SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Windpark De Groene Delta” in de gemeente Nijmegen.

Opdracht	3736540
Datum	mei 2018
Adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Referentie	2016-04 indirecte planschade

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25N • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM
T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht....3
1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 3

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 4
2.1 Wet ruimtelijke ordening 4
2.2 Actualiteiten rechtspraak 5

3 PLANGEBIED....6

4 HUIDIGE PLANOLOGIE....7

5 NIEUWE PLANOLOGIE 9

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 10
6.1 Regelgeving windturbines....10

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER....11
7.1 Selectie van relevante aspecten 11
7.2 Uitkomst planologische vergelijking 15
7.3 Beoordeling planschaderisico 15

8 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID....17
8.1 Actieve risicoaanvaarding....17
8.2 Anderszins verzekerd 17

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 18

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 20
10.1 Definitie waardebegrip....20
10.2 Peildatum 20
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld....20
10.4 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 21

11 BEOORDELING CLUSTERS 22

12 CONCLUSIE....25

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

ENGIE Energie Nederland N.V., nader aan te duiden als: “opdrachtgever”, heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Windpark De Groene Delta”. Het project bestaat uit het realiseren van twee windturbines op het terrein van ENGIE (“locatie Gelderland”) te Nijmegen.

1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Vigerende bestemmingsplan “Nijmegen Kanaalhavens”;
- Overzicht van plaatsingslocaties en maatvoering;
- Slagschaduwonderzoek van Bosch & Van Rijn d.d. 19 april 2018;
- Akoestisch onderzoek van Bosch & Van Rijn d.d. 17 april 2018.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan tenminste twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2);
- Het normaal maatschappelijk risico kan, afhankelijk van de beoordeling van de daarop betrekking hebbende criteria, op een hoger percentage dan 2 worden gesteld. Het tot op heden hoogst aangehouden percentage bedraagt 5%.

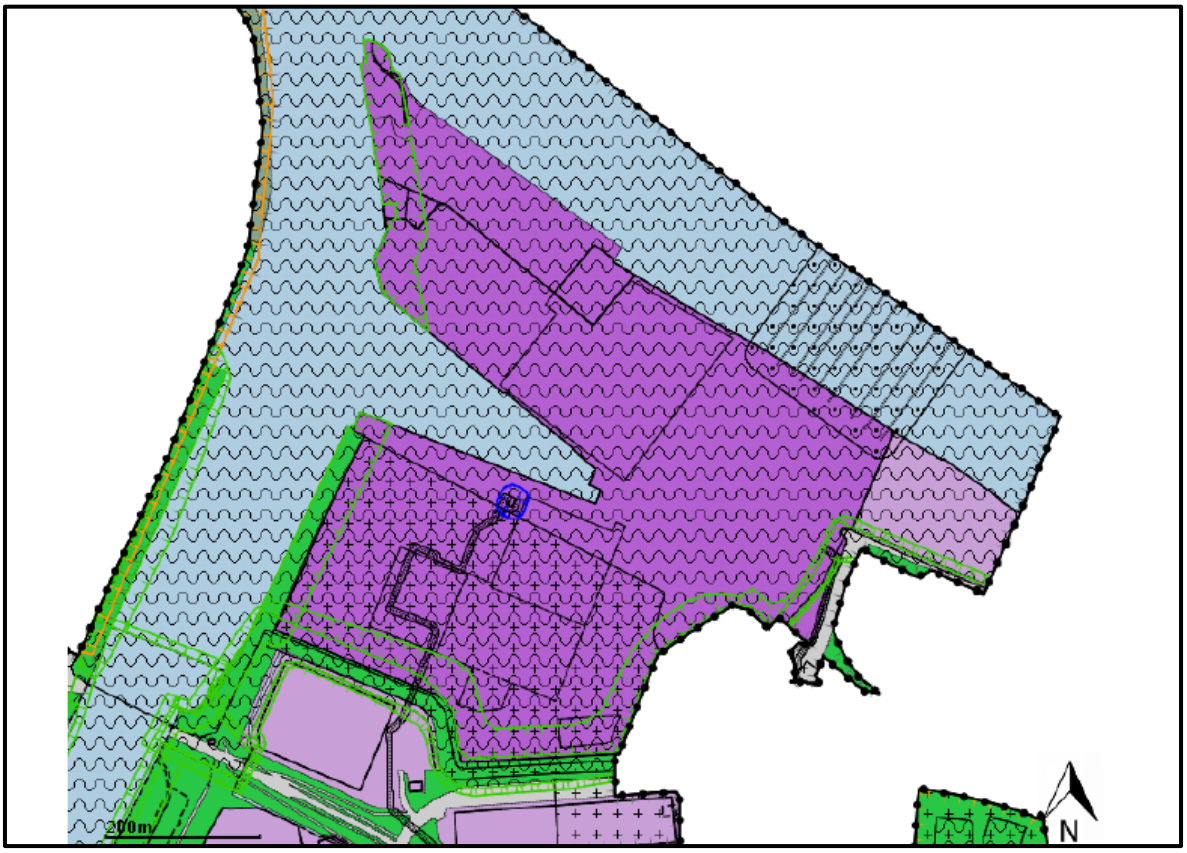
3 PLANGEBIED

De windturbines zijn gedacht op het terrein van een (niet meer als zodanig in gebruik zijnde) electriciteitscentrale, gelegen op een industrieterrein aan de noordwestzijde van Nijmegen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfsopstallen op het bedrijventerrein, enkele bedrijfswoningen daaronder begrepen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de kern Weurt.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Momenteel vigeert in en rond het plangebied het bestemmingsplan “Nijmegen Kanaalhavens”, zoals vastgesteld op 17 december 2014.



Figuur: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden waar de windturbines gedacht zijn geldt de bestemming “Bedrijf - Electriciteitscentrale”. De gronden zijn bestemd voor “de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de opwekking van electriciteit door middel van olie, gas en/of steenkool met de daarbij behorende andere gebouwen, bouwwerken en werken, zoals kantoorgebouwen, rookgasontzwavelingsinstallaties, opslag- en/of stortplaatsen voor kolen, vliegas en slakken, onderstations, vliegassilo’s, compressorgebouwtjes, olieopslagtanks, kolentransportinstallaties en gipsbereidingsinstallaties”.

Aan de oprichting van de hiervoor genoemde bebouwing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

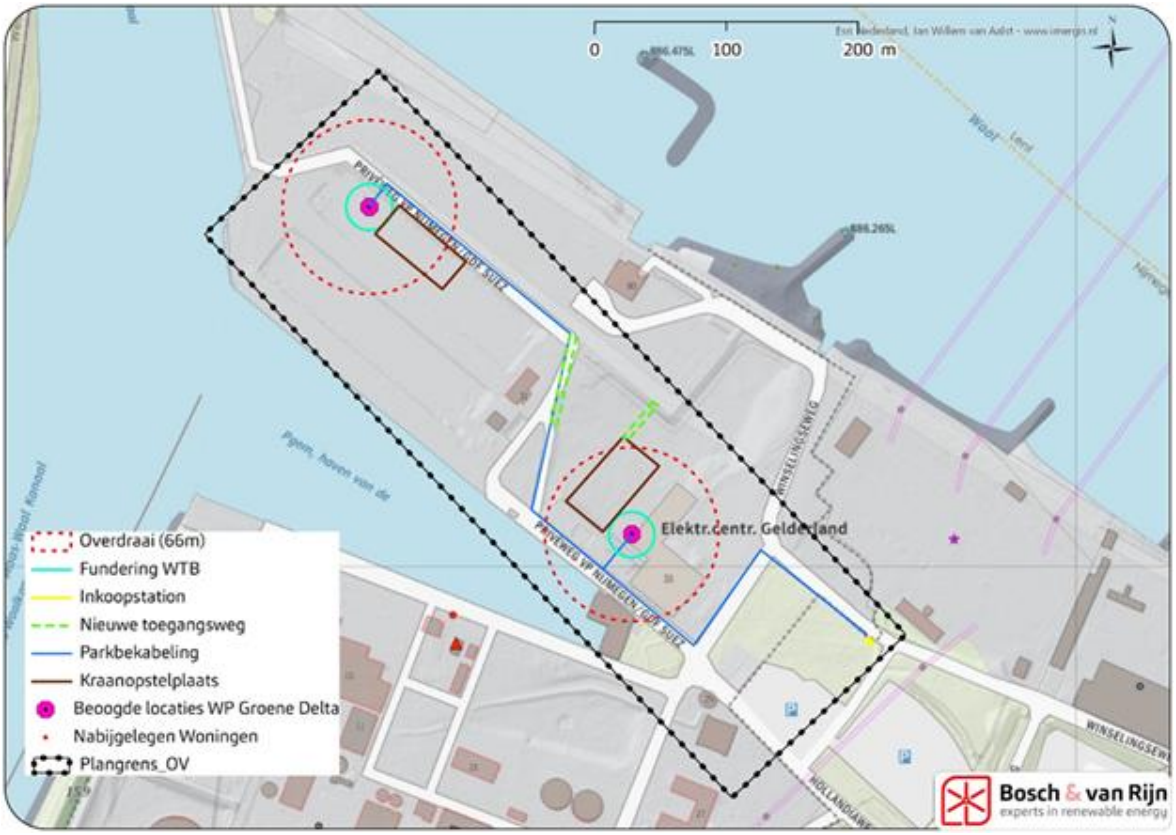
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
    3. onverminderd het bepaalde onder 2 maximum 7 schoorstenen mogen worden opgericht met dien verstande, dat één schoorsteen tot maximaal 150 m hoogte, twee schoorstenen tot maximaal 125 m hoogte en vier schoorstenen tot maximaal 90 m hoogte mogen worden opgericht;

Daar waar de turbines zijn gedacht geldt als maximale maatvoering van bouwwerken een bouwhoogte van 33 meter. Op omliggende gronden mag deels gebouwd worden tot bouwhoogten van 45 meter en 65 meter.

Het industrieterrein waarbinnen de electriciteitscentrale is gelegen is geluidgezoneerd, hetgeen betekent dat het een terrein betreft “waar in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij een algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken”. Binnen de geluidszone gelegen (bedrijfs)woonobjecten worden niet beschermd tegen geluidhinder.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. Het project wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning die verleend zal worden in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1: locaties windturbines

Op bovenstaande afbeelding staan de zoeklocaties voor de windturbines weergegeven. Volgens mededeling van opdrachtgever gaat het om windturbines met een ashoogte van circa 105 meter en een rotordiameter van maximaal 132 meter, hetgeen resulteert in een maximale tiphoogte van 172 meter.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

6.1 Regelgeving windturbines

In het “Activiteitenbesluit milieubeheer” (Ab) zijn regels opgenomen ten aanzien van “het in werking hebben van een windturbine”, waarbij tevens wordt verwezen naar de “Activiteitenregeling milieubeheer” (Ar). De toepasselijke normen hebben betrekking op:

- de veiligheid van de turbine(s) (artikel 3.14 Ab);
- het voorkomen of beperken van slagschaduwhinder en lichtschittering (artikel 3.14 Ab), waarbij wordt verwezen naar de normen van de ministeriële regeling. In deze regeling is in artikel 3.12 bepaald, dat ten behoeve van het voorkomen of beperken van slagschaduw en lichtschittering de windturbine moet worden voorzien van een automatische stilstandvoorziening die de windturbine afschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten voorzover de afstand tussen de windturbine en de gevoelige objecten minder dan 12 maal de rotordiameter bedraagt en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden en voorzover zich in de door de slagschaduw getroffen uitwendige scheidingsconstructie van gevoelige gebouwen of woonwagens ramen bevinden. De afstand geldt van een punt op ashoogte van de windturbine tot de gevel van het gevoelige object;
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van de risico’s voor de omgeving en de kans dat zich “ongewone voorvallen” voordoen (artikel 3.14 Ab en artikel 3.14 Ar, dat verwijst naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0.);
- geluidhinder (artikel 3.14a Ab): ten hoogste 47 dB L_{den} en ten hoogste 41 dB L_{night} op de gevel van gevoelige gebouwen en bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;
- het plaatsgebonden risico (artikel 3.15a Ab): PR 10^{-6} voor kwetsbare objecten en PR 10^{-5} voor beperkt kwetsbare objecten.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. 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 aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

De mutatie behelst in essentie de oprichting van twee windturbines op een geluidgezoneerd industrieterrein, waar momenteel volumineuze bebouwing en hoge bouwwerken zijn toegelaten.

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

Uitzicht / omgevingskarakteristiek

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In de voorgenomen inpassing is gekozen voor windturbines in het plangebied, dat zich thans laat karakteriseren als een industrieterrein waarbinnen volumineuze en hoge bouwwerken mogelijk èn aanwezig zijn. In de huidige situatie mogen op het terrein gebouwen worden opgericht met een bouwhoogte die varieert van 35 tot 65 meter, met daarbij tevens één schoorsteen tot maximaal 150 meter hoogte, twee schoorstenen tot maximaal 125 meter hoogte en vier schoorstenen tot maximaal 90 meter hoogte. Bedzien tegen de achtergrond van de thans mogelijke bebouwing hebben de geprojecteerde windturbines wat betreft het aspect “zicht” wel enige invloed op de omgeving, doch in veel mindere mate dan windturbines die bijvoorbeeld op onbebouwde agrarische gronden worden opgericht.

Wat betreft de omgevingskarakteristiek achten wij, gelet op de huidige functie van het plangebied, geen wezenlijk nadeel aan de orde.

Veiligheid

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico van het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen.

Op grond van de “Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0. Gedacht kan worden aan de eis dat een windturbine niet in werking treedt wanneer zich een zodanige ijslaag op de rotorbladen heeft afgezet, dat door loslatend ijs de veiligheid voor de omgeving in het geding is.

Ten aanzien van het “plaatsgebonden risico” (PR) geldt voor kwetsbare objecten, zoals een woning, een grenswaarde van PR 10^{-6}. Het PR wordt gehanteerd in het Externe Veiligheid beleid en is bedoeld voor het toetsen van het risico voor beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. De normen die daarbij gehanteerd worden zijn resp. 10^{-5} en 10^{-6} per jaar. Binnen een gebied waar het risico hoger is mogen geen beperkt kwetsbare, respectievelijk kwetsbare bestemmingen aanwezig zijn.

De Plaatsgebonden Risico (PR) contour 10^{-6} afstand is gelijk aan het maximum van de ashoogte plus halve rotor diameter en de maximale werpafstand bij nominaal rotor toerental. De PR 10^{-5} contour afstand is gelijk aan de halve rotor diameter. Binnen de geschetste contouren van het gedachte windpark bevinden zich voor zover wij kunnen nagaan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten van derden. Dit betekent, dat het aspect “veiligheid” niet van invloed is op het planschaderisico.

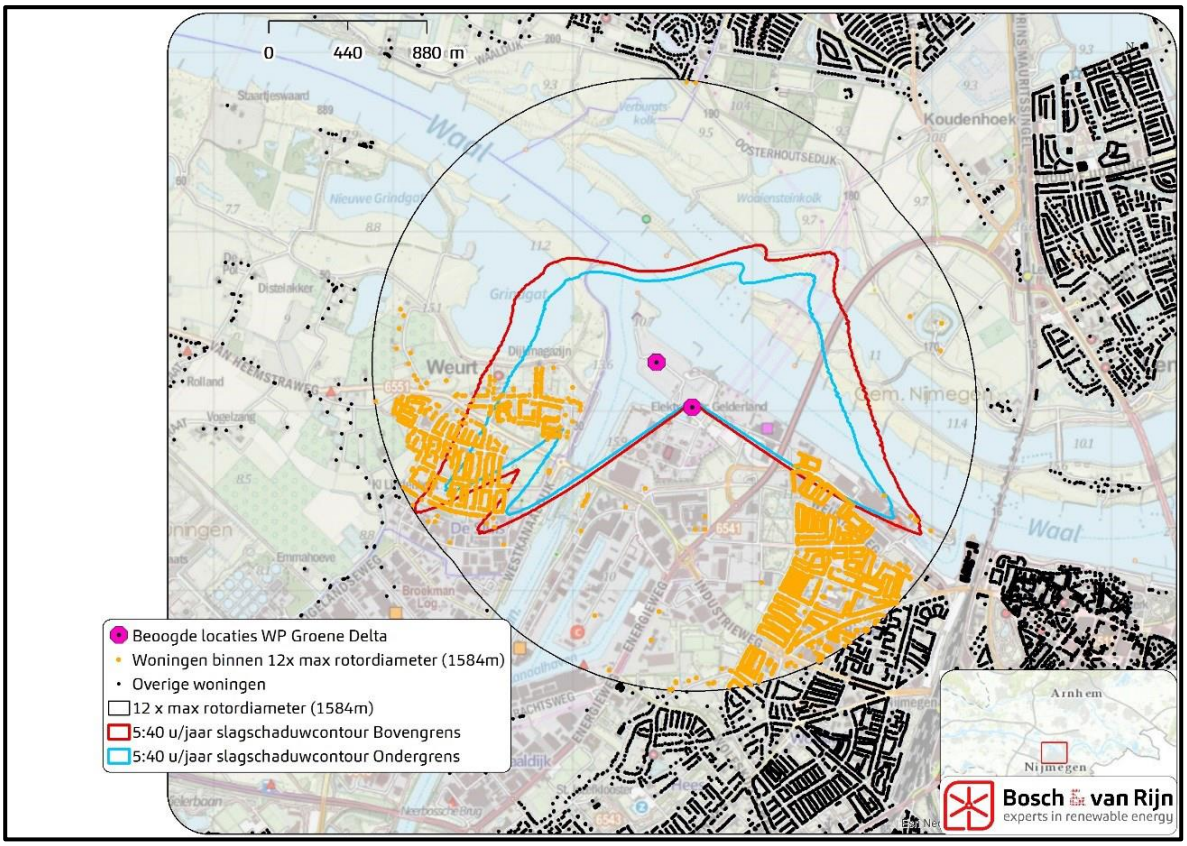
Slagschaduwhinder

Als de zon schijnt veroorzaakt de draaiende rotor bewegende schaduwen, waardoor een wisseling van lichtsterkte optreedt. Dat kan hinderlijk zijn wanneer die zogeheten slagschaduw bijvoorbeeld door een raam naar binnen in een kamer valt. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per seconde) is er sprake van hinder.

De mate van hinder door schaduwen is voorts afhankelijk van een aantal factoren, zoals de invalshoek, de afstand van een object tot de turbine en de locatie van de ramen van een

woning ten opzichte van de turbine. In de huidige regelgeving wordt onder meer gesteld dat als “gevoelige objecten” (waaronder woningen) op een afstand van minder dan 12 maal de rotordiameter (in casu maximaal 12 x 132 meter = 1.584 meter) een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal 5 $^{2}/_{3}$ uur) slagschaduw kan optreden, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Uit het door opdrachtgever overgelegde slagschaduwonderzoek blijkt, dat een aantal objecten in met name de kern Weurt binnen de wettelijke slagschaduwcontouren zal komen te vallen.



Figuur: slagschaduwcontouren

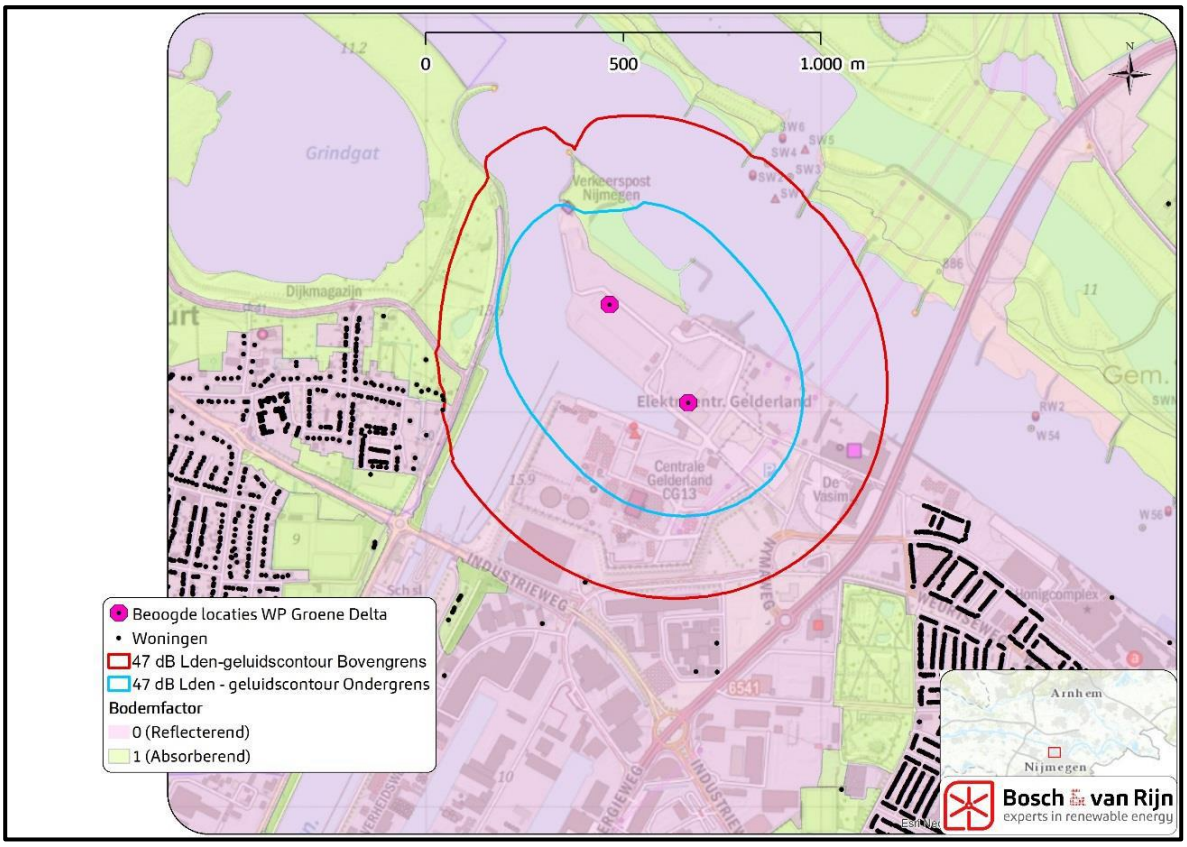
Vaststaat, dat het project zal moeten voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit, waardoor slagschaduwhinder beperkt blijft tot maximaal 20 minuten gedurende 17 dagen per jaar (5 uur en 40 minuten per jaar). Uit de huidige stand van de jurisprudentie is af te

leiden, dat de betekenis van slagschaduwhinder tot het wettelijk toegestane maximum per jaar geen zelfstandige waardedrukkende werking van betekenis heeft.

Geluidhinder

Er is in de loop van de tijd al veel onderzoek verricht naar wat een hinderlijk geluid is. Het blijkt dat geluid verschillend ervaren wordt. Waar de één geluid hinderlijk vindt, ondervindt de ander van hetzelfde geluid geen hinder. Hoeveel "geluid" van een turbine wordt ervaren, is afhankelijk van de omgeving. Wanneer turbines bijvoorbeeld bij of in de directe omgeving van autosnelwegen staan, lijkt het geluid door het omgevingsgeluid veel minder dan wanneer een turbine bijvoorbeeld in een leeg weiland staat.

Uit het door opdrachtgever overgelegde akoestische onderzoek blijkt, dat slechts in een enkel geval de geluidhinder – louter op zichzelf beschouwd – uit zou stijgen boven hetgeen toelaatbaar is, zodat een mitigerende maatregel noodzakelijk is.



Figuur: geluidscontouren

In de onderhavige situatie sprake is voorts van plaatsing van windturbines op een geluidgezoneerd industrieterrein. Gegeven de potentiële akoestische belasting die van een dergelijk industrieterrein op de omgeving uitgaat, achten wij het op voorhand niet waarschijnlijk dat het aspect “geluid” van grote invloed zal zijn.

Al met al verwachten wij vooralsnog, dat ten aanzien van het aspect “geluid” geen sprake zal zijn van een relevante verslechtering.

Bedrijfsopstallen in de omgeving van het geprojecteerde windpark

Bedrijfsopstallen ontlenen hun waarde primair aan de eigen aanwendingsmogelijkheden. Indien en voor zover deze door een planologische wijziging niet worden beperkt, zal van schade in de zin van waardevermindering (afgenomen exploitatiemogelijkheden) geen sprake zijn. Van een “directe” beperking van exploitatiemogelijkheden is in elk geval geen sprake; de komst van de windturbines leidt niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering (vgl. ABRS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap).

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hiervoor hebben wij de verandering per aspect besproken. Daaruit is gebleken dat ten aanzien van de aspecten “uitzicht” en “slagschaduw” mogelijk enig nadeel voor woonobjecten in de omgeving zou kunnen ontstaan, zij het dat wij een op te treden nadeel als “zeer beperkt” menen te kunnen kwalificeren, gelet op de ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden die het huidige planologische regime biedt.

7.3 Beoordeling planschaderisico

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, 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 nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse 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
Bedrijfswoningen industrieterrein	Oostkanaaldijk 362 t/m 374; Sprengenweg 2-8
Kern Weurt	Pastoor van der Marckstraat 43A t/m 64

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied. Enkele objecten op het industrieterrein, welke in de opsomming niet genoemd zijn, worden niet in het onderzoek betrokken aangezien zij in eigendom zijn bij de Staat der Nederlanden (ministerie van Infrastructuur en Waterstaat).

Oostelijk van het plangebied bevinden zich enkele woonschepen binnen de grenzen van het industrieterrein. Deze laten wij buiten beschouwing omdat deze woonschepen blijkens de ons beschikbare stukken zonder juridische basis aanwezig zijn.

Wat betreft het cluster “Kern Weurt” beperken wij ons tot de “buitenste schil” van de woonbebouwing; wij gaan er van uit dat verder in de kern de planologische en feitelijke invloed op de zichtrelatie met het plangebied dusdanig klein wordt, dat een eventueel nadeel het normaal maatschappelijk risico niet zal overstijgen.

8 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

8.1 Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de 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 vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Ten aanzien van het aspect “actieve risicoaanvaarding” beschikken wij niet over informatie waaruit blijkt, dat het voornemen tot realisering van het windpark inmiddels van overheidswege openbaar bekend is gemaakt. Wij gaan er daarom van uit, dat het aspect “actieve risicoaanvaarding” niet van invloed is op het planschaderisico.

8.2 Anderszins verzekerd

Als planschade 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 planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, en van andersoortige afspraken tussen opdrachtgever en potentieel getroffenen is ons niet gebleken, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade. In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete beoordeling zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling vijf criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten: realisering van windturbines op het terrein van een electriciteitscentrale – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager rekening had kunnen houden.

2 In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Gelet op de structuur van de omgeving kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan als passend worden aangemerkt, aangezien er al meerdere hoge bouwwerken op het terrein aanwezig zijn en de windturbines ook functioneel bij de bestemming passen.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt en zal in zoverre moeten passen in het gevoerde ruimtelijk beleid, zij het dat ons geen informatie bekend is waaruit blijkt dat de ontwikkeling een duidelijke langjarige beleidsmatige voorbereiding heeft gekend. Daarvan uitgaande houden wij er rekening mee, dat het antwoord op deze vraag “niet” of “onvoldoende kenbaar” zal zijn.

4 Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?

De afstanden van de objecten van derden tot de nieuwe ontwikkeling verschillen onderling. Al naar gelang de afstand en oriëntatie wordt aan het criterium voldaan (of juist niet). In individuele gevallen is van belang, of en zo ja in welke mate de gevolgen voor het woon- en leefklimaat duidelijk merkbaar zullen zijn.

5 Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel?

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo in voorkomende gevallen waarschijnlijk als “gering” tot “beperkt” kan worden gekwalificeerd, al naar gelang de afstand, ligging en oriëntatie.

Conclusie

Het geheel overziende, komen wij tot de slotsom dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons aanleiding geeft om te veronderstellen dat ter zake van het normaal maatschappelijk risico een hogere aftrek zou kunnen worden toegepast dan de forfaitaire minimum drempel, zoals deze is opgenomen in het tweede lid van artikel 6.2 Wro, zij het dat wij onvoldoende aanleiding zien om deze drempel op het huidige “maximum” van 5% te stellen. Wij houden een aftrek aan van 3% van de maatgevende waarde van het object op de peildatum.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

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.

10.2 Peildatum

De nieuwe planologie nog niet in werking is getreden. Teneinde aan te sluiten bij de eerder gevoerde pilot hanteren wij de opnamedatum van de in de pilot betrokken objecten (24 maart 2016) als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

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

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

10.4 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen 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. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Pastoor Van der Marckstraat 38	1 augustus 2017	€ 225.000,--
Pastoor Van der Marckstraat 40	29 maart 2017	€ 202.000,--
Pastoor Van der Marckstraat 50A	21 maart 2016	€ 325.000,--
Pastoor Van der Marckstraat 36	15 augustus 2014	€ 287.000,--

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn ons de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs
Rozenburg 17	€ 224.500,--

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adressen
Bedrijfswoningen industrieterrein	Oostkanaaldijk 362 t/m 374; Sprengenweg 2-8

De woningen in dit cluster betreffen zonder uitzondering bedrijfswoningen, aangezien het vigerende bestemmingsplan voor deze objecten in die bestemming voorziet. Eventueel van het planologisch toegelaten gebruik afwijkend gebruik is in planschadeprocedures volgens de jurisprudentie niet maatgevend. Het begrip “bedrijfswoning” wordt in de planregels van het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als “een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht”.

De woningen aan de Oostkanaaldijk (zie bovenstaande foto) zijn gelegen op een afstand tot de dichtstbijzijnde windturbine die varieert van 760 meter tot 820 meter. De woningen hebben geen sterke visuele relatie met het plangebied. Gegeven de aard en ligging van de woningen in combinatie met de oriëntatie en afstand ten opzichte van het plangebied

verwachten wij voor de objecten aan de Oostkanaaldijk niet, dat deze door de ontwikkeling worden getroffen.

Het object Sprengenweg 2-8 (zie bovenstaande foto) is dichterbij het plangebied gelegen (circa 480 meter), doch het uitzicht vanuit deze woning wordt thans al gedomineerd door zeer hoge gebouwen en bouwwerken op het terrein van de electriciteitscentrale. De “toevoeging” van twee windturbines op het industrieterrein zal de aanwendingsmogelijkheden van dit object naar verwachting niet (verder) nadelig beïnvloeden, althans niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico zou overstijgen.

Resumerend stellen wij het planschaderisico voor dit cluster op “NIHIL”.

Cluster	Adressen
Kern Weurt	Pastoor van der Marckstraat 43A t/m 64

De woningen in dit cluster zijn gelegen aan de rand van de kern Weurt, aan de overzijde van het water, en liggen achter een dijk met daarop een lange strook opgaand groen.

De ligging “achter de dijk” en de visuele afscherming brengt met zich mee, dat de onderlinge ruimtelijke relatie tussen de woningen en het plangebied niet sterk is. Alhoewel in planologisch opzicht de aanwezigheid van de “opgaande groene buffer” niet gegarandeerd is, mag daaraan niettemin enige betekenis worden toegekend.

Bezien tegen de achtergrond van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden leidt de komst van de windturbines voorts niet tot een doorbreking van het karakter van de omgeving. Er van uitgaande dat de aan de komst van de windturbines inherente vormen van hinder (zoals slagschaduw en geluid) binnen de wettelijke normen dienen te blijven verwachten wij niet, dat een eventueel op te treden waardevermindering voor deze woningen dusdanig zal zijn dat het normaal maatschappelijk risico daardoor wordt overschreden. Om deze reden stellen wij ook het planschaderisico voor de woningen in dit cluster op “NIHIL”.

12 CONCLUSIE

Door de voorgenomen planologische mutatie zal zich naar verwachting geen waardevermindering voordoen die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico op planschade daarom op:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur