden: concept / voorlopig Reg.nr.N 3860W1593-01; deze tekening heeft voor ondergetekende als uitgangspunt gegolden voor het onderhavige advies. Een fragment van die tekening is als bijlage bij dit advies gevoegd.

## **3. OMSCHRIJVING “ONTEIGENDE” / OVERBLIJVENDE**

Het “onteigende” betreft een gedeelte terrein, aanhorig aan het woonhuis met erf aan de Berkenlaan 2 te Tynaarlo. Deze oppervlakte van 504 m<sup>2</sup> maakt deel uit van een groter terrein met een gemengd bos (naaldbomen, loofbomen) dat is gelegen op een beduidend lager niveau dan het woonerf Berkenlaan 2 en de noordelijk gelegen

wegen Dorpsstraat / Berkenlaan. Via een aangelegd en nog te repareren trap kan vanaf het woonerf het laag gelegen terrein ("kuil") betreden worden; verwezen wordt naar bijgevoegd foto-overzicht.

Het overblijvende bestaat enerzijds uit resterend natuurterrein (zandafgraving) en anderzijds uit woonerf met woonhuis c.a. aan de Berkenlaan 2 te Tynaarlo. Het betreft hier een in / omstreeks 1962 gebouwde semibungalow met uitbouw in / omstreeks 1997. De woning bevat op de begane grond een entree met trapopgang en toilet die enerzijds toegang geeft tot eetkamer / woonkamer (gecreëerd in de uitbouw van 1997) en anderzijds naar een slaapkamer c.q. kantoorruimte en (uitgebouwde) berging (werkplaats / natte ruimte) met verder een luxe badkamer (toilet, bad, douche, dubbele wastafel) en slaapkamer. Op de (lage) zolder zijn berging en een slaapkamer gemaakt. Ten westen van de woning staat een vrijstaande garage (3 -- kantel--deuren) met berging van hout op stenen voet en gedekt met dakpanplaten. De toegang tot de garage c.a. is gelegen net ten noorden van de woning, vanaf de Berkenlaan.

#### **4. PLANOLOGIE**

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Tynaarlo – Kern" heeft het woonhuis c.a. met het woonerf de enkelbestemming 'woongebied (artikel 19)'. Dit artikel behelst kort gezegd dat de voor "woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, aan huis verbonden beroepen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen etc. Ditzelfde bestemmingsplan geeft aan de overige, niet onteigende gronden, de enkelbestemming: 'bos (artikel 6)', welke bestemming voorheen eveneens gold voor het "onteigende". De begripsomschrijving voor de voor "bos" aangewezen gronden geeft aan dat die bestemd zijn voor: bos, groenvoorzieningen en water, openbare nutsvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, etc. Er is hier geen bouwvlak ingetekend.

Voor het onteigende en de daarbij in de nabijheid gelegen gronden bestemd voor de wegereconstructie geldt het bestemmingsplan "Ronde N 386 en nieuwbouw SV Tynaarlo", vastgesteld door de gemeenteraad van Tynaarlo op 19 januari 2016. De bestemming is die van 'verkeer' en aldus aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer, de aanleg en instandhouding van een rotonde overeenkomstig de wegenstructuur, zoals is vastgelegd in het als bijlage bij de regels opgenomen verkeerkundig ontwerp, fiets- en voetpaden etc.

#### **5. EIGENDOM; WIJZE VAN GEBRUIK**

Het voormalige kadastrale perceel gemeente Tynaarlo sectie H nr. 2782, groot 0.50.29 ha, was eigendom van [REDACTED], die de eigendom verkregen heeft bij notariële akte van 24 september 2015 ter uitvoering van een echtscheidingsconvenant. Hiervan is inmiddels 504 m<sup>2</sup> overgedragen aan de Provincie (het huidige perceel gemeente Vries sectie H nr. 3142) en het overblijvende (het huidige perceel gemeente Vries sectie H nr. 3141) groot 4.525 m<sup>2</sup> is in eigendom bij [REDACTED] gebleven.

Het gebruik van voornoemd perceel H 3141 is bij [REDACTED] zelve.

## 6. ANDERE RECHTHEBBENDEN / DERDE BELANGHEBBENDEN

Aan deskundige is niet gebleken van derde belanghebbenden en/of rechthebbenden op een zelfstandige schadeloosstelling.

## 7. PEILDATUM

Bij mailbericht van 10 juli 2018 heeft [REDACTED], mede namens [REDACTED] aangegeven dat partijen ermee instemmen dat als peildatum voor zowel de schadeloosstelling als de planschadevergoeding wordt aangehouden de datum van levering van het ter onteigening aangewezen perceelsgedeelte. Dat is 11 juni 2018.

Hierbij rijst de vraag wat als eerste aan de orde komt, de onteigeningsvergoeding of de planschadevergoeding. Omdat de onteigening is voorafgegaan door de planologische mutatie als genoemd in paragraaf 4 wordt hierna eerst de planschadevergoeding behandeld en daarna de onteigeningsvergoeding. In die planschadevergoeding is dan niet begrepen de invloed van het werk op het onteigende, welke invloed bij de onteigeningsvergoeding aan de orde komt.

In zijn mailbericht van 20 september 2018 memoreert [REDACTED] dat de deskundige tot een totale waardevermindering komt van € 20.000,-, terwijl [REDACTED], die in opdracht van de Provincie heeft getaxeerd, komt tot een waardevermindering van € 7.000,-. Daarom concludeert [REDACTED] dat de door deskundige getaxeerde (totale) waardevermindering te hoog getaxeerd is.

Ondergetekende brengt in herinnering dat [REDACTED] de onteigenings-waardevermindering getaxeerd heeft en dat hij daarbij (blad 10 paragraaf 4.1 van zijn rapport) "het werk" geëlimineerd heeft. Zoals blijkt uit paragraaf 8.1 heeft de Provincie Drenthe daarnaast een planschadebeoordeling van SAOZ ingebracht.

Voornoemd bedrag van € 20.000,- bestaat uit enerzijds de planschade en anderzijds de werkelijke waarde art. 40 b Ow en waardevermindering art. 41 Ow. Toegevoegd wordt dat de taxatie van ondergetekende een meer recente peildatum draagt in een meer courante markt.

## 8. STANDPUNT PARTIJEN

### 8.1. Provincie Drenthe

- tegemoetkoming planschade (risicoanalyse 5 december 2014 van SAOZ) met peildatum 11 november 2014:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| waarde "voor de ramp" | € 255.000,--        |
| waarde "na de ramp"   | € 247.500,--        |
| waardedaling          | € 7.500,--          |
| af: 2% NMR            | € 5.100,--          |
| tegemoetkoming        | afgerond € 2.500,-- |

[REDACTED] betoogt in zijn mail van 17 juli 2018 dat aandacht besteed moet worden aan een hoger NMR dan 2% en aan de schadebeperkende invloed van een door Provincie aan te leggen haag.

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| - onteigeningsvergoeding   |   |                      |
| taxatierapport 16 juli 2018 van [REDACTED]; met waarde peildatum januari 2017: |   |                      |
| • werkelijke waarde € 10,- per m <sup>2</sup>                                  | € | 5.040,-              |
| • waardevermindering overblijvende   |   |                      |
| waarde "voor de ramp"  | € | 255.000,-            |
| waarde "na de ramp"  | € | <u>248.000,-</u>     |
|  | € | 7.000,-              |
| in grondwaarde begrepen  | € | <u>5.040,-</u>       |
| waardevermindering   | € | <u>1.960,-</u>       |
| <br>Totale (vermogens)schade   | € | <br>7.000,-<br>===== |

## 8.2. Zijdens [REDACTED] ingebrachte taxatie

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| - taxatierapport 10 november 2015 / actualisatie juli 2018 van [REDACTED] |   |                   |
| • werkelijke waarde € 10,- per m <sup>2</sup>                             | € | 5.040,-           |
| • waardevermindering  | € | 285.000,-         |
|   | € | <u>260.000,-</u>  |
|   | € | 25.000,-          |
| • aanpassen tuin voorzijde  | € | 5.000,-           |
| • kosten bank / taxatiekosten   | € | <u>1.000,-</u>    |
|   | € | 36.040,-<br>===== |

## 9. ONDERZOEK DESKUNDIGE

De deskundige heeft "het onteigende" en de omgeving daarvan op 29 juni 2018 opgenomen.

Partijen hebben ten behoeve van het opstellen van het onderhavige advies door de deskundige de navolgende stukken ter beschikking gesteld:

- kadastrale informatie;
- bestemmingsplaninformatie;
- standpunt beide partijen

Qua rechtspraak is voor het onderscheid tussen onteigeningsvergoeding en planschadevergoeding met name acht geslagen op de arresten:

- HR 20-02-2004 inzake Railinfrabeheer / Sweeres; LJN AN7625;
- HR 21-11-2008 inzake Waterschap Rivierenland / De Bruyn; LJN BF0415

## I

### 10. MARKTWAARDE

Voor de marktwaarde (werkelijke waarde) per peildatum, naar de situatie voorafgaande aan de planologische mutatie en de “onteigening”, heeft ondergetekende acht geslagen op de navolgende transacties

- Berkenlaan 5 Tynaarlo, datum transportakte 15-01-2018, met koopsom €222.500,--
  - kleinere kavel
  - kleinere inhoud
  - +/- vergelijkbare ligging, maar minder vrij
- Berkenlaan 9 Tynaarlo, datum transportakte 29-06-2018, met koopsom € 242.500,--
  - kleinere kavel
  - kleinere inhoud
  - +/- redelijk vergelijkbare ligging, maar minder privacy
- Dorpsstraat 3 Tynaarlo, transactiedatum 26-01-2018 met koopsom € 275.000,--
  - 10% kleinere inhoud
  - kleinere kavel (1.369 m<sup>2</sup>)
  - mindere ligging, aan drukke weg nabij brandstofverkooppunt
- Ossewei 10 Tynaarlo, datum transportakte 11-09-2017 met koopsom € 325.000,--
  - + beduidend grotere woning
  - enigszins kleinere kavel
  - + goede ligging in bungalowwijkje

Met inachtneming van het bovenstaande waardeert ondergetekende het totale vastgoed Berkenlaan 2 te Tynaarlo per peildatum op rond € 300.000,--.

██████ stelt in zijn mailreactie van 20 september 2018 dat een marktwaarde van € 300.000,-- te hoog is.

De verwijzing van ██████ naar de door ██████ in zijn rapport (blad 10) genoemde referenties overtuigt de deskundige niet. Immers dit zijn transacties van ver voor de peildatum die voor het onderhavige rapport geldt, zijnde 11 juni 2018, met aldus een “betere markt”.

De door ondergetekende genoemde beide referenties Berkenlaan Tynaarlo vertegenwoordigen vanwege kleinere kavel en kleinere inhoud, evident een lagere waarde dan het hier getaxeerde vastgoed Berkenlaan 2. Het moge zo zijn dat Dorpsstraat 3 te Tynaarlo door de buurman is gekocht, maar dat betekent nog niet dat deze transactie geen marktgegeven zou zijn. Evident is dat het vastgoed Ossewei 10 meer courant is dan het hier getaxeerde vastgoed, maar daarbij dient eveneens in ogenschouw genomen te worden dat het hier een al wat “oudere transactie” betreft en dat maakt het verschil met het hier getaxeerde vastgoed Berkenlaan 2 nog wat groter.

Hieraan ligt mede ten grondslag als onderverdeling:



|          |              |
|----------|--------------|
| - woning | € 150.000,-- |
| - garage | € 10.000,--  |
| - kavel  | € 140.000,-- |

De kavel laat zich, via de zogenoemde staffelmethode, als volgt onderverdelen:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| - 500 m <sup>2</sup> eerste staffel  | € 75.000,-- |
| - 500 m <sup>2</sup> tweede staffel  | € 25.000,-- |
| - restant kavel 4.029 m <sup>2</sup> | € 40.000,-- |

Voor het onteigende perceelsgedeelte, onderdeel van de staffel van 4.029 m<sup>2</sup>, komt dat neer op rond € 10,-- per m<sup>2</sup>.

## 10.1 Bodemverontreiniging

Bodem en grondwater van het ter onteigening aanwezen perceel zijn, voor zover deskundige bekend, niet voorafgaand aan de onteigening op het voorkomen van verontreiniging onderzocht. Deskundige zal vooralsnog als uitgangspunt hanteren dat (per peildatum) van tot waardevermindering leidende verontreinigingen geen sprake is.

## 10.2 Bestemming (eliminieren)

Gelet op de onteigeningsrechtspraak artikel 40c Ow is er aanleiding om de vigerende verkeersbestemming van het onteigende te elimineren en aldus terug te vallen op de voormalige bestemming “bos”. Korte tijdshalve wordt hier vermeld dat indien er niet geëlimineerd zou worden, het gebruik op basis van het overgangsrecht voorgezet kan worden en dat dit overgangsrecht geen waardedrukkende invloed op de “bos”waarde heeft. Dus ook via het overgangsrecht is de “bos”waarde de basis voor de onderhavige taxatie.

## II

## 11. PLANSCHADE (TEGEMOETKOMING)

De planologische mutatie vloeit voort uit het bestemmingsplan Ronde N386 en nieuwbouw SV Tynaarlo, met inachtneming van het nagenoemde:

- de nieuwbouw SV Tynaarlo leidt niet tot een planologisch nadeel;
- de invloed van de planologische mutatie, voor wat betreft het werk op het onteigende, is begrepen in nagenoemde onteigeningsvergoeding.

De voormalige (oude) bestemming ter plaatse van de rotonde was, voor zover hier van belang: verkeer, bos, woongebied. Daarbij gold voor de bestemming “verkeer” dat die gronden bestemd zijn voor wegen met een functie van intern en doorgaand verkeer etc. Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan het bestaande aantal. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De voor “woongebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Voor de bestemming bos wordt verwezen naar het hiervoor genoemde in paragraaf 4.

De nieuwe planologie behelst, voor de situatie bij de rotonde, in de bestemming “verkeer”. De rotonde ligt westelijk van de oorspronkelijke aansluiting van de Dorpsstraat / Berkenlaan op de N386.

Ter hoogte van het perceel Berkenlaan 2 wordt de Berkenlaan / Dorpsstraat enigszins naar het zuiden verlegd.

De hier van invloed zijnde aspecten op de waarde zijn:

- toename geluidsbelasting, dewelke volgens de aan ondergetekende ter beschikking staande rapportage geluidhinder minimaal is;
- extra licht van koplampen van auto's, waarbij de (resterende) bestemming “bos” een afschermende functie heeft, in combinatie met de door de Provincie aan te leggen heg (aangenomen is dat partijen hierover sluitende afspraken gemaakt hebben);
- algemene verslechtering situeringswaarde.

**betoogt dat het aspect geluidhinder een groter waarde drukkend effect heeft dan door de deskundige getaxeerd. Een redelijk denkend en handelend koper zal niet afgaan op het aantal decibel in een geluidrapport, maar het geluid als argument gebruiken in prijsonderhandelingen.**

**Het is inderdaad zo dat geluid geen mathematische relatie heeft met waardevermindering, maar een redelijk handelend koper zal in onderhandelingen met een redelijk handelend verkoper rationeel (moeten) handelen en dat impliceert mede weging van het geluidrapport.**

De marktwaarde onder de oude planologische situatie is, zoals hiervoor aangegeven, getaxeerd op € 300.000,-- per peildatum. Per diezelfde peildatum is de marktwaarde onder het nieuwe planologische regime, zoals hiervoor nader afgebakend, bepaald op € 290.000,--, met aldus een waardevermindering van € 10.000,--.

Ondergetekende ziet geen aanleiding om een hoger normaal maatschappelijk risico dan het wettelijk minimumforfait van 2% te hanteren. Daar waar de provincie Drenthe, bij mailbericht van 17 juli 2018 van  aandacht vraagt voor een hoger percentage dan normaal maatschappelijk risico volgt ondergetekende dat niet. Hij ziet niet dat het aanpassen van de N386, op de in het huidige bestemmingsplan voorziene wijze, vanwege het toenemen van de verkeersdruk en de roep om meer veiligheid in de lijn der verwachting lag.

Deskundige heeft gewogen dat hier weliswaar sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, die in de lijn der verwachtingen lag, omdat die ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied, maar dat op zichzelf betekent nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling geheel onder het normale maatschappelijke risico vallen. In dat verband komt betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak. In antwoord op die laatste vraag overweegt de deskundige dat de schade gezien kan worden als onevenredig in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

**bepleit een percentage normaal maatschappelijk risico van meer dan 2%, waarbij hij aangeeft dat 5% in de rede ligt.**

**Ondergetekende hecht er aan dat de zinsnede “... het toenemen van de verkeersdruk en de roep om meer veiligheid in de lijn der verwachtingen lag” een citaat is uit het mailbericht van 17 juli 2018 van . Een reconstructie van de N 386 kan weliswaar gekwalificeerd worden als een normale ontwikkeling gezien vanuit het perspectief van de**

overheid, maar de thans aan de orde zijnde “variant” met een relatief forse verlegging in zuidelijke richting (richting de woning van [REDACTED]) past naar het oordeel van deskundige niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Dit mede gezien vanuit de korte afstand van de planologische mutatie tot aan het vastgoed van [REDACTED]. Hij blijft aldus bij zijn percentage van 2% en merkt op dat voor situaties als deze geen “harde” percentages gelden.

Aldus is uit dezen hoofde te vergoeden {€ 10.000 -/- (2% van € 300.000) =} € 4.000,--.

Van voorzienbaarheid, schadevergoeding anderszins is niet gebleken.

### III

## 12. ONTEIGENINGSVERGOEDING

- a. per peildatum is uit te gaan van een werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40 b Ow van € 10,-- per m<sup>2</sup> voor het “onteigende” perceelsgedeelte, zoals dat nader is uitgewerkt in paragraaf 10.

Aldus bedraagt de werkelijke waarde 504 m<sup>2</sup> á € 10,-- per m<sup>2</sup> = € 5.040,--

- b. ingevolge artikel 41 Onteigeningswet is te waarderen de mindere waarde van het overblijvende, voor zover dat rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van het verlies van het onteigende is. In situaties als deze is de waardeverminderende invloed te beperken tot het werk op het onteigende. Die waardeverminderende invloed bestaat uit verlies van de bufferfunctie van het onteigende bosgedeelte en uit een privacyaantasting, enerzijds in “de kuil” die recreatief gebruikt kan worden en anderzijds, zij het in mindere mate, voor het woongedeelte. Uitgaande van de in paragraaf 11 genoemde waardering van € 290.000,--, komt ondergetekende op een waarde “na de onteigening” van € 280.000,--, met aldus een totale waardedaling van € 10.000,--. Daarvan is € 5.040,-- begrepen in de werkelijke waarde, zodat uit hoofde van waardevermindering te vergoeden is € 4.960,--.

- c. ondergetekende heeft kennis genomen van het bijkomende aanbod, door de Provincie Drenthe gedaan, van het realiseren van een haag op het aangekochte perceelsgedeelte.

Aan ondergetekende is meegedeeld dat partijen een afspraak hebben gemaakt over de vergoeding van de deskundigenkosten naar analogie van artikel 50 Ow. Het ligt in de rede dat [REDACTED] enige aanpassingen laat uitvoeren op / nabij de nieuwe eigendomsgrens, in de vorm van enige “onderbeplanting”. Naar de regels van het onteigeningsrecht is er mee te rekenen wat een redelijk handelend persoon, in gelijke positie als de “de onteigende” (de zogenoemde: maatman), zich aan uitgaven dienaangaande zou permitteren. Gelet op de ligging en de huidige situatie taxeert de deskundige die aanpassingskosten op € 500,--.

[REDACTED] heeft in zijn mailreactie van 20 september 2018 aandacht gevraagd voor een offerte d.d. 14-1-2017 van Groen-infra, met een geoffreerd bedrag inclusief BTW van € 5.980,13. Deze offerte betreft het realiseren van een singel (320m<sup>2</sup>) bestaande uit bos- en haagplantsoen; daarbij is gekozen voor snelgroeïende beplanting. De deskundige is van oordeel dat de hiervoor genoemde “maatman”

niet een dergelijke hoge investering zal doen. Enige onderbeplanting volstaat. Dit nog afgezien van de vraag welke invloed het bijkomende aanbod dat de Provincie Drenthe een haag op het aangekochte zal realiseren heeft op de offerte. Daarbij wordt opgemerkt dat het hier niet gaat om een tuin, zoals [REDACTED] stelt, maar om een terrein met een gemengd bos.

Er is kennis genomen van het feit dat in het taxatierapport van [REDACTED], uitgebracht aan [REDACTED], een post is opgenomen wegens "kosten bank / taxatiekosten". Van dergelijke kosten is de deskundige vooralsnog niet gebleken, terwijl de onteigende oppervlakte van 504 m<sup>2</sup> inmiddels wel is overgedragen aan de Provincie Drenthe.

### 13. **SAMENVATTING:**

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| - tegemoetkoming planschade        | € 4.000,--         |
| - werkelijke waarde                | € 5.040,--         |
| - waardevermindering artikel 41 Ow | € 4.960,--         |
| - bijkomende schade                | € 500,--           |
| <b>TOTAAL</b>                      | <b>€ 14.500,--</b> |

zegge: veertien duizend en vijf honderd euro

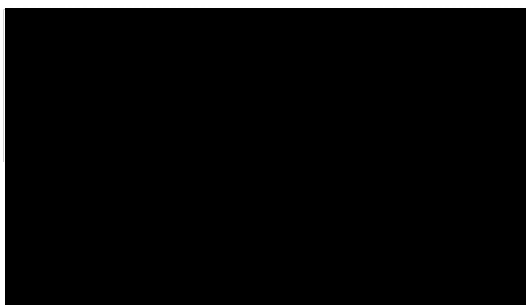
Gebaseerd op nakoming bijkomend aanbod

Rente: P.M.

Deskundigenkosten art. 50 OW: P.M.

**De reacties van partijen op het ontwerp bindend advies geven de deskundige geen aanleiding tot een cijfermatige afwijking van zijn eerdere visie.**

Uit anderen hoofde lijden [REDACTED] of derde-belanghebbenden geen schade welke in deze onteigening en tegemoetkoming planschade behoort te worden vergoed, althans daarvan is de deskundige niet gebleken.



Bijlagen:

1. kadastrale kaart;
2. fragment "werk-kaart";
3. foto-overzicht;
4. plausibiliteitsverklaring;
5. reacties partijen op ontwerp-advies.