

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Windpark
Bijvanck” in de gemeente Zevenaar
(herijking maart 2017).

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3731210
maart 2017
mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
2016-04 indirecte planschade

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	8
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	10
6.1	Regelgeving windturbines.....	10
6.2	Voorgeschiedenis windpark.....	11
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	12
7.1	Selectie van relevante aspecten	12
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	16
7.3	Invloedssfeer	16
8	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID	18
8.1	Actieve risicoaanvaarding	18
8.2	Anderszins verzekerd	18
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	19
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	21
10.1	Definitie waardebegrip	21
10.2	Peildatum	21
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	21
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	21
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	22
10.6	Bijzondere overwegingen met betrekking tot planschadetaxaties	23
11	BEOORDELING CLUSTERS	26
11.1	Planschaderisico per cluster	26
11.2	Recapitulatie planschaderisico	31
12	CONCLUSIE.....	32

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De provincie Gelderland, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Windpark Bijvanck” te Zevenaar. Het project bestaat uit de oprichting van een windpark bestaande uit 4 windturbines, gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Zevenaar.

Dit advies betreft een herijking van een in oktober 2014 door de SAOZ uitgebrachte risicoanalyse met betrekking tot dit project. De herijking vindt plaats aan de hand van de meest recente gegevens met betrekking tot de planologie, de planschadejurisprudentie, de marktsituatie en de relevante transacties van woningen vanaf oktober 2014 tot heden.

Naast een actualisering van de risicoanalyse aan de hand van de meest recente gegevens is zijdens opdrachtgever tevens verzocht om in algemene zin in te gaan op de verschillen in de taxatie volgens het planschadestelsel en de “beleving” van omwonenden, gebaseerd op taxaties van plaatselijke taxateurs en/of taxaties die in het kader van de Wet WOZ tot stand zijn gekomen.

1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende “Beheersverordening Buitengebied Zevenaar”;
- Ontwerpbestemmingsplan “Windpark Bijvanck” met onderliggende stukken waaronder een akoestisch onderzoek en een slagschaduwonderzoek van Bosch & Van Rijn;
- Informatie met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project;

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- 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 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, Hogeveen, 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).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn in het kader van deze advisering op 10 maart 2017 nogmaals vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

De windturbines zijn gedacht in het buitengebied van Zevenaar, nabij de gemeentegrens met Montferland. De windturbines zijn geprojecteerd parallel aan de Didamsche Wetering; de Bijvanckbrug ligt in het midden van het gebied. Ten zuiden van de locatie ligt de Truisweg, aan de noordzijde bevinden zich de Ganzenpoelweg en de Broekzijdestraat

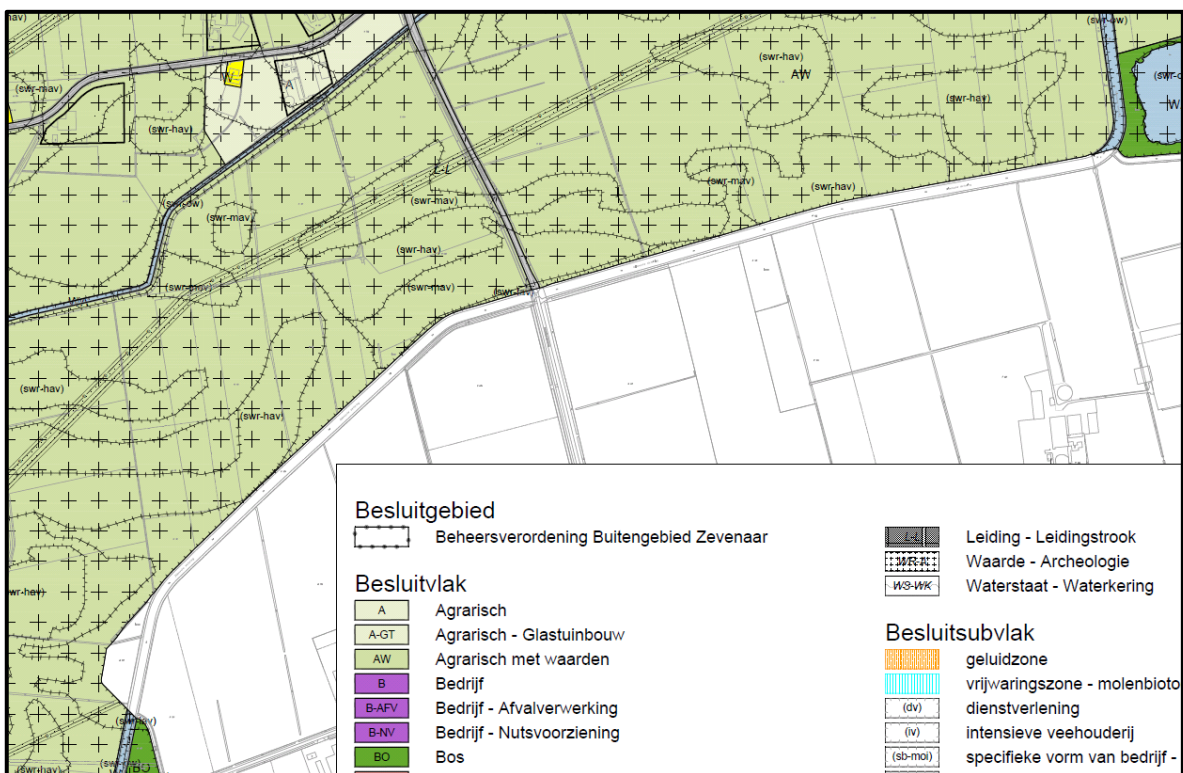


Figuur 1: luchtfoto plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verspreid liggende agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen aan onder meer de Truisweg, de Monseigneur Hendriksenstraat, de Kleine Veldstraat, de Hoeveslag, de Ganzepoelweg, de Broekzijdestraat, de Kerkedijk en de Kruisstraat.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. Voor het plangebied vigeert de “Beheersverordening Buitengebied Zevenaar”.



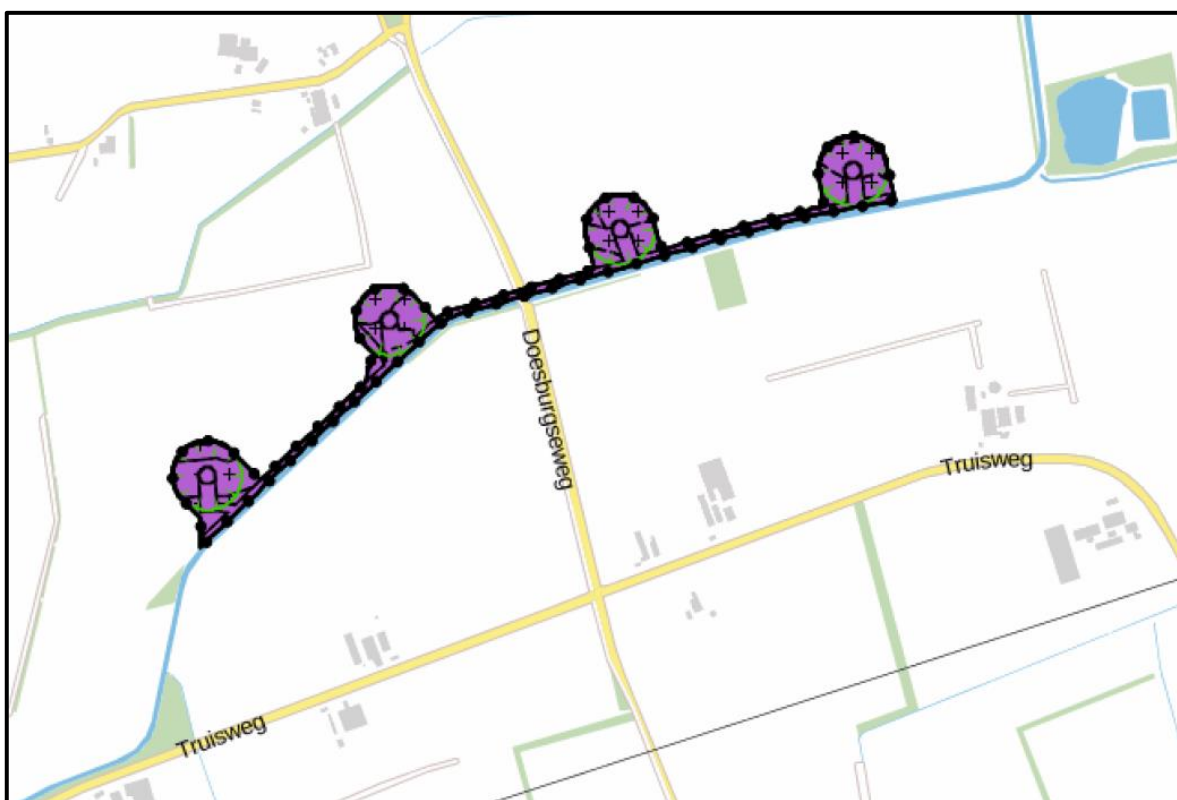
Figuur 2: verbeelding beheersverordening

De betrokken gronden zijn bestemd als “Agrarisch met waarden – landschapswaarden”. Het betreft een bestemming ten behoeve van onder meer grondgebonden agrarische bedrijven. De bestemming biedt geen bouwmogelijkheden.

Relevant voor de beoordeling is de bestemming van de omliggende objecten van derden. Het voert gelet op het aantal omliggende objecten te ver om deze individueel te beschrijven, doch vermeldenswaard is dat de betrokken objecten voor een groot deel als agrarische bedrijfswoning zijn bestemd en voor een kleiner deel (met name gelegen aan de Broekzijdestraat) als burgerwoning. Het is de planologische bestemming van de betrokken woning die relevant is; niet van belang is of de betrokken woning feitelijk ook voor de toegestane functie wordt gebruikt.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het provinciale inpassingsplan “Windpark Bijvanck”, dat zich thans in het stadium van ontwerp bevindt.



Figuur 3: verbeelding ontwerp inpassingsplan “Windpark Bijvanck”

Be betrokken gronden krijgen de bestemming “Bedrijf – Windturbine”. De gronden worden daarmee bestemd voor:

- a. de opwekking van windenergie door middel van windturbines;
- b. kraanopstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' tevens voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groen' tevens voor het behoud van een bossage;

- e. een inkoopstation ten behoeve van de windturbines;
- f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, watergangen ten behoeve van de water huishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

Op de verbeelding staan de locaties van de windturbines weergegeven. Volgens de ontwerp-planregels mag op elke locatie een windturbine worden opgericht met:

- een ashoogte van minimaal 9 meter en maximaal 124 meter;
- een rotordiameter van minimaal 100 meter en maximaal 122 meter;
- een tiphoogte van minimaal 149 meter en maximaal 185 meter.

In de aan het ontwerp inpassingsplan ten grondslag gelegde technische onderzoeken is “gerekend” met de maximale maatvoering, zijnde een ashoogte van 124 meter en een rotordiameter van 122 meter. Ook wij gaan uit van deze, door de planregels bepaalde, “maximale invulling”. Deze komt overigens exact overeen met de maatvoering die wij als basis hebben gehanteerd in onze risicoanalyse van oktober 2014. Ook de situering van de windturbines is niet (in relevante mate) gewijzigd. Dit betekent, dat ten opzichte van het in oktober 2014 uitgebrachte advies geen sprake is van een wijziging in planologische omstandigheden.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

6.1 Regelgeving windturbines

In het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Barim) zijn regels opgenomen ten aanzien van “het in werking hebben van een windturbine”, waarbij tevens wordt verwezen naar de “Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Rarim). De thans toepasselijke normen hebben betrekking op:

- de veiligheid van de turbine(s) (artikel 3.14 Barim);
- het voorkomen of beperken van slagschaduwhinder en lichtschittering (artikel 3.14 Barim), 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 Barim en artikel 3.14 Rarim, dat verwijst naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0.);
- geluidhinder (artikel 3.14a Barim): 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 Barim): PR 10-6 voor kwetsbare objecten en PR 10-5 voor beperkt kwetsbare objecten.

6.2 Voorgeschiedenis windpark

Blijkens de beschikbare stukken wordt het gebied waar het windpark is gedacht in de Ruimtelijke Verordening Gelderland aangemerkt als zoekzone voor windenergie. Daarvoor wordt de locatie al genoemd in het op 29 juni 2005 vastgestelde Streekplan 2005 van de provincie.



Figuur 4: uitsnede kaart "ruimtelijke ontwikkelingen" Streekplan 2005

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.

In essentie maakt de voorgenomen maatregel de realisering mogelijk van een windpark op agrarische gronden, waar thans geen reële bouw mogelijkheden bestaan. Gelet op het voorgaande brengt de realisering van het windpark qua bebouwingsmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwaring met zich mee, aangezien bouw werken mogelijk worden gemaakt met een veel hogere bouw hoogte dan thans mogelijk is. Voor omwonenden kan dit in beginsel leiden tot een depreciatie van het uitzicht en de situeringswaarde; voorts zal sprake kunnen zijn van aan windturbineparken inherente vormen van hinder, zijnde met name geluidhinder en slagschaduwhinder.

Voor het bepalen van de aard en mate van hinder is van betekenis, dat het windpark in een “rustige” agrarische omgeving is geprojecteerd zonder omgevingsfactoren die het woongenot wezenlijk nadelig beïnvloeden. 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 open agrarisch gebied. De komst van het windturbinepark leidt daardoor tot een verandering van het karakter van de omgeving, die door potentiële kopers van woningen als nadelig wordt ervaren. Gelet op de maatvoering van de windturbines zal in beginsel voorts sprake kunnen zijn van een aantasting van het uitzicht van omliggende objecten, alsmede van een aantasting van de situeringswaarde c.q. de “ligging” door de gewijzigde omgevingskarakteristiek.

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 $PR 10^{-6}$. Binnen de $PR 10^{-6}$ contour bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten van derden, en deze zijn daar volgens het vigerende bestemmingsplan ook niet mogelijk. Evenmin doet zich ten aanzien van de externe veiligheid een “domino-effect” voor. Het voorliggende plan voldoet ruimschoots aan alle normen; enige relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect “veiligheid” is niet aan de orde.

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 $12 \times 122 \text{ meter} = 1.464 \text{ meter}$) een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal 5 uur en 40 minuten) slagschaduw kan optreden, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Ten tijde van het uitbrengen van dit advies is, anders dan in oktober 2014, inmiddels een slagschaduwonderzoek beschikbaar. Uit dat onderzoek blijkt, dat met name ten noorden van het windpark meerdere objecten binnen de wettelijke slagschaduwcontour van “17 dagen maal 20 minuten” gelegen zullen zijn, hetgeen een stilstandvoorziening noodzakelijk maakt. Aan de zuidzijde van het windpark ligt slechts één woning (net) binnen de wettelijke slagschaduwcontour. Door het aanbrengen van de stilstandvoorziening wordt de slagschaduwhinder in alle gevallen teruggebracht tot een maximum van 5 uur en 40 minuten per jaar.

Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder door de aan te brengen stilstandvoorziening binnen de wettelijke normen blijft, doet zich ten aanzien van bepaalde objecten in de omgeving hinder voor, die thans niet mogelijk is aangezien de plaatsing van windturbines en daaruit voortvloeiende slagschaduwhinder zich thans niet kan voordoen. Een en ander leidt mogelijk voor eigenaren van bepaalde objecten tot een zeker planologisch nadeel. De mate van hinder is echter in individuele gevallen sterk afhankelijk van de afstand en wederzijdse oriëntatie van het object tot het windpark. Zo zal, net zoals heeft te gelden voor het aspect “uitzicht”, hinder eerder aanwezig zijn bij woningen die met de verblijfsruimten in de richting van het windpark georiënteerd zijn, dan bij woningen waarbij dit niet of in mindere mate het geval is; daarenboven kan de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing (bijvoorbeeld bedrijfsopstallen) of structureel opgaand groen een mitigerende factor zijn waarmee rekening mag worden gehouden.

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.

In de onderhavige situatie is sprake van een ligging in een open agrarisch gebied zonder andere grote geluidbronnen, waardoor thans geen sprake is van een (feitelijke dan wel potentiële) “akoestische belasting” van objecten in en rond het plangebied. Ook ten

aanzien van het aspect “geluid” beschikken wij inmiddels, anders dan in oktober 2014, over een akoestisch onderzoek. Daaruit blijkt, dat twee woningen aan de Broekzijdestraat binnen de wettelijke geluidcontour van 47 L_{den} gelegen zijn. De andere objecten liggen op, dan wel buiten de geluidcontouren. Alle woningen zijn voorts gelegen (net) buiten de 41 L_{night} contour.

Uitgangspunt is dat het windpark moet voldoen aan de wettelijke normen (47 L_{den} / 41 L_{night}), waardoor mogelijk turbines tijdelijk in een stillere modus draaien. Ook wat betreft het aspect “geluid” heeft echter te gelden, dat het voldoen aan de wettelijke normen niet betekent dat er geen nadeel ontstaat. Door de komst van de windturbines zal sprake zijn van een grotere akoestische belasting voor omliggende woningen.

Bedrijfsopstallen in de omgeving van het geprojecteerde windpark

Bedrijfsopstallen ontleen 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).

Beperkingen in de aanwendingsmogelijkheden van bedrijfsgronden en –opstallen zijn doorgaans alleen aan de orde in de gevallen, dat deze binnen de veiligheidscontouren van windturbines gelegen zijn. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Dit betekent voorts, dat het nieuwe planologische regime naar verwachting niet zal leiden tot het ontstaan van inkomensschade, die direct aan de komst van de windturbines is toe te rekenen. Eventuele effecten op het inkomen van ondernemers binnen het plangebied komen pas voor vergoeding op basis van het planschadestelsel in aanmerking, indien zich een rechtstreekse juridische belemmering voor de exploitatie voordoet (bijvoorbeeld: het oprichten en exploiteren van “kwetsbare” objecten binnen de PR 10⁻⁶ contour). Onder “rechtstreekse belemmeringen” in de exploitatie valt niet het “wegblijven van klanten die het zicht op een windturbinepark niet prettig vinden”. Dat laatste bevindt zich niet in een ruimtelijke, maar meer emotionele sfeer, en dergelijke factoren kunnen niet worden betrokken in de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een mogelijke aantasting van het uitzicht;
- Een mogelijke aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- een mogelijke toename van geluidhinder;
- het ontstaan van slagschaduwhinder.

7.3 Invloedssfeer

In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

Gelet op onze ervaringen trekken wij in eerste instantie indicatief een grens van 1,2 kilometer rondom het plangebied. Deze afstand is ingegeven door onze ervaring, dat een eventueel optredend nadeel bij grotere afstanden het “normaal maatschappelijk risico” doorgaans niet zal overstijgen. Van objecten die verder weg gelegen zijn dan 1,2 kilometer van de dichtstbijzijnde windturbine gaan wij er dus op voorhand, ongeacht de ligging en oriëntatie, van uit dat het planschaderisico zeer beperkt is. Niettemin is niet elk planschaderisico geheel uit te sluiten.

Temeer nu in vergelijking met de situatie in oktober 2014 in voorkomende gevallen de schade iets hoger wordt ingeschat dan voorheen – en in enkele gevallen zelfs als “zwaar” ingeschat wordt – is het voorts logisch te veronderstellen dat de kring van gegadigden over een iets ruimer gebied verspreid kan zijn. Om deze reden hebben wij de totale “scope” van het onderzoek verruimd, waarbij aansluiting is gezocht bij het “aandachtsgebied” zoals dat gedefinieerd wordt in het Rarim ten aanzien van slagschaduw: 12 maal de rotordiameter, zijnde in casu $12 \times 122 \text{ meter} = 1.464 \text{ meter}$.

Zowel de inschatting van de schade op een iets hoger niveau als het verruimen van de “scope” van het onderzoek is overigens niet ingegeven door specifieke planschadejurisprudentie (deze is op het terrein van windturbines nog altijd zeers schaars) of wetgeving, maar is veeleer terug te voeren op onze ervaringen met de beoordeling van planschade-aanvragen van de afgelopen periode en laat zich aldus veeleer duiden als “voortschrijdend inzicht”.

Binnen de hiervoor gedefinieerde invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken c.q. woningen van “derden”:

Cluster	Objecten
Truisweg e.o.	Truisweg 2, 2a, 4, 6, 7, 8, 9, Monseigneur Hendriksenstraat 31, Kleine Veldstraat 7, Hoeveslag 3, 5, 7.
Ganzepoelweg e.o.	Ganzepoelweg 7, 12 en Kerkedijk 5.
Broekzijdestraat e.o.	Broekzijdestraat 1, 3, 5, 6, 8, 10, Kruisstraat 8.
Objecten tussen 1.200 meter en 1.464 meter van het windpark.	Kleine Veldstraat 6, Hoeveslag 1 en 2, Doesburgseweg 18-20, 21, 23, 25, 27, Bosslagstraat 22, 24, Monseigneur Hendriksenstraat 22/24/26 (één perceel), 29, Eldrikseweg 2, Kruisstraat 1, 3, 5, 7, 4/6, 8.

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd c.q. verwijderd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante ruimtelijke relatie bestaat.

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.

Uit de beschikbare stukken blijkt, dat in de op 29 juni 2005 vastgestelde provinciale Streekplan 2005 het plangebied als potentiële locatie voor windenergie wordt aangemerkt. Gelet hierop achten wij de ontwikkeling voorzienbaar vanaf 29 juni 2005, waardoor het aspect “voorzienbaarheid” in beginsel consequenties zou kunnen hebben voor de hoogte van het planschaderisico. Bij de beoordeling van de clusters wordt hiermee rekening gehouden.

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.

Voor zover ons bekend is door geen van de eigenaren van de geïnventariseerde omliggende objecten grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, 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 het realiseren van een windpark in het buitengebied – is op zichzelf beschouwd te kenschetsen als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

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 ter plaatse in redelijkheid niet als passend worden aangemerkt, aangezien de bouwaard wezenlijk afwijkt van de bebouwingsstructuur van de omgeving. In de directe omgeving zijn evenmin andere windparken aanwezig.

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

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Tevens zijn er aanwijzingen van een langjarige beleidsmatige voorbereiding, getuige het Streekplan 2005 waarin de ontwikkeling is opgenomen.

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

De afstand van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is, zeker naar huidige maatstaven, betrekkelijk kort zodat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden 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 in voorkomende gevallen als duidelijk merkbaar of zelfs als “zwaar” moet worden aangemerkt.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen komen wij tot de slotsom, dat op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro er rekening mee moet worden gehouden dat de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico beperkt zal blijven tot de forfaitaire ondergrens van 2% van de maatgevende waarde. Dit percentage zullen wij in dit advies aanhouden.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

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

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum 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 belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime 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 besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 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
Hoeveslag 7	07-12-2014	€ 210.000
Hoeveslag 5	23-02-2015	€ 260.000
Broekzijdestraat 8	15-07-2014	€ 525.000

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 in €
Ganzepoelweg 7	€ 495.000
Truisweg 6	€ 348.000

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.

10.6 Bijzondere overwegingen met betrekking tot planschadetakaties

In de praktijk blijkt in veel gevallen een groot verschil bestaan met de “perceptie” die woningeigenaren (en de door hen ingeschakelde taxateurs) hebben wat betreft de waardedrukkende invloed van een windpark. In veel gevallen is deze perceptie mede gebaseerd op aanpassingen van de WOZ-waarde.

De discussie rondom windparken en planschade – en dan met name de hoogte van de planschade – is niet nieuw. In de praktijk blijken de verschillen tot op zeker hoogte verklaarbaar door het abstracte en limitatieve karakter van het planschadestelsel. Dat uit zich in eerste instantie in de wijze van vergelijken van twee opeenvolgende situaties: bij de beoordeling van planschadeclaims worden nadrukkelijk alle maximale mogelijkheden van het oude planologische regime in de vergelijking betrokken, daar waar bijvoorbeeld de vaststelling van een WOZ-waarde louter modelmatig plaatsvindt aan de hand van de feitelijke situatie, die voor de beoordeling van planschade-aanvragen geen relevantie heeft. Om deze reden is het in een planschadeprocedure rondom windturbines al eens “mis” gegaan voor de aanvrager, namelijk in de uitspraak ABRS 29 januari 2014, Aalten, ECLI:NL:RVS:2014:193. Het ging in dat geval om windturbines met een ashoogte van 100 meter en een tiphoogte van 140 meter, gelegen op een afstand van 620 meter van de woning van aanvrager. De ABRS oordeelde dat de theoretisch mogelijke agrarische opstallen die tussen de woning van de aanvrager en de windturbines mogelijk waren, terecht tot de conclusie leidden dat geen sprake was van een beïnvloeding van het uitzicht. Toen bleek dat ook de geluidproductie van de windturbines niet van andere geluidbronnen te onderscheiden was, volgde afwijzing van de aanvraag.

Daarnaast ligt bij planschadetakaties de nadruk op de planologische bestemming die het getroffen object heeft. Het maakt nogal verschil of een object als bedrijfswoning, dan wel als burgerwoning getaxeerd moet worden. Ook hier is het feitelijke gebruik van de woning niet relevant, zo blijkt uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het grootste deel van het verschil in perceptie en taxatie blijkt voort te vloeien uit het feit, dat bij het taxeren van planschade alleen acht mag worden geslagen op “ruimtelijk relevante” gevolgen van de komst van een windpark, zijnde: uitzicht, geluid, slagschaduw, veiligheid en omgevingskarakteristiek. Andere veel voorkomende bezwaren tegen de komst van windturbineparken, die géén rol spelen bij de schadebepaling, zijn onder meer:

gezondheidsklachten, laag frequent geluid, storing van telefoon- of tv-signalen en de psycho-sociale effecten op “de markt” (een windpark is voor veel gegadigde kopers een “not in my backyard” bestemming). Tenslotte is belangrijk te constateren, dat bij het bepalen van planschade-aanspraken uitdrukkelijk rekening gehouden wordt met de normen van het activiteitenbesluit op het gebied van geluidhinder (maximaal 47 L_{den} en 41 L_{night}) en slagschaduw (maximaal 20 minuten slagschaduw gedurende 17 dagen per jaar, ofwel 5 uur en 40 minuten per jaar). Veelgehoorde klachten van omwonenden zijn dat de ondervonden hinder veel verstrekken zou zijn dan hetgeen wettelijk is toegelaten kunnen niet in de beoordeling worden meegenomen.

Voor het bepalen van de omvang van de waardevermindering in planschadeprocedures zijn geen rekenmodellen voorhanden. De “vertaling” van de uitkomst van de planologische vergelijking blijft dus een inschatting, die nooit geheel objectief c.q. rekenkundig bepaalbaar is, wat tevens betekent dat tot op zekere hoogte verschillen in getaxeerde schadebedragen kunnen optreden. Om niettemin enig houvast te hebben bij het zo objectief als mogelijk bepalen van de waardevermindering, is de uitgebreide stroom planschadejurisprudentie (en dan vooral de uitspraken waarin een oordeel wordt gegeven over de omvang van de waardevermindering in relatie tot de waardeklasse van het object) van grote betekenis. Uit deze jurisprudentie kan bij planschade een globale verdeling in schadebedragen worden gemaakt, al naar gelang de zwaarte van het planologische nadeel, uitgedrukt in percentages. Deze verdeling dient nadrukkelijk slechts als controlemiddel; nadrukkelijk dient te worden gesteld dat het bepalen van een bedrag aan waardevermindering niet geschiedt door het “loslaten” van een percentage op de waarde van het getroffen object, dat wederom vanwege het feit dat een “redelijk handelende koper” bij diens prijsvorming niet “denkt” in percentages, doch in absolute bedragen. De verdeling van schadecategorieën ziet er als volgt uit.

“Lichte” schadegevallen

Bij een planologische inbreuk die als “licht” of “enigszins nadeliger” wordt aangemerkt, is de omvang van de waardevermindering beperkt tot maximaal circa 5% van de waarde vóór de planologische ingreep.

“Zware” schadegevallen

Indien de inbreuk als “zwaar” of “ernstig” te kwalificeren is, ligt de waardedaling in een bandbreedte tussen globaal 5% en 10%.

“Bovenmatig” hoge schade

Pas als de planologische verzwaring als “bovenmatig” is aan te merken, wat vrij uitzonderlijk is, komen waardeverminderingen vanaf 10% en meer in beeld.

Wij hebben in onze oorspronkelijke risicoanalyse van oktober 2014 een waardedruk aangehouden die zich gemiddeld gezien in de categorie “licht” bevond (circa 3,5%). Wij komen daarop in die zin op terug, dat wij thans rekening houden met het feit dat de inbreuk in voorkomende als “betrekkelijk zwaar” beoordeeld kan worden, ofwel in een aantal gevallen rond de 5% kan liggen, afhankelijk van factoren zoals afstand en oriëntatie. Uiteraard geldt dit niet voor ieder object in de omgeving: al naar gelang het oplopen van de afstand zal ook het schadepercentage lager worden.

Voor schadepercentages als 25% tot 30% of zelfs meer, zoals wij deze in het kader van WOZ-procedures en taxaties door partijdeskundigen wel eens langs hebben zien komen, zien wij geen aanleiding. Louter beperkt tot de ruimtelijk relevante gevolgen van windparken zijn dit soort percentages absoluut niet aan de orde.

11 BEOORDELING CLUSTERS

11.1 Planschaderisico per cluster

Cluster	Objecten
Truisweg e.o.	Truisweg 2, 2a, 4, 6, 7, 8, 9, Monseigneur Hendriksenstraat 31, Kleine Veldstraat 7, Hoeveslag 3, 5, 7.

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten zuiden van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van ruim 400 meter tot ruim een kilometer. Het betreft veelal agrarische bedrijfswoningen; de objecten Hoeveslag 5 en 7 hebben een burgerwoonbestemming.



Foto: Truisweg 6 en 8



Foto: Hoeveslag 5 en 7

De beantwoording van de vraag welke objecten worden getroffen en in welke mate, is sterk afhankelijk van de ligging en oriëntatie ten opzichte van het windpark. Enkele woningen worden visueel van het windpark gescheiden door (eigen) bedrijfsopstallen of opgaand groen. In de sommige gevallen is de afstand tot het windpark voorts aanmerkelijk.

Een aantal woningen ligt betrekkelijk dicht bij het windpark doch (op één uitzondering na) net buiten de slagschaduw- en geluidcontouren daarvan. Ondanks de onderlinge afstand en het voldoen aan de wettelijke normen rondom slagschaduw- en geluidhinder zal het windpark door de aard en inrichting van het tussengelegen gebied dusdanig “aanwezig” zijn, dat de binnen dit cluster gelegen objecten, ook de agrarische bedrijfswoningen, in waarde zullen dalen.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

- | | |
|--|--------------|
| • aantal boven NMR getroffen objecten: | 12 |
| • waarvan schade niet voorzienbaar: | 10 |
| • <u>gemiddelde</u> maatgevende waarde | € 375.000,-- |
| • <u>gemiddelde</u> waardedruk | € 14.000,-- |
| • af: maatschappelijk risico 2% * € 375.000,-- | € 7.500,-- |
| • gemiddeld netto planschaderisico | € 6.500,-- |

Planschaderisico: 10 * € 7.500,-- = € 65.000,--

Cluster	Objecten
Ganzeпоелweg e.o.	Ganzeпоелweg 7, 12 en Kerkedijk 5.

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten noorden van het plangebied en hebben daarmee – een enkele uitzondering daargelaten – een duidelijke visuele relatie, zij het dat de afstand tot het plangebied groter is dan bij het cluster “Truisweg e.o.”.



Foto: Ganzepoelweg 7



Foto: Ganzepoelweg 12

Met name de factor “afstand” heeft voor het planschaderisico in dit cluster een mitigerende werking. Daar staat tegenover dat enkele objecten in dit cluster door de “zuidligging” van het windpark de maximale slagschaduwinder zullen ondervinden. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

- | | |
|--|--------------|
| • aantal boven NMR getroffen objecten: | 3 |
| • waarvan schade niet voorzienbaar: | 3 |
| • maatgevende waarde | € 500.000,-- |
| • waardedruk | € 20.000,-- |
| • af: maatschappelijk risico 2% * € 500.000,-- | € 10.000,-- |
| • netto planschaderisico | € 10.000,-- |

Planschaderisico: 3 * € 10.000,-- = € 30.000,--

Cluster	Objecten
Broekzijdestraat e.o.	Broekzijdestraat 1, 3, 5, 6, 8, 10, Kruisstraat 8.

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten noorden en noordwesten van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 490 meter tot ruim een kilometer. Het betreft zowel agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen.



Foto: Broekzijdestraat 6



Foto: Broekzijdestraat 3

De beantwoording van de vraag welke objecten worden getroffen en in welke mate, is sterk afhankelijk van de ligging en oriëntatie ten opzichte van het windpark. Enkele woningen worden visueel van het windpark gescheiden door (eigen) bedrijfsopstallen of opgaand groen. In de sommige gevallen is de afstand tot het windpark voorts aanmerkelijk. Daarentegen betreft het in veel gevallen burgerwoningen, die naar hun aard waardetechnisch gezien “gevoeliger” zijn voor ontwikkelingen als de onderhavige.

Een aantal woningen ligt betrekkelijk dicht bij het windpark en in sommige gevallen binnen de slagschaduw- en/of geluidcontouren daarvan. Ondanks de onderlinge afstand en de wettelijk voorgeschreven maatregelen ter beperking van slagschaduw- en geluidhinder en het moeten voldoen aan de geluidnormen zal het windpark door de aard en inrichting van het tussengelegen gebied dusdanig “aanwezig” zijn, dat de binnen dit cluster gelegen objecten in waarde zullen dalen.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het .waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

- aantal boven NMR getroffen objecten: 7
- waarvan schade niet voorzienbaar: 5
- gemiddelde maatgevende waarde € 550.000,--
- gemiddelde waardedruk € 21.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 575.000,-- € 11.000,--
- gemiddeld netto planschaderisico € **10.000,--**

Planschaderisico: 4 * € 10.000,-- = € **40.000,--**

Cluster	Objecten
"Tussen 1.200 meter en 1.464 meter"	Kleine Veldstraat 6, Hoeveslag 1 en 2, Doesburgseweg 18-20, 21, 23 , 25, 27 , Bosslagstraat 22, 24, Monseigneur Hendriksenstraat 22/24/26 (één perceel), 29, Eldrikseweg 2, Kruisstraat 1, 3, 5 , 7, 4/6, 8 .

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen op ruime afstand van het geprojecteerde windpark. Het betreft zowel agrarische bedrijfswoningen (13 stuks) als burgerwoningen (8 stuks, huisnummers rood weergegeven).

In verband met de ruime afstand tot het windpark achten wij de kans op het ontstaan van planschade die het maatschappelijk risico overstijgt, klein. Wij vertalen deze kleine kans op planschade door voor dit cluster een "restrisico" op planschade op te nemen. Dit restrisico achten wij het grootst bij de 8 burgerwoningen in het cluster. Uitgaande van een gemiddeld risico van € 2.000,-- per woning bedraagt het "restrisico" totaal $8 * € 2.000,-- = € 16.000,--$.

11.2 Recapitulatie planschaderisico

Uit de voorgaande overwegingen blijkt, dat het totale planschaderisico van het voorgenomen project door ons wordt geschat op: € 65.000,-- + € 30.000,-- + € 40.000,-- + € 16.000,-- = € 151.000,--, afgerond **€ 150.000,--**.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Planschaderisico
Truisweg e.o.	€ 65.000,--
Ganzeпоелweg e.o.	€ 30.000,--
Broekzijdestraat e.o.	€ 40.000,--
"tussen 1.200 meter en 1.464 meter"	€ 16.000,--
subtotaal	€ 151.000,--
afronding	-/- € 1.000,--
Totaal	€ 150.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



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