

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7625
Datum : 1 juni 2016

Opdrachtgever:
Eneco Wind
Postbus 19020
3001 BA Rotterdam

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 2**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 5
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....5
- 5. Planschademanagement.....9**
- 6. Conclusie..... 10**

1. Aanleiding tot het advies.

Door Eneco Wind te Rotterdam is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het project Windpark Spuisluis. De plannen voorzien in de realisering van 6 windturbines aan de noordzijde van het Noordzeekanaal ter hoogte van de Spuisluis in de gemeente Velsen.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is ondermeer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door mevrouw A. Melchers, werkzaam bij opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN

Afdeling 6.1. Tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. 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:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.
2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.
3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.
5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het vigerende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies in de eerste plaats het bestemmingsplan “Zeezicht”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2015. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen “Bedrijventerrein” en “Water-sluizencomplex”.

De voor “**bedrijventerrein**” (artikel 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor overslag en bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 4.2 tenzij ter plaatse anders is aangeduid. Dit met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel D van het besluit omgevingsrecht. Met daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorziening, water en andere op het bedrijventerrein voorkomende functies en bouwwerken en/of waterstaatkundige aard.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. De maximale hoogte van bouwwerken is 5 meter.

De voor “**water-sluizencomplex**” (artikel 15) aangewezen gronden zijn bestemd voor een cluster van activiteiten, ten behoeve van de bedrijfsvoering en het onderhoud van sluizen en gemaal, tot en met maximaal “milieucategorie 3” zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten tenzij ter plaatse anders is aangeduid. Dit met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel D van het besluit omgevingsrecht. Met daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorziening, informatie voorzieningen, water, helikopterlandingsplaats en andere op het bedrijventerrein voorkomende functies en bouwwerken met een nautische en/of waterstaatkundige relatie.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende. Het maximaal bebouwd oppervlak is 5% van de totale bestemming. De maximale bouwhoogte is 8 meter. Dienstwoningen zijn niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “sluis” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van het keren van water en doorvaart van schepen (zogenaamde sluisdeuren).

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

In de tweede plaats maakt het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Velsen-Noord” onderdeel uit van het vigerende planologische regime. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 november 2008 en (deels) goedgekeurd door gedeputeerde staten op 7 juli 2009. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert ter plaatse de bestemming “Bedrijven”. De meest oostelijke windturbine in de lijnopstelling van 6 is geprojecteerd binnen deze bestemming.

De voor “**bedrijven**” (artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten, welke zijn opgenomen in de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot en met de op de plankaart aangegeven maximale milieucategorie. In casu is ter plaatse maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en waterlopen en waterpartijen.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 20 meter bedragen. De bouwhoogte van schoorstenen mag maximaal 150 meter bedragen. Per bouwperceel mag het bebouwingspercentage niet meer dan 90% bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2.60 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Voor dit advies is ook relevant de planologische mogelijkheden op de gronden van het staalproducerend bedrijf Tata Steel. De gronden liggen direct ten noorden in de onmiddellijke nabijheid van de gronden waar de 6 windturbines zijn voorzien. Ter plaatse geldt de bestemming “Bedrijf” van het bestemmingsplan “Industrieterrein Tata Steel”. Voor het grootste deel van de gronden geldt voor de toegestane gebouwen een maximale bouwhoogte van 60 meter. De bouwhoogte van schoorstenen (wel of niet in gebouwen geïntegreerd) bedraagt maximaal 150 meter. Het aantal schoorstenen is in de planregels niet gemaximeerd.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een omgevingsvergunning, die onder toepassing van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid zal worden verleend. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de thans voorliggende plannen.

De plannen voorzien in het realiseren van 6 windturbines. Het gaat mogelijk om de volgende typen: Nordex N117, Vestas V117 of Senvion MM114. Een definitieve keuze is zo begrijp ik uit de toegezonden informatie nog niet gemaakt. In dit advies ga ik uit van de Nordex N117. Dit type windturbine is qua afmetingen de “zwaarste” turbine. Deze windturbine heeft een ashoogte van 120 meter. De rotordiameter bedraagt 117 meter. De maximale tiphoogte bedraagt 178.50 meter. De kortste afstand van de lijnopstelling tot omliggende woningen (woningen aan de IJmuiderstraatweg te IJmuiden) bedraagt circa 600 meter.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Ingevolge het huidige planologische regime vigeren ter plaatse de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Water-sluizencomplex" van het bestemmingsplan "Zeezicht". Drie westelijk geplande windturbines vallen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Twee windturbines zijn geprojecteerd binnen de bestemming "Water-sluizencomplex". De 6^e, hierna ook te noemen "nr. 6", meest oostelijke windturbine, is geprojecteerd binnen de bestemming "Bedrijven" van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Velsen-Noord". De oprichting van windturbines met een maximale bouwhoogte van circa 120 meter en een tiphoogte van circa 178.50 meter behoort ter plaatse niet tot de planologische mogelijkheden.

Gelet op de aard van dit advies dient in casu onderzocht te worden wat de invloed van de windturbines is op het woongenot dat potentiële aanvragers aan hun woning ontleen. Voor zover deze aantasting van het woongenot leidt tot een waardevermindering van de onroerende zaak komt deze waardevermindering onder aftrek van het normale maatschappelijke risico in beginsel voor vergoeding in aanmerking. De volgende factoren kunnen van invloed zijn op het woongenot dat aan een woning wordt ontleend.

In de eerste plaats het visuele aspect, in de tweede plaats gaat het om akoestische aspecten en in de derde plaats betreft het de factor slagschaduw.

Visuele aspecten.

De windturbines worden uitgerust met een witte mast. De molens worden uitgevoerd als driewieksmolen. Deze molens geven een rustiger draaibeeld dan een windturbine met twee wieken. Bij het visuele aspect spelen uiteraard de afstand tot de 6 windturbines en de situering ten opzichte van de omliggende woningen een rol. Naar mate een windturbine meer manifest vanuit een nabijgelegen schadegevoelig object (woning) waarneembaar is zal de invloed op het woongenot toenemen. Voorts is de al reeds bestaande ruimtelijke omgeving een bepalende factor. De masthoogte van de windturbines bedraagt planologisch maximaal circa 120 meter. De maximale tiphoogte gaat circa 180 meter bedragen.

De kortste afstand van de omliggende woningen tot de meest nabije windturbine (nr. 6) bedraagt planologisch circa 600 meter. Het gaat hier om woningen gelegen aan de IJmuiderstraatweg in IJmuiden. De kortste afstand van turbine nr. 6 tot noordoostelijk gelegen woningen in Velsen-Noord bedraagt circa 700 meter. De kortste afstand van turbine nr.1 (de meest westelijke windturbine) tot woningen in IJmuiden bedraagt circa 1 km. Vanuit de woningen en tuinen zal er zicht zijn op de beoogde windturbines. Onder het huidige planologische regime kunnen deze potentiële aanvragers niet met windturbines op deze afstand worden geconfronteerd. De hoogte van bouwwerken binnen de vigerende bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Water-sluizencomplex" is maximaal respectievelijk 5 en 8 meter. De hoogte van gebouwen binnen de vigerende bestemming "Bedrijven" is maximaal 20 meter. Binnen deze bestemming "Bedrijven" mogen evenwel schoorstenen maximaal 150 meter hoog zijn.

De skyline voor omliggende woningen aan de zuidzijde van het Noordzeekanaal en in Velsen-Noord wordt overigens al gekenmerkt door hoge industriële gebouwen (hoofdzakelijk maximaal 60 en 20 meter hoog) en hoge schoorstenen (maximaal 150 meter hoog). De ashoogte van de nieuwe turbines bedraagt circa 120 meter. In planologisch opzicht treedt niet of nauwelijks een verdergaande aantasting van (de kwaliteit) van het uitzicht aan.

Mijns inziens zal een redelijk denkend en handelend koper, voor wat betreft de schadefactor uitzicht, zijn biedprijs en koopbereidheid niet naar beneden toe bijstellen.

Akoestiek.

Voor de akoestische aspecten verwijst de adviseur naar de geluidsprognose van Eneco Wind B.V. d.d. 15 maart 2016.

Ten aanzien van de geluidbelasting van de windturbines op omliggende woningen kan daar het volgende uit worden afgeleid. De omliggende woningen liggen binnen de invloedssfeer van enerzijds het Noordzeekanaal met bijbehorend scheepvaartverkeer en anderzijds het daarin gelegen sluizencomplex. Voor wat betreft de bepaling van een eventuele toename van geluid als gevolg van de beoogde planologische wijziging, wijs ik er op dat als vertrekpunt voor deze schadefactor dient te worden uitgegaan van de maximale belasting die op een schadegevoelig object zou kunnen ontstaan, indien alle omliggende bestemmingen op voor dit object de meest ongunstige wijze zouden zijn ingevuld. Deze belasting zal hoogstwaarschijnlijk niet bekend zijn. Ik wijs er op omdat dus niet het feitelijke referentieniveau van het omgevingsgeluid als uitgangspunt dient te worden genomen. Uitgaande van een maximale invulling is het de vraag of het omgevingsgeluid überhaupt relevant toeneemt. Daarbij wordt gewezen op de aanwezigheid van de ligging van de woningen binnen de invloedssfeer van het Noordzeekanaal, het scheepvaartverkeer op het kanaal en de nabijgelegen bedrijventerreinen. Ook wijs ik in dat kader op de bestaande spoorlijnen in IJmuiden, Velsen-Noord en het Tata Steel terrein (voormalige Hoogovens terrein). Ik wijs er bovendien op dat eerst een toename van 3 dB een voor het menselijk oor waarneembare toename is.

De adviseur begrijpt het akoestisch onderzoek zo dat als gevolg van de planologische wijziging aan de cumulatieve Ldag norm van 47 dB en de cumulatieve Lnacht norm van 41dB voldaan kan worden. Voor een aantal woningen aan de IJmuidenstraatweg gaat een cumulatieve Ldag van 46.50 dB (A) gelden en een cumulatieve nachtnorm van 40.20 dB (A) gelden. Voor andere woningen liggen deze waardes significant lager. Dat aan de wettelijke geluidsnormen wordt voldaan brengt voor alle duidelijkheid niet met zich mee, dat qua geluid geen planologische verslechtering is opgetreden.

Inmiddels heeft Antea Group het rapport Onderzoek en slagschaduw d.d. 11 mei 2016 uitgebracht. De conclusies van deze rapportage leiden niet tot aanpassing van mijn advisering. De conclusie in dit rapport is dat het cumulatieve geluidsniveau met 1 á 2 dB toeneemt. Het betreft echter een voor het menselijk oor niet waarneembare toename.

Bovenstaande omstandigheden in acht nemende zal naar mijn mening met betrekking tot de schadefactor geluid geen planologische verslechtering opgetreden.

Slagschaduw.

Als de zon op de draaiende rotorbladen van de windturbines valt treedt een bewegende schaduw aan de andere zijde van de turbine op. Het schaduweffect kent 2 componenten. In de eerste plaats de wisselfrequentie en in de tweede plaats de duur van de optredende slagschaduw. Op een afstand van twaalf maal of meer van de rotordiameter, in casu $12 \times 117 = 1404$ meter, wordt slagschaduw niet meer als hinderlijk beoordeeld. Ten behoeve van het voorkomen of beperken van slagschaduw en lichtschildering kunnen de 6 beoogde windturbines worden voorzien van een automatische stilstandvoorziening die de windturbine afschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten voor zover de afstand tussen de windturbine en de geluidgevoelige 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 voor zover zich in de door de slagschaduw getroffen uitwendige scheidingsconstructie van slagschaduwgevoelige gebouwen ramen bevinden.

Uit het slagschaduwrapport van Eneco Wind B.V. d.d. 15 maart 2016, begrijpt ondergetekende dat de verwachte hinderduur als gevolg van het Windpark Spuisluis op jaarbasis maximaal 20.15 uur bedraagt (op de locatie N in het rapport). Niet duidelijk is of daarbij de norm van 17 x 20 minuten zal worden overschreden. Een slagschaduwduur van 20.15 uur op jaarbasis leidt naar mijn mening niet tot een planologische verslechtering in die zin dat de effecten van de te verwachten slagschaduw op het woongenot van potentiële aanvragers naar de mening van ondergetekende van dien aard zijn dat dit van invloed is op de waarde van de betreffende woningen.

Inmiddels heeft Antea Group het rapport Onderzoek en slagschaduw d.d. 11 mei 2016 uitgebracht. De conclusies van deze rapportage leiden niet tot aanpassing van mijn advisering. Uit dit rapport blijkt dat slagschaduwbeperkende maatregelen niet nodig zijn. De norm van meer dan 17 dagen slagschaduw gedurende meer dan 20 uren per dag niet wordt overschreden. Uit de rapportage blijkt niet wat het aantal te verwachten uren slagschaduw per jaar op de raamhoudende gevels buiten de 6-uur slagschaduwcontour is. Vooralsnog moet voor juist worden gehouden dat een redelijk denkend en handelend koper zijn koopbereidheid en biedprijs niet neerwaarts zal bijstellen als gevolg van de beoogde planologische wijziging. Bij deze conclusie wijs ik op de voor de planologische wijziging reeds aanwezige omgevingsfactoren.

Situeringswaarde.

De situeringswaarde van omliggende woningen zal naar de mening van ondergetekende als gevolg van de beoogde planologische wijziging niet in relevante mate verslechteren. De woningen liggen binnen de invloedssfeer van het Noordzeekanaal, een aantal bedrijventerreinen en een aantal (spoor)wegen.

Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen planologische verslechtering opgetreden.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Omdat als gevolg van de planologische wijziging geen planologisch nadeel optreedt, wordt op schade en de vergoedbaarheid van de schade niet meer ingaan. In ieder geval zal er geen schade optreden welke het forfaitair normaal maatschappelijk risico van 2% (van de waarde van de betreffende omliggende woning) zal overschrijden.

Woonschepen.

Uit AbRS14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:32 volgt dat een woonschip in beginsel niet als een onroerende zaak in de zin van artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, kan worden gekwalificeerd en wijst de aanvraag om die reden af. Volgens de Afdeling heeft het bevoegd gezag voor de definitie van een onroerende zaak terecht aansluiting gezocht bij artikel 3:3 BW en de daarbij gewezen jurisprudentie van de Hoge Raad. Beslissend is dat het woonschip duurzaam met de bodem of de oever is verenigd. Niet relevant is de bedoeling om langdurig ligplaats in te nemen. Het in artikel 6.1 Wro gemaakte onderscheid tussen roerende en onroerende zaken is volgens de Afdeling ook objectief gerechtvaardigd. Anders dan een onroerende zaak, kan een roerende zaak (bv. een woonschip) in theorie buiten de invloedssfeer van de planologische ontwikkeling worden verplaatst, zodat die ontwikkeling geen betekenis meer heeft voor de waarde van de betrokken roerende zaak. In casu ga ik er vanuit, uitgaande van een waarneming met google earth, dat de woonschepen roerend zijn. Ze kunnen verplaatst worden en zijn roerend.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking

Kenmerk: T-7625
Datum: 1 juni 2016

heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding voor specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 1 juni 2016

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large 'P' followed by 'L' and 'W' and a long horizontal stroke.

Mr. T.A.P. Langhout RT
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur RT.