

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Windpark
Bijvanck” in de gemeente Zevenaar.
(herijking oktober 2014)

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich een 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 op:

€ 80.000,--.

Opdrachtnummer: 3337020
Datum: oktober 2014
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN.....	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Ontvangen stukken.....	3
2	PLANGEBIED	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening	5
3.2	Rechtspraak	5
4	PLANOLOGIE	6
4.1	Vigerende planologische regime	6
4.2	Nieuwe planologische regime.....	7
5	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	9
5.1	Regelgeving windturbines	9
5.2	Voorgeschiedenis windpark.....	10
6	VERGOEDBAARHEID.....	11
6.1	Algemeen	11
6.2	Beoordeling op hoofdlijnen	12
7	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	13
7.1	Planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten	13
7.2	Uitkomst planologische vergelijking.....	16
7.3	Invloedssfeer	16
8	OVERWEGINGEN TAXATIES.....	17
8.1	Definitie waardebegrip	17
8.2	Peildatum.....	17
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	17
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	18
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau.....	19
9	BEOORDELING	20
9.1	Risicoaanvaarding	20
9.2	Beoordeling planschaderisico per cluster	20
9.3	Recapitulatie planschaderisico	23
10	CONCLUSIE	24

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 25 november 2013 heeft Raedthuys Windenergie BV, nader aan te duiden als: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Windpark Bijvanck”. Het project bestaat uit het realiseren van een lijnopstelling van 4 windturbines in het buitengebied van Zevenaar.

1.2 Gesprek

Op 25 november 2013 heeft deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee, adjunct-directeur van de SAOZ, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met de heer ing. D.J. Matthijse namens opdrachtgever.

1.3 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen / gebruikt:

- Vigerende “Beheersverordening Buitengebied Zevenaar”;
- Fotomateriaal met betrekking tot het windpark;
- “Notitie van uitgangspunten” van Bosch & Van Rijn, versie 2 d.d. 26 februari 2014;
- Informatie met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project;
- Kadastrale informatie;
- Marktgegevens (bronnen: kadata, funda).

2 PLANGEBIED

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 de Truisweg, de Monseigneur Hendriksenstraat, de Ganzenpoelweg en de Broekzijdestraat.

3 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. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 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 aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan.

Daarnaast bevat afdeling 6.1 Wro bepalingen ter zake van:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

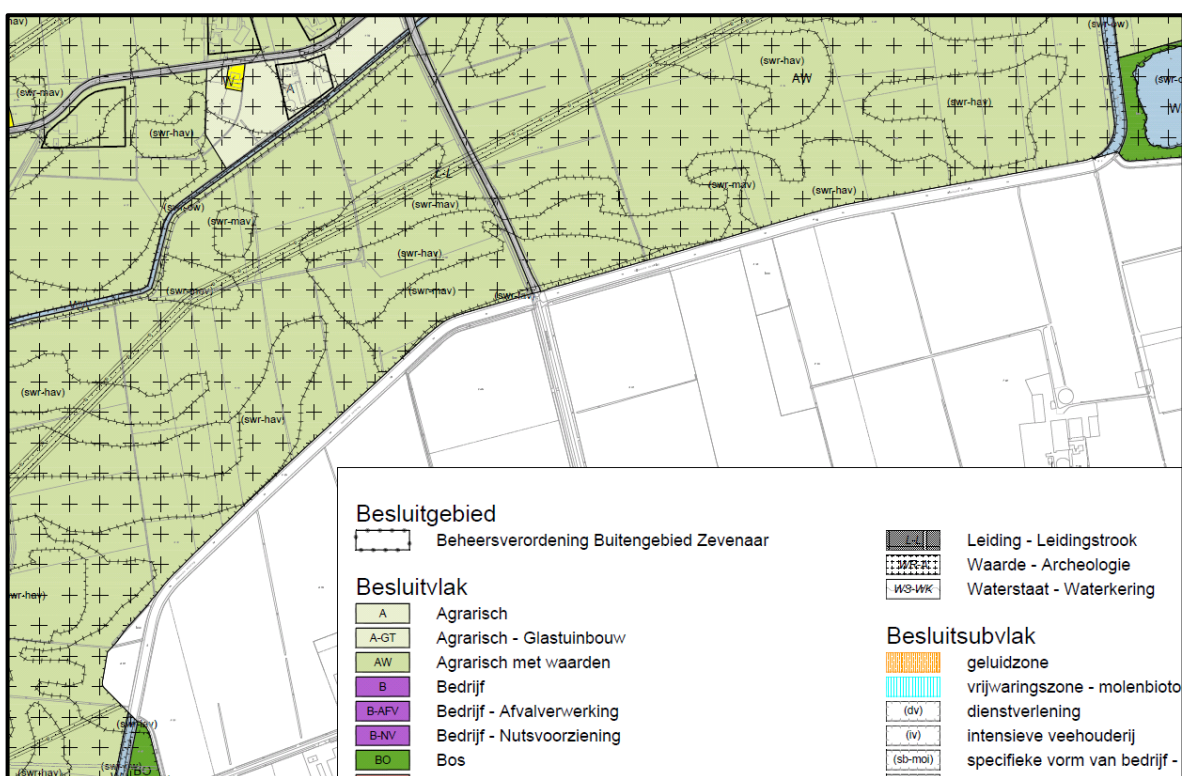
3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

4 PLANOLOGIE

4.1 Vigerende planologische regime

Het vigerende planologische regime vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, 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 met name de bestemming van de betrokken

woning die relevant is; niet van belang is of de betrokken woning feitelijk ook voor de toegestane functie wordt gebruikt.

4.2 Nieuwe planologische regime

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. Het project betreft de realisering van een lijnopstelling van vier windturbines in het plangebied, met bijbehorende opstelplaatsen. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor een bepaald merk en type windturbine, doch in dit onderzoek wordt aan de hand van de door opdrachtgever verstrekte "Nota van uitgangspunten" uitgegaan van windturbines met een ashoogte van maximaal 124 meter en een tiphoogte van maximaal 185 meter (rotordiameter 122 meter). Het project zal worden gerealiseerd door middel van een provinciaal inpassingsplan.



Figuur 3: locaties windturbines (afbeelding uit "Nota van uitgangspunten" van Bosch & Van Rijn

Op op bovenstaande luchtfoto groen omcirkelde objecten (Ganzenpoelweg 9, Broekzijdestraat 1a en Broekzijdestraat 4) zijn in eigendom bij de initiatiefnemers van het project en worden in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

Ten opzichte van een eerder uitgebracht conceptadvies zijn de maatvoering en positionering van het windpark enigszins gewijzigd. De wijzigingen zijn echter niet van dusdanige betekenis dat daardoor de uitkomst van het onderzoek is beïnvloed.

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

5.1 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.

5.2 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

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Een aandachtspunt bij de beoordeling van “directe planschade” is de beoordeling van de “passieve risicoaanvaarding”. In het onderhavige geval is géén sprake van “directe planschade”, zodat het aspect “passieve risicoaanvaarding” niet relevant is.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren.

Anderszins verzekerd

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor tegemoetkoming in schade 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 schadetegemoetkoming in schade voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders (in het onderhavige geval: het college van Gedeputeerde Staten) in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

6.2 Beoordeling op hoofdlijnen

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 hierop nader ingegaan.

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten

Ingevolge de “Beheersverordening Buitengebied Zevenaar” hebben de gronden waarop het windpark geprojecteerd zijn een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Deze bestemming laat de realisering van een windpark niet toe.

Gelet op het voorgaande brengt de realisering van het windpark qua bebouwingsmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwarende met zich mee, aangezien bouwwerken mogelijk worden gemaakt met een veel hogere bouwhoogte 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 zullen wij de relevante aspecten bespreken.

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 significante doorbreking van het karakter van de omgeving. 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 nog geen slagschaduwonderzoek beschikbaar. Uit onze ervaringen met windparken leiden wij echter af, dat bij afstanden tot het windpark zoals die te dezen aan de orde zijn (deze zijn relatief kort) het zeer waarschijnlijk is dat bij meerdere woningen in de omgeving sprake zal zijn van een te verwachten overschrijding van de hinderduur van 5 uur en 40 minuten, zodat het aanbrengen van een stilstandvoorziening noodzakelijk is. Hierdoor wordt de slagschaduwhinder in alle gevallen teruggebracht tot een maximum van 5 uur en 40 minuten per jaar.

Ondanks het feit dat de slagschaduw hinder 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 slagschaduw hinder 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 ten tijde van het uitbrengen van dit advies nog niet over onderzoeksresultaten, doch gelet op de afstanden tot de dichtst bij de turbines gelegen woningen en het gegeven dat in de omgeving momenteel geen andere geluidbronnen aanwezig zijn, verwachten wij dat het aspect “geluid”, mede afhankelijk van de keuze van het type windturbine, een wezenlijke rol zal kunnen spelen bij het bepalen van de gevolgen van de komst van het windpark. Niettemin zal het windpark moeten voldoen aan de wettelijke normen (47 Lden / 41 Lnight), waardoor mogelijk turbines (met name in de nachtperiode) in een stillere modus moeten draaien.

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).

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hiervoor hebben wij de verandering per aspect besproken. Daaruit is gebleken dat ten aanzien van de aspecten “slagschaduw hinder”, “geluid”, “uitzicht” en “situeringswaarde” voor bepaalde objecten in de omgeving sprake zal kunnen zijn van een relevant planologisch nadeel. Gelet op onze ervaringen trekken wij indicatief een grens van 1,2 kilometer rondom het plangebied. Deze afstand is ingegeven door onze ervaring, dat een eventueel optredend nadeel in ieder geval het “normaal maatschappelijk risico” niet zal overstijgen. Van objecten die daarbuiten liggen gaan wij er dus op voorhand, ongeacht de ligging en oriëntatie, van uit dat geen sprake is van relevant planologisch nadeel.

7.3 Invloedssfeer

In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Binnen de 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, Hoevesteeg 3, 5, 7.
Ganzepoelweg e.o.	Ganzepoelweg 7, 12 en Kerkedijk 5.
Broekzijdestraat e.o.	Broekzijdestraat 1, 3, 5, 6, 8, 10, Kruisstraat 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 TAXATIES

8.1 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.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 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 resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

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 van primair belang.

Enkele te beoordelen objecten betreffen bedrijfs- c.q. dienstwoningen. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan de betrokken objecten namelijk een agrarische bestemming. Gelet op het voorgaande houden wij bij het maken van een inschatting van de waarde van de objecten rekening met de beperktere gebruiksmogelijkheden van het pand dan wanneer sprake zou zijn van een burgerwoning. Bovendien worden de nabij gelegen bedrijfsgebouwen en de gevolgen daarvan voor het woongenot van de woonruimte in aanmerking genomen. Het voorgaande betekent echter niet dat de bedrijfs- c.q. dienstwoonruimte geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt in het economische

verkeer en om deze reden geen planologische nadeel kan ondervinden van de voorgenomen planologische ontwikkeling. Het pand kan in beginsel immers afzonderlijk van de bedrijfsbebouwing worden verkocht (waarbij het gebruik als bedrijfs-/dienstwoning wel dient te worden gehandhaafd).

Aspecten zoals geluid en uitzicht zijn in beginsel wel relevant voor een bij een bedrijf behorende bedrijfswoning, doch de gevoeligheid van een bedrijfswoning voor deze aspecten is minder groot dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat het wonen en het genot daarvan voorop. Bij een bedrijfswoning is het woongenot weliswaar niet onbelangrijk, doch wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor deze aspecten is daarmee ook veel minder groot (zie in dit verband ABRS 27 februari 1997, BR 1998/677 en ABRS 30 mei 2007, Drimmelen, zaak 200608652/1).

Het voorgaande neemt niet weg dat ook een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie een waardevermindering kan ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. Voor een voorbeeld uit de jurisprudentie waarbij planschade is geconstateerd voor een bedrijfswoning verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 14 juni 2001, BR 2002/175 inzake gemeente Doorn.

8.4 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:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

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

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten 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 het kadaster. Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders 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	645.000
Broekzijdestraat 8	750.000

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.

9 BEOORDELING

9.1 Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 7 is geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de mogelijke toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 29 juni 2005. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum enkele transacties hebben plaatsgevonden binnen de te beoordelen objecten. Dit betekent, dat het aspect “risicoaanvaarding” van invloed is op het planschaderisico.

9.2 Beoordeling planschaderisico per cluster

Cluster	Objecten
Truisweg e.o.	Truisweg 2, 2a, 4, 6, 7, 8, 9, Monseigneur Hendriksenstraat 31, Kleine Veldstraat 7, Hoevesteeg 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 zonder uitzondering agrarische bedrijfswoningen.

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 en waarschijnlijk binnen de slagschaduw- en/of geluidcontouren daarvan. Ondanks de onderlinge afstand en de wettelijk voorgeschreven maatregelen ter beperking van slagschaduwhinder zal het windpark door de aard en inrichting van het tussengelegen gebied dusdanig “aanwezig” zijn, dat enkele van de binnen dit cluster gelegen objecten, ondanks hun planologische status als bedrijfswoning, in waarde zullen dalen.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Het door ons getaxeerde planschaderisico is als volgt berekend.

Van de 12 objecten in dit cluster worden er naar verwachting hooguit 6 getroffen in een mate, die het normaal maatschappelijk risico (NMR) overstijgt. Een en ander is terug te voeren op factoren zoals afstand en onderlinge ligging en oriëntatie. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

- aantal boven NMR getroffen objecten: 9
- waarvan schade niet voorzienbaar: 9
- gemiddelde maatgevende waarde € 350.000,--
- gemiddelde waardedruk € 12.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 350.000,-- € 7.000,--
- gemiddeld netto planschaderisico € 5.000,--

Planschaderisico: 6 * € 5.000,-- = € 45.000,--

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.”. Met name de factor “afstand” heeft voor het planschaderisico in dit cluster een duidelijke mitigerende werking.

Van de 3 objecten in dit cluster wordt er naar verwachting maar 1 getroffen in een mate, die het normaal maatschappelijk risico (NMR) overstijgt. Een en ander is terug te voeren op factoren zoals afstand, onderlinge ligging en oriëntatie. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

- aantal boven NMR getroffen objecten: 1
- waarvan schade niet voorzienbaar: 1
- maatgevende waarde € 600.000,--
- waardedruk € 20.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 600.000,-- € 12.000,--
- netto planschaderisico € 8.000,--

Planschaderisico: 1 * € 8.000,-- = € 8.000,--

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

Beeoordeling

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.

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 waarschijnlijk binnen de slagschaduw- en/of geluidcontouren daarvan. Ondanks de onderlinge afstand en de wettelijk voorgeschreven maatregelen ter beperking van slagschaduwhinder zal het windpark door de aard en inrichting van het tussengelegen gebied dusdanig “aanwezig” zijn, dat enkele van de binnen dit cluster gelegen objecten in waarde zullen dalen.

Er is in dit cluster sprake van één (betrekkelijk recente) transactie, hetgeen van invloed is op de vergoedbaarheid van de schade.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Het door ons getaxeerde planschaderisico is als volgt berekend.

Van de 7 objecten in dit cluster worden er naar verwachting hooguit 5 getroffen in een mate, die het normaal maatschappelijk risico (NMR) overstijgt. Een en ander is terug te voeren op factoren zoals afstand en onderlinge ligging en oriëntatie. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

- aantal boven NMR getroffen objecten: 5
- waarvan schade niet voorzienbaar: 4
- gemiddelde maatgevende waarde € 550.000,--
- gemiddelde waardedruk € 18.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 550.000,-- € 11.000,--
- gemiddeld netto planschaderisico € 7.000,--

Planschaderisico: 4 * € 7.000,-- = € 28.000,--

9.3 Recapitulatie planschaderisico

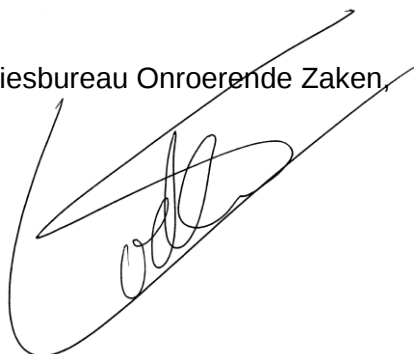
Uit de voorgaande overwegingen blijkt, dat het totale planschaderisico van het voorgenomen project door ons wordt gesteld op: € 45.000,-- + € 8.000,-- + € 28.000,-- = € 81.000,--, hetgeen door ons wordt afgerond op: **€ 80.000,--**.

10 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich een 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 op:

€ 80.000,--.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by several loops and a final horizontal stroke.

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