

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Windpark
Zierikzee" in de gemeente
Schouwen-Duiveland.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal ten aanzien van omliggende woon- en bedrijfsobjecten naar verwachting schade optreden die, voor zover niet voorzienbaar ten tijde van aankoop, een bedrag van € 1.500,-- bedraagt, welke op één object is terug te voeren. Omwille van de actieve medewerking van de eigenaar van dit object aan het project menen wij, dat de schade niet op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou moeten komen.

Opdrachtnummer: 3130400
Datum: februari 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Conceptadvies	3
1.4	Ontvangen stukken	3
2	PLANGEBIED.....	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening	5
3.2	Rechtspraak.....	5
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	6
5	NIEUWE PLANOLOGIE	7
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	8
7	VERGOEDBAARHEID	9
7.1	Algemeen.....	9
7.2	Beoordeling op hoofdlijnen	10
8	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER	11
8.1	Planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten	11
8.2	Uitkomst planologische vergelijking.....	14
8.3	Invloedssfeer	14
9	OVERWEGINGEN TAXATIES	17
9.1	Definitie waardebegrip.....	17
9.2	Peildatum	17
9.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	17
9.4	Geldigheid en geldigheidsduur	18
9.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	19
10	BEOORDELING CLUSTERS	20
10.1	Risicoaanvaarding.....	20
10.2	Beoordeling per cluster	20
10.3	Recapitulatie planschaderisico	23
11	CONCLUSIE.....	24

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 17 januari 2011 heeft Windpark Zierikzee B.V., 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 Zierikzee” in de gemeente Schouwen-Duiveland. Het project bestaat uit het realiseren van een lijnopstelling van 4 windturbines in de omgeving van de Gouweveersezeedijk te Zierikzee.

1.2 Gesprek

Op 14 januari 2011 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 telefonisch besproken met de heer D. Mol namens opdrachtgever.

1.3 Conceptadvies

Conform onze gebruikelijke werkwijze bij het uitbrengen van risicoanalyses hebben wij op 19 januari 2011 aan opdrachtgever een conceptadvies gestuurd ter beoordeling van de in het conceptadvies verwerkte gegevens. De zijdens opdrachtgever op 20 januari 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Ontvangen stukken

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

- Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”;
- Voorontwerp-bestemmingsplan “Windpark Zierikzee”;
- Slagschaduw- en geluidsonderzoek van Van Grinsven Advies (januari 2011);
- Chronologisch overzicht van de totstandkomingsgeschiedenis van het project, vervaardigd door opdrachtgever;
- Lijst van participanten in het project;
- Kadastrale informatie (bron: kadaster online);
- Marktgegevens (bron: kadata, funda).

2 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving zijn op 18 januari 2011 opgenomen. De windturbines zijn gedacht langs c.q. in de omgeving van de Gouweveersezeedijk, in het buitengebied van Zierikzee. De betrokken gronden zijn agrarisch in gebruik.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen; de dichtstbijzijnde woning van derden bevindt zich op afstand van circa 475 meter van de dichtstbijzijnde turbine (turbine 4). Op een afstand van circa 750 meter ten noordwesten bevindt zich de kern van Zierikzee.



Afbeelding: luchtfoto plangebied en omgeving.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de boordeling 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.
- 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 VIGERENDE PLANOLOGIE

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. In en rond het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld op 26 maart 2009 en in werking getreden op 16 oktober 2009.

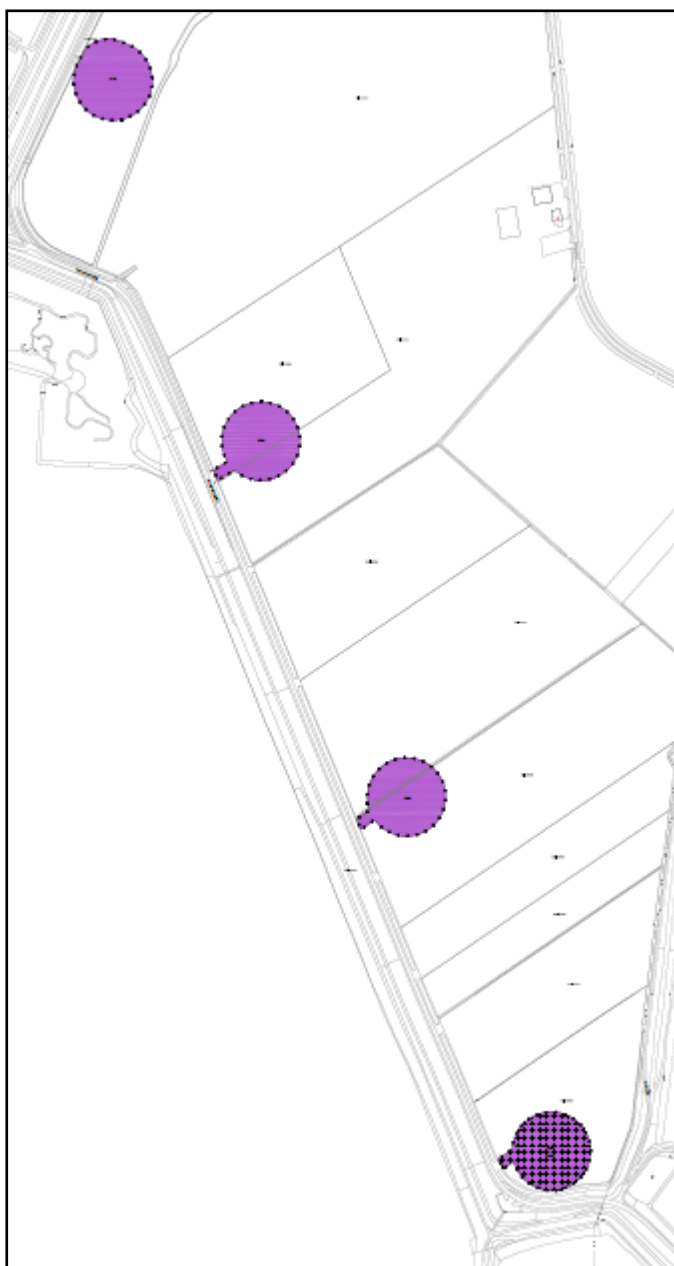


Afbeelding: verbeelding vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan in zijn geheel de bestemming “Agrarisch”. Het betreft een bestemming ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven, waartoe alleen bebouwing mag worden opgericht ter plaatse van de aanduidingen “bouwvlak” en “bouwstede”. Dergelijke aanduidingen zijn ter plaatse van de gedachte turbines niet op de verbeelding aanwezig, waardoor de bouw mogelijkheden ter plaatse beperkt zijn tot terreinafscheidingen.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan “Windpark Zierikzee”, dat thans in het stadium van voorontwerp verkeert.



Het project betreft de realisering van een lijnopstelling van vier windturbines in het plangebied, met bijbehorende opstelplaatsen. Blijkens de planregels gaat het om windturbines met een ashoogte tussen 75 en 85 meter en een tiphoogte van maximaal 140 meter. Maatgevend voor de maximale rotordiameter is de doorsnede van de bestemmingsvlakken, welke 107 meter bedraagt. De maximale rotordiameter bedraagt dus 107 meter.

Per opstelplaats mogen kleine nutsgebouwtjes ten behoeve van beheer en onderhoud worden gerealiseerd.

Het vermogen van de windturbines bedraagt tussen 2,3 MW en 3,6 MW per stuk, waardoor het totale vermogen varieert van 9,2 MW tot 14,4 MW.

Afbeelding: verbeelding voorontwerp “Windpark Zierikzee”

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Regelgeving:

In het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Barim), zoals dat geldt vanaf 1 januari 2011, 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). Het besluit en de daarop gebaseerde ministeriële regeling zijn van toepassing op een windturbine, dan wel een combinatie van windturbines, zonder daarbij aan het aantal turbines nadere beperkingen te stellen. Evenmin zijn – anders dan voorheen – beperkingen gesteld aan het gezamenlijke maximale vermogen van de windturbines.

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 bepaald, dat lichtschittering bij het in werking hebben van een windturbine zoveel mogelijk voorkomen of beperkt moet worden door toepassing van niet reflecterende materialen of coatinglagen op de betreffende onderdelen. Verwezen wordt naar NEN-EN-ISO 2813 of een daaraan ten minste gelijkwaardige meetmethode;
- 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: PR 10-6 voor kwetsbare objecten en PR 10-5 voor beperkt kwetsbare objecten.

7 VERGOEDBAARHEID

7.1 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. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”). Ten aanzien van het onderwerp passieve risicoaanvaarding merken wij op dat zich binnen het plangebied geen gronden van derden bevinden zodat dit onderwerp niet nader onderzocht hoeft te worden.

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 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.

7.2 Beoordeling op hoofdlijnen

Uit het door opdrachtgever overgelegde, naar aanleiding van het conceptadvies gecorrigeerde overzicht van de voorgeschiedenis van het project wordt gesteld, dat het project begin 1998 in een voorontwerp van een gemeentelijke structuurvisie is opgenomen (discussienota januari 1988), in dat kader ook in de gemeenteraad is besproken en nadien tijdens discussiebijeenkomsten ook met de bevolking, waardoor het voorontwerp een openbaar karakter kreeg. Uiteindelijk is de structuurvisie door de raad in 2001 vastgesteld, waarbij het onderhavige project is gehandhaafd in de tekst.. Daarvan uitgaande kon eenieder vanaf medio 1998 op de hoogte zijn van de voorgenomen realisering van het windpark.

Dit betekent, dat het aspect “voorzienbaarheid” consequenties kan hebben voor de hoogte van het planschaderisico. Bij de beoordeling van de clusters wordt hierop nader ingegaan.

8 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

8.1 Planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” kan het plangebied thans alleen agrarisch worden gebruikt, zonder dat daartoe bebouwing van betekenis is toegestaan. De komst van de windturbines leidt ter plaatse daardoor tot een duidelijke verzwaring. Deze “verzwaring” die het nieuwe regime met zich meebrengt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, bestaat uit het faciliteren van bouwwerken die een maximale (tip)hoogte kunnen bereiken van 140 meter. Hierna gaan wij uit van de maatvoering van de “grootste” turbine die binnen de planologische mogelijkheden thans leverbaar is (en waar de onderzoeken op gebaseerd zijn); het verschil met de theoretisch mogelijke maximale invulling is dusdanig klein dat dit geen consequenties heeft voor de beoordeling.

Voor omwonenden kan de realisering van een windturbinepark als het onderhavige in beginsel nadelige consequenties hebben voor aspecten zoals uitzicht, geluid en/of (slag)schaduwwerking. 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 reeds laat karakteriseren als onbebouwd agrarisch gebied. De komst van het windturbinepark leidt tot een doorbreking van dit agrarisch onbebouwde karakter, waardoor in beginsel sprake kan zijn van een aantasting van het uitzicht en de situeringswaarde van omliggende objecten.

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.

De beoordeling van de risico's van een windturbine is opgenomen in het "Handboek Risicozonering Windturbines" (SenterNovem, januari 2005). Deze beoordeling heeft onder meer betrekking op het "plaatsgebonden risico" (PR). Voor kwetsbare objecten, zoals een woning, geldt een grenswaarde van $PR 10^{-6}$. Op basis van algemene gegevens over trefkansen van personen en objecten wordt gesteld, dat de $PR 10^{-6}$ -contour gelijk is aan het maximum van de ashoogte plus de halve rotordiameter (ofwel de tiphoogte), zijnde in het onderhavige geval maximaal 140 meter. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich evenwel geen kwetsbare objecten, en deze zijn daar volgens het vigerende bestemmingsplan ook niet mogelijk. 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. Op dit punt wordt voldaan aan de norm.

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 $12 \times 130 \text{ meter} = 1.560 \text{ meter}$) een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal $5 \frac{2}{3}$ uur) slagschaduw kan optreden, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Uit het door Van Grinsven Advies uitgevoerde slagschaduwonderzoek blijkt het volgende. Uitgaande van de "grootste" bestaande windturbine (welke bijna overeenkomt met de maximale planologische mogelijkheden), zijnde de turbine Siemens SWT 3.6-107 met een

ashoogte van 80 meter en een rotordiameter van 107 meter, is bij 5 woningen in de omgeving sprake is van een te verwachten overschrijding van de hinderduur, zodat het aanbrengen van een stilstandvoorziening noodzakelijk is.

Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder 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 de eigen bedrijfsopstallen) of structureel opgaand groen een mitigerende factor zijn waarmee rekening dient te 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 nabij water en een provinciale weg, doch voor het overige in een landelijk gebied zonder mogelijkheden voor “lawaaige” functies, waardoor thans de “akoestische belasting” van objecten op en rond het plangebied in potentie niet zo hoog is. Blijkens het onderzoek van Van Grinsven zal de geluidbelasting vanwege het windturbinepark bij de keuze voor de “grootste” turbine voor het dichtstbijzijnde object van derden maximaal 46 L_{den} bedragen, met een nachtwaarde van 40 L_{den} . Dit valt binnen de normen van artikel 3.14a Barim. Ook bij alle andere

mogelijke turbines blijft de geluidbelasting binnen de normen van artikel 3.14a Barim: de maximale belasting bedraagt 47 L_{den} en 41 L_{night}.

Het enkele feit dat wordt voldaan aan de geluidnormen, betekent niet dat geen sprake kan zijn van een verslechtering van de geluidssituatie. In de nieuwe planologische situatie komt er in de – thans relatief “rustige” – omgeving een geluidbron bij, waardoor de kans bestaat dat zich in de nieuwe planologische situatie geluidhinder voordoet in een mate, die thans niet aan de orde is. Op grond van de hiervoor geschetste omstandigheden en toepasselijke jurisprudentie kan de komst van de windturbines daarom in voorkomende gevallen in beginsel leiden tot een relevante toename van het geluid, en daarmee mogelijk tot planologisch nadeel.

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. Voor zover wij kunnen overzien komen er nauwelijks opstallen in de slagschaduwbaan van turbines te liggen. Voorzover daarvan al sprake is, leidt dit niet tot planologisch nadeel (vgl. ABRS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap).

8.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hiervoor hebben wij de verandering per aspect besproken. Daaruit is gebleken dat ten aanzien van de aspecten “omgevingskarakteristiek”, “schaduwhinder” en “uitzicht” en “geluid” voor bepaalde objecten in de omgeving sprake zal kunnen zijn van een relevante planologisch nadeliger positie.

8.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse

beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied, waarbij wij de objecten van de participanten buiten beschouwing laten.

Voor de definitie van “participant” maakt het overigens niet uit, of een jaarlijkse vergoeding wordt betaald wegens het ter beschikking stellen van gronden, dan wel wegens het deelnemen in het kapitaal van de initiatiefnemer. In de planschade-jurisprudentie is in een dergelijk geval al eens een voordeelsverrekening toegepast (ABRS 12 augustus 1999, Bouwrecht 2000/515, Krikke/Leeuwarden).

De objecten van de participanten betreffen volgens opgave van opdrachtgever:

- Gouweveerseweg 4, 7 en 8;
- Boterhoekseweg 3 en 4;
- Stelweg 2.

Specifiek ten aanzien van het object Boterhoekseweg 5 heeft opdrachtgever medegedeeld, dat een overeenkomst tot participatie is gesloten met de huidige eigenaar van dit object. Deze eigenaar heeft destijds grond ter beschikking gesteld in ruil voor een jaarlijkse vergoeding vanaf het moment van plaatsing van de windturbines. Inmiddels heeft deze eigenaar de bewuste gronden waarop een windturbine is geprojecteerd echter verkocht aan een derde (zijn schoonzoon). Deze rechtsopvolger c.q. huidige eigenaar van de betrokken gronden heeft alle rechten en plichten overgenomen en treedt dus wat betreft de participatie in het project geheel in de plaats van de eigenaar van het object Boterhoekseweg 5 (de nieuwe eigenaar ontvangt te zijner tijd ook een deel van de revenuen van de ontwikkeling).

Op basis van de actieve medewerking van de huidige eigenaar van het object Boterhoekseweg 5 aan de totstandkoming van het project, en het daardoor door hem naar verwachting genoten financiële voordeel bij de verkoop van de gronden aan zijn schoonzoon, zijn wij van mening dat aan deze eigenaar actieve risicoaanvaarding tegengeworpen zou moeten kunnen worden, dan wel dat aan deze eigenaar kan worden tegengeworpen dat eventuele schade “anderszins verzekerd” is. Op dit punt bestaat echter nog geen duidelijke jurisprudentie. Wij zullen daarom zekerheidshalve het object in de beoordeling betrekken.

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

1. Gouweveerseweg 1, 2, 3, 5, 6, en 9;
2. Nieuwe Noorddijkseweg 1, 1A, 2 en 3;
3. Boterhoekseweg 1, 2 en 5;
4. Stelweg 1 en 3;
5. Platteweg 10.

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.

9 OVERWEGINGEN TAXATIES

9.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

9.2 Peildatum

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

9.3 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. Niet voor niets krijgt een bedrijfswoning qua milieuhygiëne een minder vergaande bescherming tegen onder meer geluid- en stankhinder dan een burgerwoning. 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.

9.4 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.

9.5 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. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Gouweveerseweg 2	15 januari 2008	€ 325.000,--
Boterhoekseweg 2	25 juni 2009	€ 650.000,--
Stelweg 1	14 mei 2009	€ 611.000,--

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 geen relevante objecten opgevallen.

10 BEOORDELING CLUSTERS

10.1 Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 7 is geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de mogelijke toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds medio 1998. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, bij het overzicht van de taxaties. Daar waar de schade het maatschappelijk risico niet overstijgt, dan wel wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van betrokkene kan worden gelaten, is het niet noodzakelijk de waardevermindering cijfermatig inzichtelijk te maken aangezien in een eventuele planschadeprocedure de tegemoetkoming op “NIHIL” zal worden gesteld.

10.2 Beoordeling per cluster

CLUSTER GOUWEVEERSEWEG

De woningen in dit cluster zijn gelegen op een afstand, variërend van 650 meter (nr 9) tot 1 kilometer van de dichtstbijzijnde, meest noordelijk geprojecteerde turbine, (ver) buiten de wettelijke geluidscontouren. Zeker bij de objecten met de lagere huisnummers (1, 2, 3 en 5) is op voorhand te constateren dat zich als gevolg van de onderlinge afstand en de sterk zijdelingse oriëntatie geen dusdanig planologisch nadeel voordoet, dat dit het maatschappelijk risico van 2% van de maatgevende waarde zou overschrijden. Bij het object nr 6 wordt het zicht in de richting van het plangebied goeddeels beperkt door de eigen bedrijfsopstallen. Alleen bij het object nr 9 is sprake van een rechtstreeks zicht op het plangebied, waardoor planologisch nadeel aan de orde zou kunnen zijn dat de voormelde “drempel” van 2% (net) zou overstijgen.

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 opgebouwd:

GOUWEVEERSEWEG						
Object en maatgevende waarde	Datum aankoop	Voorzien- baar?	Risico >2%?	Waarde- vermindering	Maatschap- pelijk risico	Planschade risico
Gouweveerseweg 1	< 1998	nee	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Gouweveerseweg 2	2008	ja	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Gouweveerseweg 3	1999	ja	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Gouweveerseweg 5	< 1998	nee	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Gouweveerseweg 6*	< 1998	nee	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Gouweveerseweg 9	1999	ja	ja	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
TOTAAL						NIHIL

* agrarische bedrijfswoning

CLUSTER NOORDDIJKSEWEG

De woningen in dit cluster zijn gelegen op een afstand, variërend van 880 meter (nr 1A) tot ruim 1 kilometer van de dichtstbijzijnde geprojecteerde turbine, ver buiten de wettelijke geluidscontour. Gelet op deze afstand, alsmede gelet op de aanwezigheid van opgaand groen rond de (meeste van) de objecten in dit cluster, leidt de komst van het windturbinepark voor de objecten in dit cluster naar onze verwachting niet tot schade, die het maatschappelijk risico overstijgt. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom op “NIHIL”.

CLUSTER BOTERHOEKSEWEG

De woningen Boterhoekseweg 1A en 2 zijn gelegen op een afstand, variërend van 920 meter (nr 2) tot 1,25 kilometer (nr 1A) van de dichtstbijzijnde geprojecteerde turbine, ver buiten de 47 L_{den} geluidcontour. Gelet op deze afstand, alsmede gelet op de aanwezigheid van opgaand groen en de (bij Boterhoekseweg 2) sterk zijdelingse oriëntatie, leidt de komst van het windturbinepark voor de objecten in dit cluster naar onze verwachting niet tot schade, die het maatschappelijk risico overstijgt. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom op “NIHIL”.

Het object Boterhoekseweg 5, zijnde een agrarische bedrijfswoning, is van alle objecten van derden het dichtst bij het windpark gesitueerd (op een afstand van circa 475 meter). De oriëntatie van de woning ten opzichte van het windpark is zijdelings; de woning wordt voorts door eigen bedrijfsopstallen visueel van het windpark afgeschermd. Vanuit de tuin

zal het windpark evenwel duidelijk zichtbaar, en onder omstandigheden mogelijk ook (licht) hoorbaar zijn. Van overwegende betekenis zal de geluidhinder echter niet zijn, getuige de ligging ruim buiten de 47 L_{den} contour. Blijkens de rapportage van Van Grinsven doet zich voorts enig, doch geen sterk nadeel voor ten aanzien van slagschaduwwerking.

Vanwege de relatief korte afstand tot het windpark verwachten wij voor dit object, ondanks de betrekkelijk beperkte geluid- en slagschaduwhinder en ondanks de status daarvan als agrarische bedrijfswoning, planologisch nadeel in verband met aspecten zoals zicht (vanaf de tuin en het erf) en situeringswaarde. Dit planologisch nadeel kan de forfaitaire drempel van het maatschappelijk risico (net) overschrijden.

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 opgebouwd:

BOTERHOEKSEWEG						
Object en maatgevende waarde	Datum aankoop	Voorzien- baar?	Risico >2%?	Waarde- vermindering	Maatschap- pelijk risico	Planschade risico
Boterhoekseweg 1	< 1998	nee	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Boterhoekseweg 2	2009	ja	nee	n.v.t.	n.v.t.	NIHIL
Boterhoekseweg 5* € 300.000,--	< 1998	nee	ja	€ 7.500,--	€ 6.000,--	€ 1.500,--
TOTAAL						€ 1.500,--

* getaxeerd als agrarische bedrijfswoning

CLUSTER STELWEG

De woningen in dit cluster zijn gelegen op ruime afstand van het windpark (vanaf circa 1.150 meter), ver buiten de 47 L_{den} geluidcontour, en zijn niet met de woonvertrekken daarop georiënteerd. Gelet op deze omstandigheden leidt de komst van het windturbinepark voor de objecten in dit cluster naar onze verwachting niet tot schade, die het maatschappelijk risico overstijgt. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom op “NIHIL”.

CLUSTER PLATTEWEG

De woning Platteweg 10 is gelegen ten noorden van het windpark, aan de overzijde van de provinciale weg N256. Het betreft de dichtstbijzijnde woning van de kern Zierikzee. De afstand van het windpark bedraagt circa 650 meter; de oriëntatie op het windpark is sterk zijdelings. Tussen het object en het windpark bevindt zich een grote geluidsbron (de N256).

Door de zeer sterke zijdelingse oriëntatie is reeds in feitelijke zin geen sprake van een duidelijke ruimtelijke relatie tussen dit object en het windpark. Daarbij komt nog, dat de tussen het object en de N256 gelegen gronden worden ontwikkeld tot businesspark, waardoor elke onderlinge relatie zal komen te vervallen. Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom op “NIHIL”.

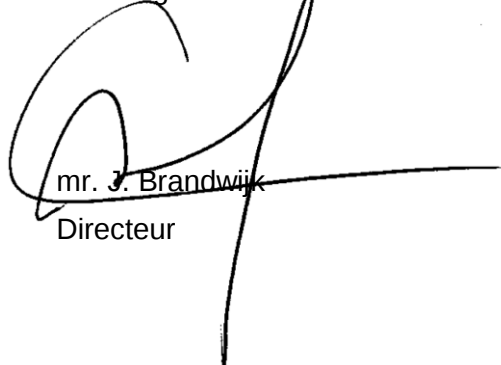
10.3 Recapitulatie planschaderisico

Uit de voorgaande overwegingen blijkt, dat het totale planschaderisico van het voorgenomen project door ons wordt gesteld op: € 1.500,--. Het betreft echter waardevermindering van een object, waarvan de eigenaar in het verleden medewerking heeft verleend aan de totstandkoming van het project. Wij vinden, dat opdrachtgever zich om die reden op het standpunt kan stellen dat geen aanspraak bestaat op een tegemoetkoming in planschade.

11 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal ten aanzien van omliggende woon- en bedrijfsobjecten naar verwachting schade optreden die, voor zover niet voorzienbaar ten tijde van aankoop, een bedrag van € 1.500,-- bedraagt, welke op één object is terug te voeren. Omwille van de actieve medewerking van de eigenaar van dit object aan het project menen wij, dat de schade niet op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou moeten komen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur