

## RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de aanleg van windpark  
Oude Maas.

Opdracht  
Datum  
Adviseur

3436881  
september 2017  
[REDACTED]

## 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.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE .....	10
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE .....	12
	6.1 Regelgeving windturbines.....	12
	6.2 Voorgeschiedenis windpark.....	12
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	13
	7.1 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	16
	7.2 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 .....	22
	10.1 Definitie waardebegrip.....	22
	10.2 Peildatum .....	22
	10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	22
	10.4 Geldigheid en geldigheidsduur .....	22
	10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau .....	23
11	BEOORDELING CLUSTERS .....	25
	11.1 Recapitulatie planschaderisico .....	33
12	CONCLUSIE.....	34

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

Eneco heeft de SAOZ te Rotterdam op 22 augustus 2017, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de aanleg van Windpark Oude Maas. Het project bestaat uit het realiseren van 5 windturbines langs de Oude Maas aan weerszijden van de A-29.

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

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

- Bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”, d.d. 12-12-2013;
- Ontwerp bestemmingsplan “Windpark Oude Maas”, d.d. 02-06-2017;
- Milieueffectrapportage, d.d. 29-05-2017 (met alle bijlagen)

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](http://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

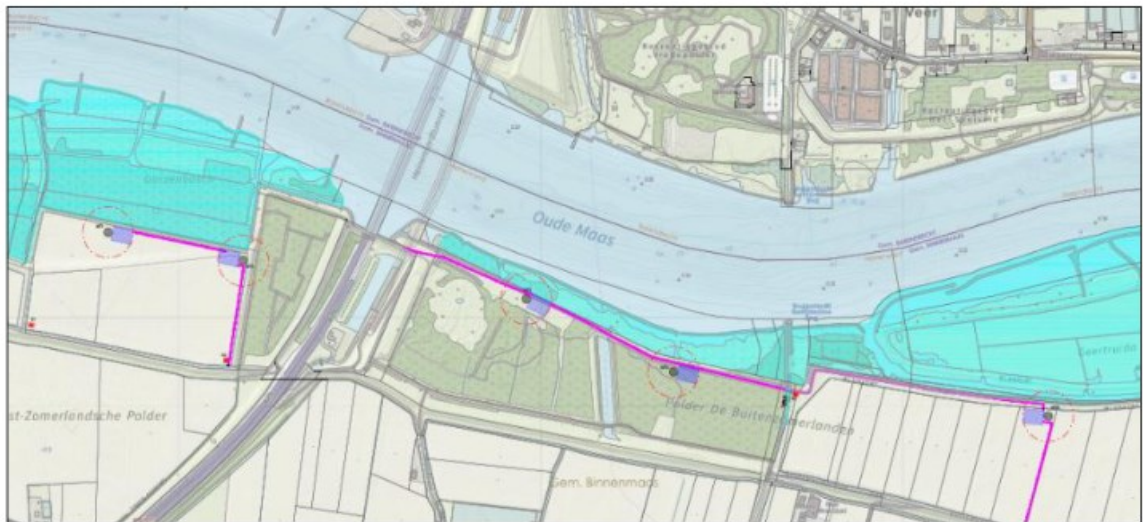
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De 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, Hoozevee, 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).
- Bij de beoordeling van slagschaduw hinder dient rekening te worden gehouden met een stilstandregeling, blijkt voorts uit de recente uitspraak ABRS 26 juli 2017, gemeente Giessenlanden, ECLI:NL:RVS:2017:2025.

- Slagschaduw veroorzaakt geen of slechts een gering zelfstandig planologisch nadeel dat de waarde van de woning van een toekomstig aanvrager in negatieve zin zal beïnvloeden. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ABRS 21 juni 2017, gemeente Heerhugowaard, ECLI:NL:RVS:2017:1637

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 28 augustus 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



**Plangebied met de voorgenomen opstelplaatsen voor de windturbines**

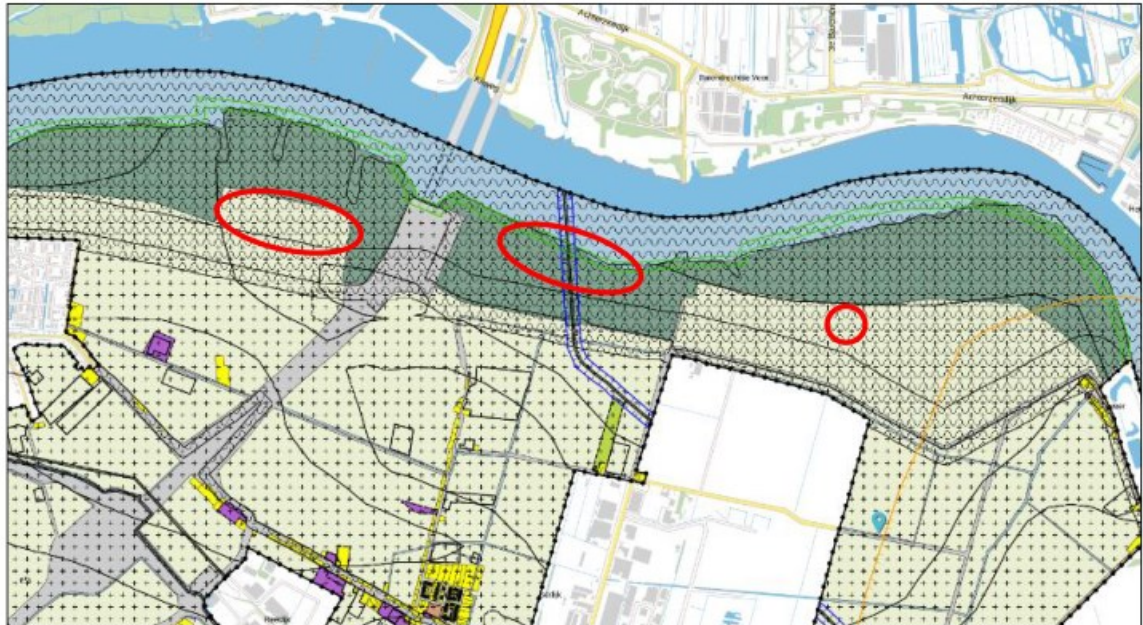
Het plangebied wordt begrensd door de rivier de Oude Maas in het noorden, grasland en het Kuipersveer in het oosten, de Gorzenweg en Zomerlandseweg in het zuiden en de dorpskern van Heinenoord in het westen. Op het moment van de opname bestaat het plangebied voornamelijk uit gronden met de bestemming "Agrarisch" of "Natuur".

Wij hebben op 24 augustus 2017 de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers geraadpleegd, wij hebben geconcludeerd dat het plangebied uit diverse kadastrale percelen bestaat.

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

#### 4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens Ruimtelijkeplannen.nl geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Landelijk gebied Binnenmaas”, d.d. 12-12-2013.



Plangebieden met de voorkeursopstelling windturbines globaal omcirkeld

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Natuur;
- Dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie;
- Dubbelbestemming Waarde Archeologische verwachting middelhoog 1.

#### Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Agrarische activiteiten ter plaatse van de gronden met de bestemming “Agrarisch” en extensief dagrecreatief gebruik ter plaats van de gronden met de bestemming “Natuur”, gelet op de afwezigheid van een bouwvlak in de huidige planologie zijn



er geen hoofd en/of bijgebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 m1.

- Ter plaatse van de gronden met de bestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” mogen geen gebouwen worden gebouwd, de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 18 m1 voor scheepvaartvoorzieningen en 3 m1 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 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 een nieuw bestemmingsplan. Thans hebben wij alleen beschikking over het ontwerpbestemmingsplan “Windpark Oude Maas”, d.d. 02-06-2017.



In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Bedrijf – Windturbine;
- Agrarisch;
- Natuur;
- Dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie;
- Dubbelbestemming Waarde Archeologische verwachting middelhoog 1.

Voor de bestemmingsvlakken binnen het plangebied geldt de functieaanduiding “Vrijwaringszone– Windturbine”.

### **Maximale invulling nieuwe planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

Het project betreft de realisering van een lijnopstelling van vijf windturbines in het plangebied, met bijbehorende opstelplaatsen. Per bestemmingsvlak is één windturbine toegestaan met een minimale ashoogte van 117 m1 en een maximale ashoogte van 128,5 m1. De minimale- en maximale rotordiameter bedraagt respectievelijk 117 m1 en 140 m1. De maximale tiphoogte bedraagt 187 m1. Voor het gevraagde onderzoek zullen wij ons baseren op de maximum tiphoogte.

## **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 slagschaduw hinder 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 ons beschikbare stukken wordt voor het eerst in “Nota Wervel” van 22 oktober 2003 bedrijventerrein Hoeksche Waard N/A29 Binnenmaas opgenomen als zoeklocatie. In de Nota Wervel, wijzigingen 2006 is de locatie (45) als studielocatie gehandhaafd. Gelet op bovenstaande achten wij deze ontwikkelingen voorzienbaar vanaf 22 oktober 2003.

## **7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER**

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 gronden, waar eerder de oprichting van hoge bouwwerken zoals windturbines niet is toegestaan. Gelet op het voorgaande brengt de realisering van het windpark qua bebouwingmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwaring 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 slagschaduw hinder.

Voor het bepalen van de aard en mate van hinder is van betekenis, dat het windpark in een “rustige” agrarische omgeving is geprojecteerd, waardoor het woongenot van omwonenden zal worden beïnvloed. 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 agrarisch en natuurgebied. De komst van het windturbinepark leidt door de maatvoering tot een 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 woningen van derden, en deze zijn daar volgens de vigerende bestemmingsplannen ook niet mogelijk. Het voorliggende plan voldoet wat betreft de omliggende woningen ruimschoots aan alle normen; enige relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect “veiligheid” is voor omliggende woningen niet aan de orde.

## **Slagschaduwhinder**

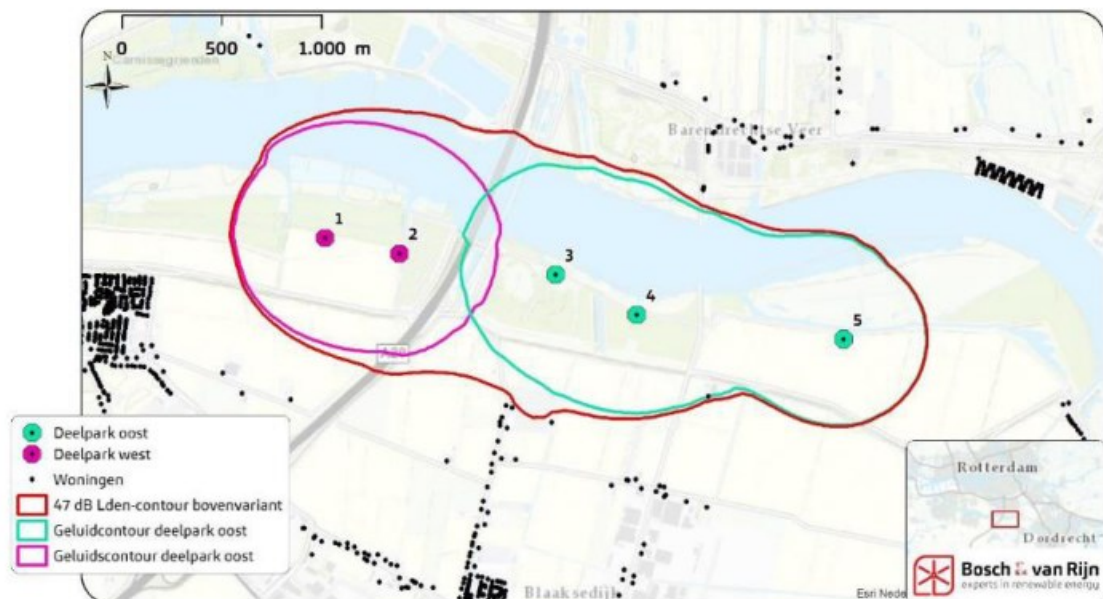
Als de zon schijnt veroorzaakt de draaiende rotor bewegende schaduwen, waardoor een wisseling van lichtsterkte optreedt. Dat kan hinderlijk zijn wanneer die zogeheten slagschaduw bijvoorbeeld door een raam naar binnen in een kamer valt. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per 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  $12 \times 140$  meter = 1.680 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.

Uit het beschikbare slagschaduwonderzoek blijkt, dat meerdere omliggende woonobjecten binnen de wettelijke slagschaduwcontour van “17 dagen maal 20 minuten” gelegen zullen zijn, hetgeen een stilstandvoorziening noodzakelijk maakt. Door het aanbrengen van de stilstandvoorziening wordt de slagschaduwhinder in alle gevallen teruggebracht tot 0, gelet op artikel 4.3.4. van de planregels in het ontwerpbestemmingsplan ‘Windpark Oude Maas’.

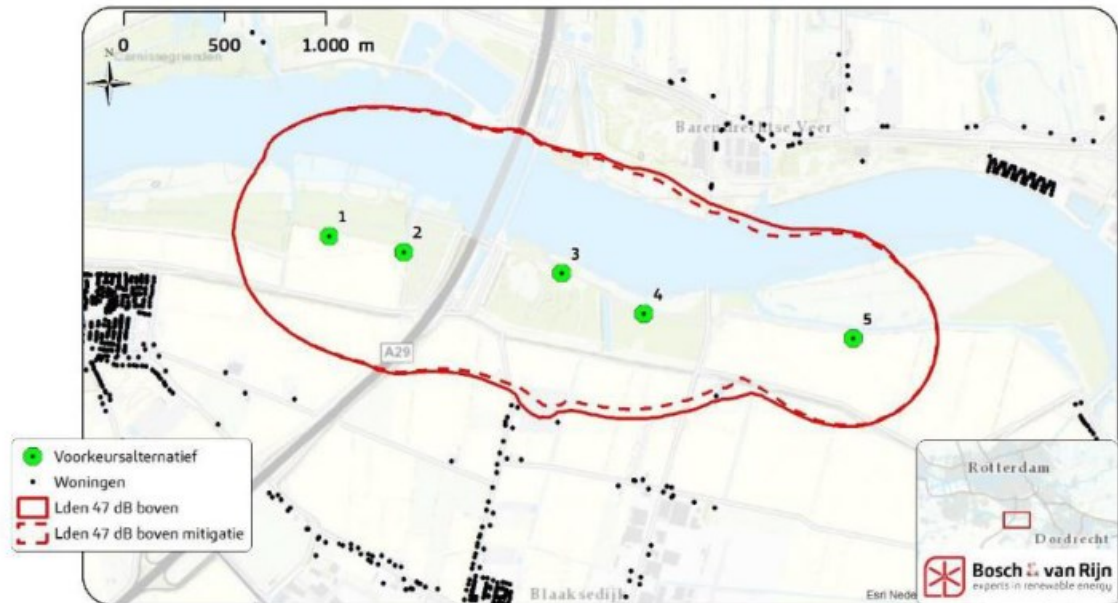
### Geluidhinder

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.



**Geluidscontouren Servnion 3.4M140, ashoogte 117 m1 en rotordiameter 140 m1**

In de onderhavige situatie is sprake van een ligging in een agrarisch en natuurgebied ten oosten van de dorpskern van Heinenoord, waardoor thans al sprake is van agrarisch gerelateerde vormen van “akoestische belasting” voor objecten rond het plangebied. Uit het beschikbare akoestische onderzoek en het daarbij behorende addendum blijkt, dat bij Windpark Oude Maas met mitigerende maatregelen aan de geluidsnorm wordt voldaan.



**L<sub>den</sub> 47 dB contouren Servion 3.4M140, ashoogte 117 m1 en rotordiameter 140 m1 met en zonder reductiemaatregel NRO 104 in de nacht.**

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.

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

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een mogelijke aantasting van het uitzicht;
- Het ontstaan van slagschaduw hinder en een mogelijke aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- een mogelijke toename van geluidhinder.

### 7.2 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 indicatief een grens van 1,1 kilometer rondom het plangebied. Deze afstand is ingegeven door onze ervaring, dat een eventueel optredend



nadeel bij grotere afstanden het “normaal maatschappelijk risico”, dat door ons in hoofdstuk 8 geschat wordt op 3% van de maatgevende waarde, doorgaans niet zal overstijgen. Van objecten die verder weg gelegen zijn dan 1,1 kilometer, zeker voor de objecten binnen de dorpskernen van Heinenoord en Barendrecht, van de dichtstbijzijnde windturbine gaan wij er dus op voorhand, ongeacht de ligging en oriëntatie, van uit dat het planschaderisico zeer beperkt is.

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

Cluster	Objecten
1	Kuipersveer [redacted]
2	Boonsweg [redacted] Gorzenweg [redacted] Zomerlandseweg [redacted] Mollekade [redacted]
3	Buitenlanden [redacted] [redacted] Rietwaard [redacted] Molenweg [redacted] Oosteinde [redacted] Blaaksedijk West [redacted] Zomerlandseweg [redacted]
4	Dokter de Vliegerstraat [redacted]
5	Oosteinde [redacted]
6	Achterzeedijk [redacted] [redacted]

## **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.

Gelet op de in paragraaf 6.2 genoemde stukken achten wij de ontwikkeling voorzienbaar vanaf 22 oktober 2003, waardoor het aspect “voorzienbaarheid” in beginsel consequenties kan hebben voor de hoogte van het planschaderisico. Bij de beoordeling van de clusters wordt hierop nader ingegaan.

### **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 op een agrarisch terrein langs een waterweg in Zuid-Holland Zuid – is hedendaags 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 bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving. In de directe omgeving binnen een straal van 10 tot 15 kilometer zijn wel (diverse) andere windparken aanwezig of in ontwikkeling.

*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 de Nota Wervel uit 2003 waarin de ontwikkeling is opgenomen als zoeklocatie.

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

De afstand van enkele 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 een aftrek van 3% in de rede ligt. Dit vanwege het feit dat aan twee van de eerste drie “NMR-criteria” wordt voldaan. In gevallen als deze wordt in de planschadejurisprudentie doorgaans een aftrek van 3%

toegepast (zie bijvoorbeeld ABRS 21 juni 2017, Heerhugowaard en ABRS 16 september 2016, Leerdam). Wij houden bij de taxatie derhalve een percentage van 3 aan.

## **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**

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
Boonsweg ■	01-03-2017	■■■■■
Blaaksedijk West ■■	22-06-2016	■■■■■
Mollekade ■	21-07-2016	■■■■■
Mollekade ■■	26-04-2016	■■■■■
Oosteinde ■■	13-01-2016	■■■■■
Gorzenweg ■	10-12-2015	■■■■■
Mollekade ■■■	04-08-2015	■■■■■

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
Oosteinde ■	■■■■■
Blaaksedijk West ■■	■■■■■
Nijverheidsweg ■■■■	■■■■■

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.

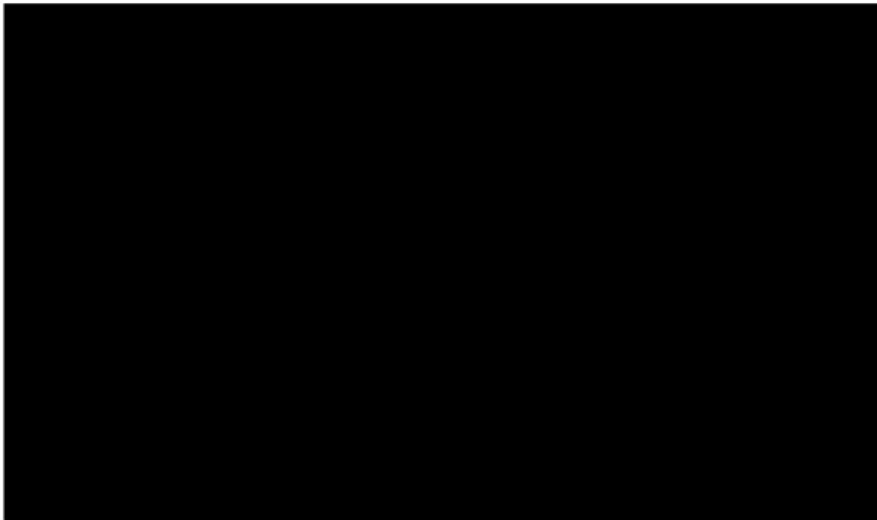


## 11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Kuipersveer 

### Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten oosten van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 1,1 kilometer tot circa 1,3 kilometer. Het betreffen voor zover ons bekend voornamelijk burgerwoningen met overwegend de achtergevel gericht op het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief "open".



De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek ver buiten de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar; in alle gevallen doet zich zelfs in het geheel geen slagschaduw voor. Alle objecten liggen voorts ruim buiten de geluidscontouren van 47 dB  $L_{den}$  en 41 dB  $L_{night}$ .

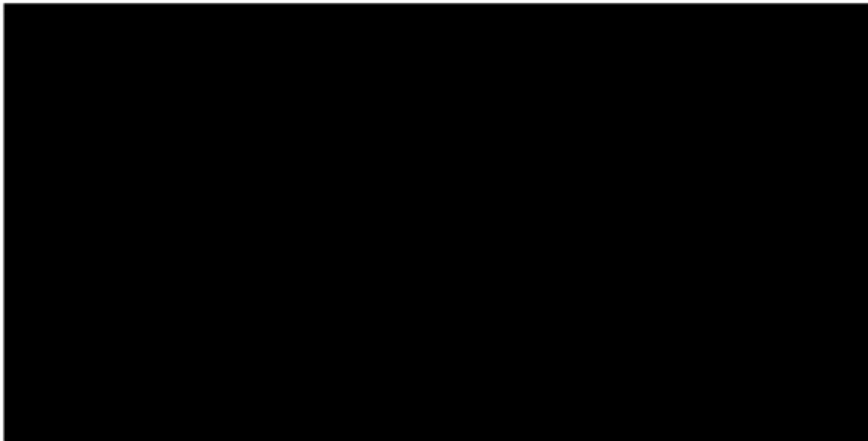
De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een beperkte negatieve beïnvloeding van het uitzicht. In verband met de afstand tot het windpark en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied laat de inbreuk zich als "zeer licht" kwalificeren.

Wij schatten in, dat een eventuele waardevermindering het door ons aangehouden normaal maatschappelijk risico van 3% van de maatgevende waarde niet zal overschrijden en stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom vooralsnog op "NIHIL".

Cluster	Objecten
2	Boonsweg [redacted] Gorzenweg [redacted] Zomerlandseweg [redacted] Mollekade [redacted]

### Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten zuiden van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 450 meter tot circa 1000 meter. Het betreft voor zover ons bekend burgerwoningen en bedrijfswoningen (behorende bij gronden met de bestemming bedrijf of agrarisch) met een variabele oriëntatie ten opzichte van het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief "open".



Een gedeelte van de objecten ligt blijkens het slagschaduwonderzoek binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar. De meeste objecten uit deze cluster liggen voorts buiten de geluidscontouren van 47 dB  $L_{den}$  en/of 41 dB  $L_{night}$ .

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een negatieve beïnvloeding van het uitzicht, de situeringsswaarde en geluidhinder. Afhankelijk van de afstand tot het windpark laat de inbreuk zich als "licht" tot "zwaar" kwalificeren.

Voor zover ons uit gegevens van het kadaster bekend hebben 10 eigenaren het object na 22 oktober 2003 gekocht, zodat een correctie dient plaats te vinden wegens actieve risicoaanvaarding.

## 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.

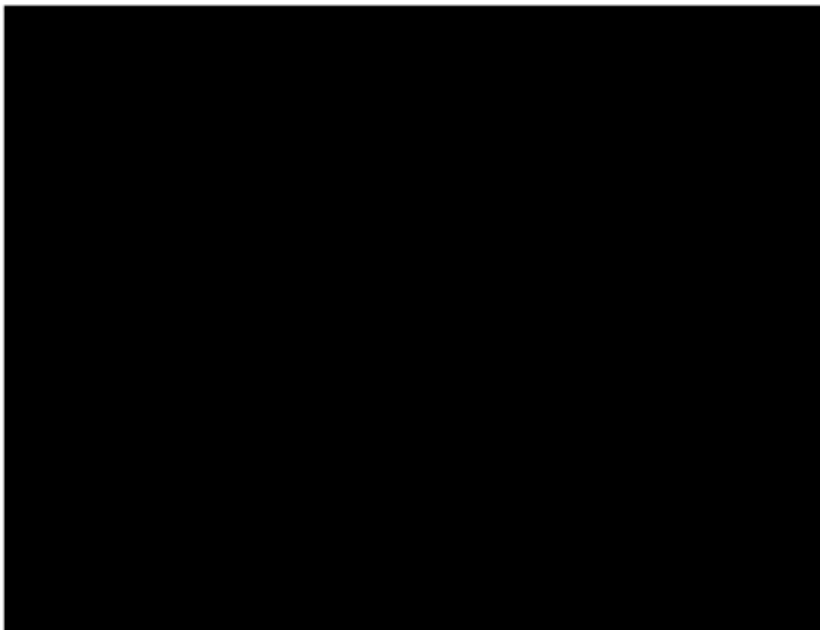
### Uitgangspunten:

• aantal boven NMR getroffen objecten:	28
• waarvan schade niet voorzienbaar:	18
• <u>gemiddelde</u> maatgevende waarde	€ 365.000,--
• <u>gemiddelde</u> waardedruk	€ 13.000,--
• af: maatschappelijk risico 3% * € 365.000,--	€ 10.950,--
• gemiddeld netto planschaderisico	€ 2.050,--
• totaal planschaderisico	€ 36.900,--
<b>Planschaderisico afgerond:</b>	<b>€ 37.000,--</b>

Cluster	Objecten
3	Buitenlanden [redacted] [redacted] Rietwaard [redacted] Molenweg [redacted] Oosteinde [redacted] Blaaksedijk West [redacted] Zomerlandseweg [redacted]

### Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten westen van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 875 meter tot circa 1.100 meter. Het betreft voor zover ons bekend burgerwoningen en bedrijfswoningen (behorende bij gronden met de bestemming bedrijf of agrarisch) met een variabele oriëntatie ten opzichte van het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief "open".



Een gedeelte van de objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar. De objecten uit deze cluster liggen voorts buiten de geluidscontouren van 47 dB  $L_{den}$  en/of 41 dB  $L_{night}$ .

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een negatieve beïnvloeding van het uitzicht, de

situeringswaarde en geluidhinder. Afhankelijk van de afstand tot het windpark laat de inbreuk zich als “licht” tot “ernstig” kwalificeren.

Voor zover ons uit gegevens van het kadaster bekend hebben 10 eigenaren het object na 22 oktober 2003 gekocht, zodat een correctie dient plaats te vinden wegens actieve risicoaanvaarding.

### **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:	40
• waarvan schade niet voorzienbaar:	25
• <u>gemiddelde</u> maatgevende waarde	€ 390.000,--
• <u>gemiddelde</u> waardedruk	€ 13.500,--
• af: maatschappelijk risico 3% * € 392.500,--	€ 11.700,--
• gemiddeld netto planschaderisico	€ 1.800,--
• totaal planschaderisico	€ 45.000,--
<b>Planschaderisico afgerond:</b>	<b>€ 45.000,--</b>

Cluster	Adres
4	Dokter de Vliegerstraat [REDACTED]

### Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten westen van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 1.000 meter tot circa 1.100 meter. Het betreft voor zover ons bekend voornamelijk burgerwoningen met overwegend de zijgevel gericht op het windpark. Het tussengelegen gebied is deels bebouwd (Molenweg) en verder relatief “open”.

De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar. Alle objecten liggen voorts ruim buiten de geluidscontouren van 47 dB  $L_{den}$  en 41 dB  $L_{night}$ .

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een beperkte negatieve beïnvloeding van het uitzicht. In verband met de afstand tot het windpark en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied laat de inbreuk zich als “zeer licht” kwalificeren.

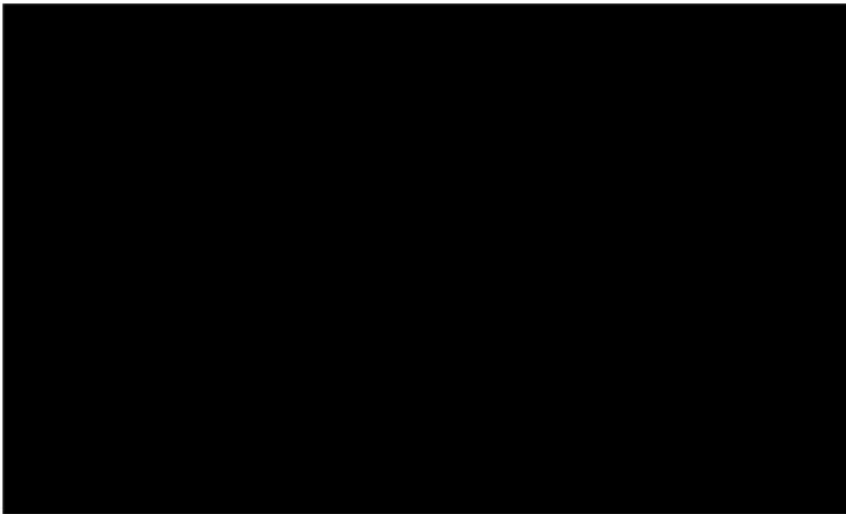
Voor zover ons uit gegevens van het kadaster en het BAG zijn deze woningen gebouwd in 2015. Omdat de eigenaren na 22 oktober 2003 eigenaar zijn geworden van deze objecten, kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen omdat de voorgenomen ontwikkeling vóór aankoop van de objecten van de aanvragers kenbaar was.

Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom vooralsnog op “GEEN”.

Cluster	Adres
5	Oosteinde 

### Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten zuiden van het geprojecteerde windpark, op een afstand van circa 1.100 meter tot circa 1.200 meter. Het betreft voor zover ons bekend voornamelijk burgerwoningen met overwegend de voorgevelgevels gericht op het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief "open".



De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek ver buiten de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar; in alle gevallen doet zich zelfs in het geheel geen slagschaduw voor. Alle objecten liggen voorts ruim buiten de geluidscontouren van 47 dB  $L_{den}$  en 41 dB  $L_{night}$ .

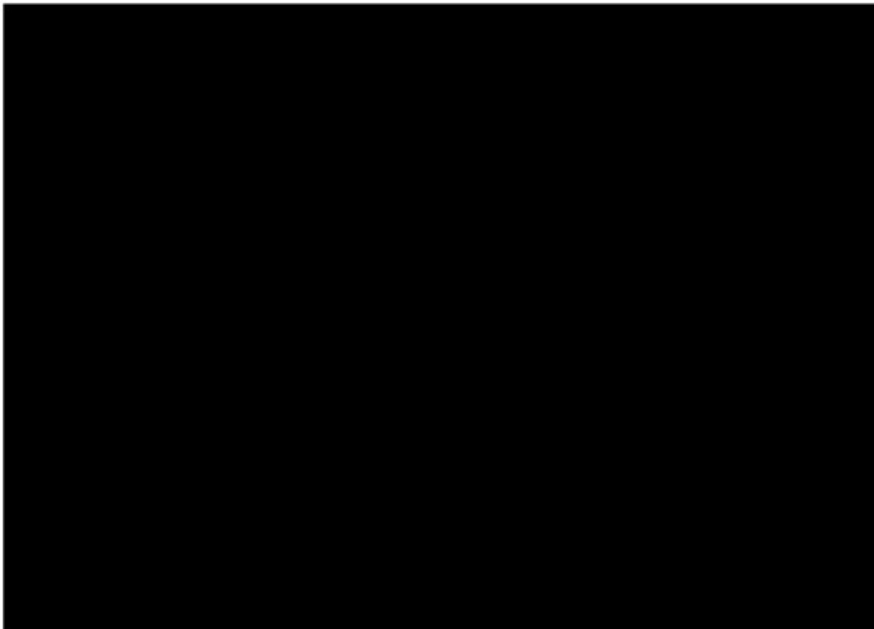
De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een zeer beperkte negatieve beïnvloeding van het uitzicht omdat het Oosteinde zelf verhoogd is en de woningen onderaan de dijk zijn gesitueerd. In verband met de afstand tot het windpark en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied laat de inbreuk zich als "zeer licht" kwalificeren.

Wij schatten in, dat een eventuele waardevermindering het door ons aangehouden normaal maatschappelijk risico van 3% van de maatgevende waarde niet zal overschrijden en stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom vooralsnog op "NIHIL".

Cluster	Objecten
6	Achterzeedijk  

### Beoordeling

Deze burgerwoningen zijn gelegen ten noorden van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 700 meter tot circa 1000 meter. Het betreft voor zover ons bekend voornamelijk burgerwoningen met een variabele oriëntatie ten opzichte van het windpark. In het tussengelegen gebied voor de Oude Maas is relatief veel begroeiing, vanaf de Oude Maas en verder is het tussengelegen gebied relatief “open”.



De meerderheid van de objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek rondom de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar, met uitzonderring van de Achterzeedijk 73/75 welke ruim binnen de slagschaduwcontour ligt. Alle objecten liggen voorts buiten de geluidscontouren van 47 dB  $L_{den}$  en 41 dB  $L_{night}$ .

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een beperkte negatieve beïnvloeding van het uitzicht. In verband met de afstand tot het windpark en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied laat de inbreuk zich als “licht” kwalificeren.



Voor zover ons uit gegevens van het kadaster bekend hebben 7 eigenaren hun object na 22 oktober 2003 gekocht, zodat een correctie dient plaats te vinden wegens actieve risicoaanvaarding.

### **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:         | 13           |
| • waarvan schade niet voorzienbaar:            | 6            |
| • <u>gemiddelde</u> maatgevende waarde         | € 295.000,-- |
| • <u>gemiddelde</u> waardedruk                 | € 10.000,--  |
| • af: maatschappelijk risico 3% * € 295.000,-- | € 8.850,--   |
| • gemiddeld netto planschaderisico             | € 1.150,--   |
| • totaal planschaderisico                      | € 6.900,--   |

**Planschaderisico afgerond: € 7.000,--**

#### **11.1 Recapitulatie planschaderisico**

Uit de voorgaande overwegingen blijkt, dat het totale planschaderisico van het voorgenomen project door ons wordt geschat op: Nihil + € 37.000,-- + € 45.000,-- + Geen + Nihil + € 7.000,-- = € 89.000,--, afgerond **€ 90.000,--**.

## 12 CONCLUSIE

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

Cluster	Planschaderisico
1	Nihil
2	37.000
3	45.000
4	Geen
5	Nihil
6	7.000
subtotaal	89.000
afronding	1.000
<b>Totaal</b>	<b>90.000</b>

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

  
Directeur