SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro ingediend door 5.1.2.e **mr.** 5.1.2.e **namens** 5.1.2.e **en** 5.1.2.e 5.1.2.e **met betrekking tot de objecten** 5.1.2.e **en de nabij gelegen percelen cultuurgrond te** 5.1.2.e **gemeente** 5.1.2.e

opdracht	20210687
status	definitief
datum	17 mei 2022
adviseur	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e KRMT

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 3
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 6
1.5 Conceptadvies 6

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 8

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 10

4 NIEUWE PLANOLOGIE 12

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 16

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 17
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 17
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 17
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 18
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 18

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 19

8 WAARDERING 27

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 28
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 28
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 32

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN 33
10.1 Wettelijke rente 33
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 33
10.3 Deskundigenkosten 33

11 BEOORDELING ZIENSWIJZE OP CONCEPTADVIES 35

12 CONCLUSIE 41

13 BIJLAGE 42

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De provincie Noord-Brabant heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e nader te noemen "aanvrager".

Het dossier is behandeld door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen "de adviseur". Het advies is intern gevalideerd door de 5.1.2.e

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als 5.1.2.e 5.1.2.e Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door het "Inpassingsplan Windenergie A16", deelgebied Zonzeel.

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	7 september 2021
Datum aankoop object	14 december 2004
Datum eigendomsverkrijging object	1 april 2005
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	27 december 2018
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	2 december 2020

In aanvulling op het voorgaande merken wij op dat op 10 december 2020 een bedrijfsoverdracht voor de cultuurgronden heeft plaatsgevonden van de 5.1.2.e 5.1.1.d 5.1.1.d naar de heer 5.1.1.d 5.1.2.e .

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de verordening planschade Noord-Brabant heeft de adviseur de betrokken

partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvrager

Op 9 februari 2022 heeft de adviseur aan aanvrager een korte uiteenzetting gegeven over het stelsel en de toetsingscriteria van artikel 6.1 Wro aan de hand van de beschikbare gegevens.

Van de zijde van aanvrager is de aanvraag nader toegelicht aan de hand van de situatie ter plaatse. Hierbij is van de zijde van aanvrager onder meer toegelicht dat per 27 december 2018 op het perceel 5.1.2.e nog de oude gedateerde bedrijfswoning aanwezig was en dat in 2020 de nieuwe bedrijfswoning is gebouwd. De oude bedrijfswoning is medio 2021 gesloopt.

De adviseur heeft aan aanvrager toegelicht dat in dat geval voor de onderhavige procedure – in verband met de peildatum van 27 december 2018 – nog uitgegaan dient te worden van de situatie met de oude bedrijfswoning en dat wij de nieuwe bedrijfswoning buiten beschouwing dienen te laten. Van de oude bedrijfswoning c.a. is van de zijde van aanvrager een brochure uit 2004 getoond.

Van de nieuwe windturbines vreest aanvrager met name voor een aantasting van het uitzicht, slagschaduwhinder, lichthinder (knipperlichten) en een toename van cumulatieve geluidhinder, en daardoor ook minder prettige omstandigheden voor het bewerken van het land.

Tijdens de opname hebben wij onder meer de volgende foto gemaakt in de richting van de gronden waar de meest nabij te situeren windturbine zal worden opgericht.



Op ons verzoek heeft op 2 maart 2022 ook taxateur, de heer 5.1.2.e de onroerende zaak van aanvrager opgenomen. Deze taxateur verricht de werkzaamheden uitdrukkelijk binnen het door ons bepaalde planologisch-juridische kader. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het in dit advies opgenomen taxatierapport.

Provincie

Bij het verzamelen van de voor dit advies benodigde gegevens is contact geweest met 5.1.2.e 5.1.2.e en de heer 5.1.2.e van de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft geen inhoudelijk standpunt over de aanvraag ingenomen en aangegeven het conceptadvies af te wachten.

Belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro

Op verzoek van de provincie hebben wij Pure Energie Wind B.V. – Raedthuys Windenergie, BR hierna "belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro", door middel van een schrijven in de gelegenheid gesteld een visie te geven. Naar aanleiding hiervan zijn bij ons geen visies ingekomen, zodat wij ervan uit zijn gegaan dat men het conceptadvies afwacht.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen

naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 28 maart 2022 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies.

Provincie

Naar aanleiding van het conceptadvies hebben wij van de zijde van de provincie Noord-Brabant per email van 12 april 2022 een zienswijze ontvangen, waarin in essentie is gewezen op de omstandigheid dat de behandeling van de onderhavige aanvraag plaatsvindt op basis van de verordening planschade Noord-Brabant, zoals geldig sinds 21 juli 2017. Naar aanleiding hiervan hebben wij geconstateerd dat wij in het conceptadvies per abuis hebben vermeld dat de provincie geen zelfstandige procedureverordening planschade zou hebben en dat de standaard werkwijze van de VNG zou worden gevolgd. Dit hebben wij in het definitieve advies gecorrigeerd, hetgeen geen gevolgen heeft gehad voor de conclusie van het advies en evenmin voor de procedurele gang van zaken.

Aanvrager

Van de zijde van de aanvrager is per email met bijlage van 25 april 2022 een zienswijze op het conceptadvies ingekomen. Dezelfde zienswijze is op 26 april 2022 ook per post ingekomen. Deze zienswijze hebben wij als bijlage in hoofdstuk 13 opgenomen. In hoofdstuk 11 geven wij onze reactie op deze zienswijze.

Belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro

Van de zijde van de belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro hebben wij geen reacties/zienswijzen op het conceptadvies ontvangen.

Voor de onderhavige procedure geldt de verordening planschade Noord-Brabant, zoals

geldig sinds 21 juli 2017. Gelet hierop zenden wij het definitieve advies uitsluitend aan het college van Gedeputeerde Staten, en wordt door SAOZ het definitieve advies niet naar de (gemachtigde van) aanvrager en de belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro gezonden.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders (of gedeputeerde staten) 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 van artikel 6.1 Wro 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.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak, met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

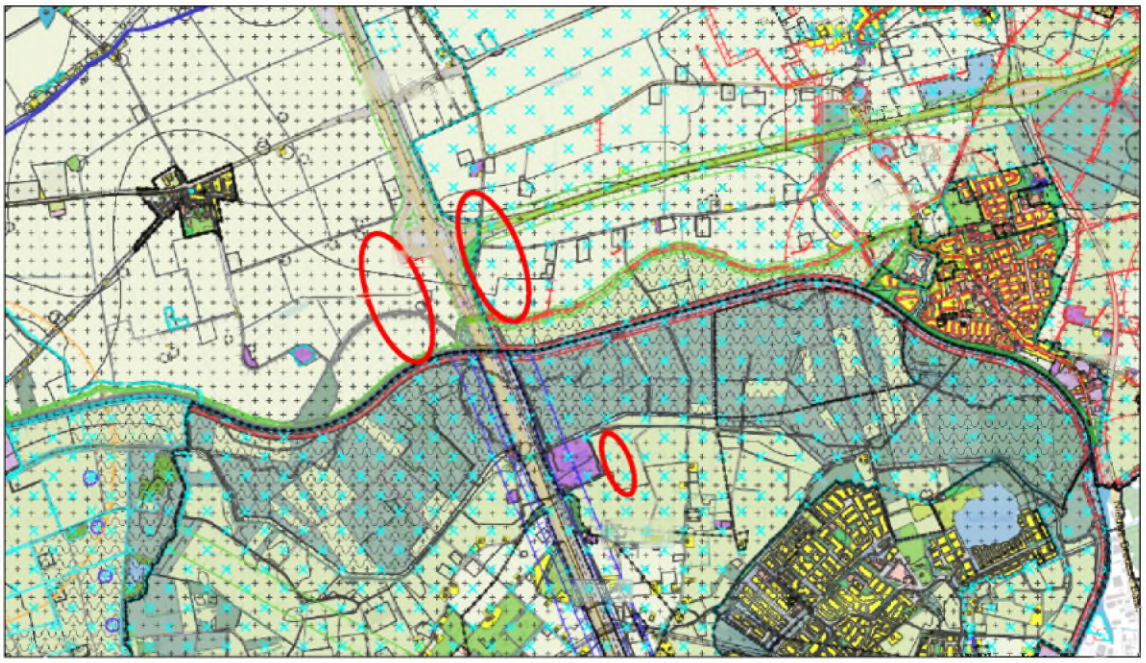
5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor het gebied met de gewraakte windturbineontwikkeling hoofdzakelijk uit de bestemmingsplannen "Buitengebied Moerdijk", zoals vastgesteld op 1 maart 2018 en nadien onherroepelijk geworden en "Buitengebied" (gemeente Drimmelen), zoals vastgesteld op 23 december 2015 en nadien onherroepelijk geworden.



Plangebied globaal omcirkeld

"Buitengebied Moerdijk"

Ter plaatse van de windturbines golden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch (enkelbestemming).
- Dubbelbestemming voor archeologie. De dubbelbestemming vormde geen wezenlijke beperking voor realisatie van de planologisch maximale mogelijkheden van de enkelbestemming.

<u>Maximale invulling huidige planologie</u>

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

Gronden bestemd voor een reëel agrarisch bedrijf (volwaardig of deeltijd), zonder dat sprake was van een bouwvlak. Buiten het bouwvlak mochten uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter voor sleufsilo's, 6 meter voor mestsilo's 10 meter voor voedersilo's, 2 meter voor windschermen en terreinafscheidingen en 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Buitengebied (gemeente Drimmelen)
Ter plaatse van de windturbines golden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch – 1 (enkelbestemming);
- Dubbelbestemming voor archeologie. De dubbelbestemming vormde geen wezenlijke beperking voor realisatie van de planologisch maximale mogelijkheden van de enkelbestemming.

<u>Maximale invulling huidige planologie</u>
De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de oorspronkelijke planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestond in essentie uit:

Agrarische gronden zonder bouwvlak. Buiten het bouwvlak mochten uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Verder gold een maximale bouwhoogte van 1,5 meter voor erf- en perceel afscheidingen, 3 meter voor tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen, 6 meter voor overige teelt ondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten en 3 meter voor overige teelt ondersteunende voorzieningen anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik was voorts het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar de bestemmingsplannen, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

De nieuwe planologische maatregel is in fasen tot stand gekomen.

Inpassingsplan Windenergie A16

Op 28 september 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het "Inpassingsplan Windenergie A16" vastgesteld. Dit plan is op 27 december 2018 in werking getreden (de zogenaamde "peildatum"). Het gaat hier om de windturbineopstelling, bestaande uit in totaal 8 turbines, bij knooppunt Zonzeel.

5.1.2.e



De hier meest relevante turbines hebben in essentie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- "Bedrijf – Windturbine" met de aanduidingen "bouwvlak" en "specifieke bouwaanduiding – 2";

- "Waarde – Archeologie 1". De dubbelbestemming vormt geen wezenlijke beperking voor realisatie van de planologisch maximale mogelijkheden van de enkelbestemming. Deze laten wij daarom verder buiten beschouwing.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de oorspronkelijke planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zal komen, bestaat in essentie uit:

Per bouwvlak één windturbine met een ashoogte van ten hoogste 142 meter, een tiphoogte van ten hoogste 210 meter en een rotordiameter van ten hoogste 150 m. Het aantal schakelkasten en transformatoren bedraagt ten hoogste 1 per windturbine. De oppervlakte van een schakelkast en een transformator behorend bij een windturbine bedraagt ten hoogste 10 m². De bouwhoogte van schakelkasten en transformatoren behorend bij een windturbine bedraagt ten hoogste 3 meter. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het windpark bedraagt ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte van een terreinafscheiding bedraagt niet meer dan 2,5 m.

Partiële Herziening Windenergie A16

Op 13 september 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het provinciaal inpassingsplan "Partiële Herziening Windenergie A16", vastgesteld. Voor de onderhavige windturbines is hoofdzakelijk de volgende toevoeging relevant:

"Onder artikel 3.4 wordt sub e toegevoegd met de nadere regel:
e. het in gebruik nemen en houden van de winturbines is slechts toegestaan indien de windturbines gecumuleerd met andere windturbines op de voor 'Bedrijf-Windturbine' aangewezen gronden ter plaatse van gevoelige objecten ten hoogste 5 uur en 40 minuten slagschaduw veroorzaken." (einde citaat)

Tussenuitspraak over inpassingsplan Windenergie A16 d.d. 20 juli 2020 en het herstelbesluit, zoals vastgesteld op 11 september 2020

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 juli 2020 diende een aantal gebreken te worden hersteld, hetgeen heeft plaatsgevonden door middel van het herstelbesluit van 11 september 2020. Dit herstelbesluit hield het volgende in:

besluiten:

1. vaststellen van het Herstelbesluit Windenergie A16 als volgt:

- vaststellen van de wijzigingen genoemd onder sub a. en b. in ip Windenergie A16 en het aangepaste plan ter beschikking stellen met planidn NL.IMRO.9930.ipWindenergieA16-va02 als volgt:
  a. aan artikel 3.2 (bouwregels) wordt sub n toegevoegd voor het beperken van de schuifruimte (conform voorstel)
  b. de Verbeelding wordt aangepast (conform voorstel)

- vaststellen van de wijzigingen genoemd onder sub a. tot en met f. in ip Partiële herziening Windenergie A16 en het aangepaste plan ter beschikking stellen met planidn NL.IMRO.9930.ipWindA16PHerz1-va02 als volgt:
  a. artikel 3.4 (gebruiksregels) onder sub e wordt redactioneel aangepast voor een juiste borging van het tegengaan van cumulatieve slagschaduw (conform voorstel);
  b. aan artikel 3.4 wordt sub f toegevoegd voor de borging van cumulatieve geluidhinder (conform voorstel);
  c. aan artikel 3.4 wordt sub g toegevoegd ten behoeve van een stilstandvoorziening om toename van slagschaduw op deze woningen tegen te gaan (conform voorstel);
  d. aan artikel 3.4 wordt sub h toegevoegd, inhoudende een voorwaardelijke verplichting voor het in gebruik nemen van de windturbine (conform voorstel);
  e. aan artikel 3.4 wordt onder sub i een planregel toegevoegd: Het in gebruik nemen van een windturbine is alleen toegestaan indien deze een maximale draaisnelheid bij een nominaal toerental heeft van 20 omwentelingen per minuut;
  f. vaststellen van de memo 'Motivering aanvaardbaarheid cumulatieve slagschaduw op de gronden van Boomkwekerij De Laarakker en Stal De Krochten VOF' als aanvulling op de toelichting van het Herstelbesluit van de Partiele herziening.

Datum
11 september 2020
Documentnummer
4754180

2. het tijdstip als bedoeld in artikel 3.26, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen op 10 jaar ingaande direct na de datum van vaststelling van het Herstelbesluit.

's-Hertogenbosch, 11 september 2020
Provinciale Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter, de griffier,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk mw. mr. K.A.E. ten Cate

Voormeld besluit is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 december 2020 onherroepelijk geworden.

Voor een volledige weergave van alle besluiten verwijzen wij naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Regelgeving windturbines

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

- de veiligheid van de turbine(s) (artikel 3.14 Barim);
- het voorkomen of beperken van slagschaduwhinder en lichtschittering (artikel 3.14 Barim), waarbij wordt verwezen naar de normen van de ministeriële regeling. In deze regeling is in artikel 3.12 bepaald, dat ten behoeve van het voorkomen of beperken van slagschaduw en lichtschittering de windturbine moet worden voorzien van een automatische stilstandvoorziening die de windturbine afschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten voorzover de afstand tussen de windturbine en de gevoelige objecten minder dan 12 maal de rotordiameter bedraagt en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden en voorzover zich in de door de slagschaduw getroffen uitwendige scheidingsconstructie van gevoelige gebouwen of woonwagens ramen bevinden. De afstand geldt van een punt op ashoogte van de windturbine tot de gevel van het gevoelige object;
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat zich "ongewone voorvallen" voordoen (artikel 3.14 Barim en artikel 3.14 Rarim, dat verwijst naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0.);
- geluidhinder (artikel 3.14a Barim): ten hoogste 47 dB L_{den} en ten hoogste 41 dB L_{night} op de gevel van gevoelige gebouwen en bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;
- het plaatsgebonden risico (artikel 3.15a Barim): PR 10-6 voor kwetsbare objecten en PR 10-5 voor beperkt kwetsbare objecten.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object. Als ten tijde van aankoop de aanvrager bekend kon zijn met een toekomstige waardevermindering in verband met ruimtelijke ontwikkelingen, dan was dit voor de aanvrager op dat moment voorzienbaar en had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het risico op het ontstaan van schade dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

Bij het beoordelen van de voorzienbaarheid is maatgevend of de aanvrager, als "redelijk handelend en denkend koper", rekening diende te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij wordt rekening gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt, bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie en/of een al vigerend bestemmingsplan. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een

andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (in casu 14 december 2004), de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

Op voorhand merken wij het volgende op ten aanzien van een bedrijf met bedrijfswoning c.a. Bij de beoordeling van de aard en ernst van een planologische wijziging alsmede bij de taxatie van de daardoor mogelijk ontstane schade is ook de bestemming van de te beoordelen onroerende zaak van belang. Niet het feitelijke gebruik, doch de bestemming daarvan op de peildatum is in dat verband doorslaggevend (vergelijk ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671, Haaren en ABRVS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143 Utrechtse Heuvelrug).

In casu stellen wij vast dat het object van aanvrager op de peildatum in planologische zin een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning betrof. Een bedrijfsmatig object ontleent zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. Zaken als uitzicht en hinder spelen bij een bedrijf slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) niet wezenlijk nadelig beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordoen (vgl. ABRvS 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen, 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1329, Weert, en ABRvS 17 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2255, Slochteren). De komst van windturbines leidt niet tot beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering. Dit geldt zowel voor het bedrijfsgedeelte binnen het bouwvlak als voor de agrarische cultuurgronden. Van een “directe” beperking van de agrarische exploitatiemogelijkheden is derhalve geen sprake (vgl. ABRvS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap). Ook anderszins is in objectieve zin geen sprake van een situatie ter zake waarvan geoordeeld kan of moet worden dat de komst van de windturbines nadelen van betekenis voor het bedrijfsgedeelte heeft opgeleverd of nog zal opleveren. Het bedrijfsgedeelte van aanvrager laten wij derhalve verder buiten beschouwing.

Aspecten als uitzicht en hinder zijn in beginsel wél relevant voor een bij het bedrijf behorende bedrijfswoning, al is de gevoeligheid van een bedrijfswoning voor deze aspecten minder groot dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat het wonen

en het genot daarvan voorop. Bij een bedrijfswoning is het woongenot weliswaar niet onbelangrijk, doch wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor deze aspecten is daardoor veel minder groot (vgl. ABRvS 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen en ABRvS 29 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX5973, Kollumerland). Het voorgaande neemt niet weg dat ook een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie als de onderhavige een waardevermindering kan ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Aangezien 27 december 2018 in deze procedure de zogenaamde "peildatum" is, dienen wij uit te gaan van de situatie met de oude (inmiddels gesloopte) bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning van aanvrager zullen wij derhalve buiten beschouwing laten.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

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 langs de snelweg A16 met daarlangs een spoorbaan. 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 is voorts sprake van een aantasting van het uitzicht vanuit een aantal omliggende objecten, alsmede van een aantasting van de situeringswaarde c.q. de "ligging" door de gewijzigde omgevingskarakteristiek.

De kortste tussengelegen afstand tussen de voormalige bedrijfswoning van aanvrager en het bouwvlak van de meest nabij te situeren windturbine bedraagt circa 420 meter. Vanuit de voormalige bedrijfswoning c.a. van aanvrager bezien is sprake van een zichtmogelijkheid op enkele turbines. Ten aanzien van de aspecten uitzicht en situeringswaarde is derhalve sprake van een nadeel.

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.

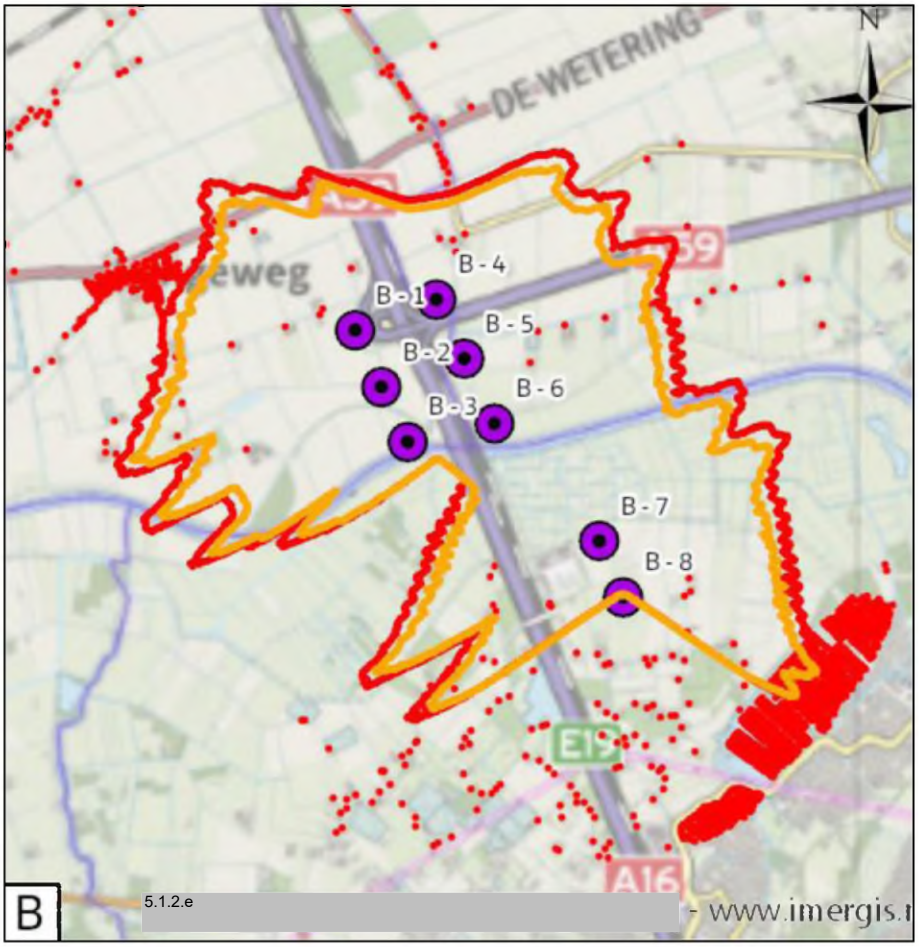
Op grond van de "Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0. Gedacht kan worden aan de eis dat een windturbine niet in werking treedt wanneer zich een zodanige ijslaag 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. Een planologische verslechtering ten aanzien van het aspect "veiligheid" is als gevolg van de onderhavige planologische ontwikkeling voor omliggende woningen derhalve 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 x 150 meter = 1.800 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.

In paragraaf 5.3.2. van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is de volgende figuur opgenomen.



Bij voorgaande figuur hoort de volgende tekst: *"Figuur 5.2 Slagschaduw en woningen boven de norm (rode lijn is de bovengrens, oranje lijn de ondergrens) (Bron: Bosch & van Rijn)*

De onroerende zaak van aanvrager ligt binnen de rode contour. Door het aanbrengen van stilstandvoorzieningen wordt de slagschaduwhinder voor alle objecten binnen de rode contour teruggebracht tot een maximum van 5 uur en 40 minuten per jaar. In de "Partiële Herziening Windenergie A16" van het provinciaal inpassingsplan is de cumulatieve slagschaduwnorm van 5 uur en 40 minuten voorts in de planregels geborgd.

Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder door de aan te brengen stilstandvoorzieningen binnen de wettelijke normen blijft, kan in beginsel ten aanzien van bepaalde objecten in de omgeving hinder ontstaan die voorheen niet mogelijk was, aangezien de plaatsing van windturbines en de daaruit voortvloeiende slagschaduwhinder zich niet voordeden. Op basis van de jurisprudentie is op dit punt echter geen sprake van een zelfstandig planologisch nadeel dat de waarde van een woning van een aanvrager in negatieve zin

beïnvloedt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ABRS 21 juni 2017, gemeente Heerhugowaard, ECLI:NL:RVS:2017:1637, waarin het volgende is overwogen (de onderstreping hebben wij aangebracht):

"8.1. In zijn advies van 30 januari 2017 heeft Langhout uiteengezet dat de te verwachten hinderduur bij de woningen van [appellant A] en [appellant D] circa 5:51 uur op jaarbasis bedraagt en dat alleen slagschaduw wordt ondervonden door de windturbine op het bedrijvenpark Overtoom. Anders dan [appellant A] en [appellant D] betogen komt deze uiteenzetting van Langhout overeen met zijn uiteenzetting in de eerdere adviezen van 7 maart 2014. Langhout komt in zijn advies van 30 januari 2017 tot de conclusie dat de aard en duur van de hinder niet tot zodanig planologisch nadeel zal leiden dat een redelijk denkend en handelend koper als gevolg hiervan zijn koopbereidheid en biedprijs naar beneden zal stellen. Gelet op het feit dat de slagschaduw 5:51 uur per jaar zal optreden, hetgeen [appellant A] en [appellant D] niet hebben weersproken, maakt de omstandigheid dat deze hinder niet is verspreid over twaalf maanden, maar, naar [appellant A] en [appellant D] stellen, over vier maanden, hetgeen neerkomt op een hinder van maximaal 90 minuten per maand, niet dat die conclusie van Langhout onbegrijpelijk is en het college het advies van Langhout op dit punt niet heeft mogen volgen." (einde citaat).

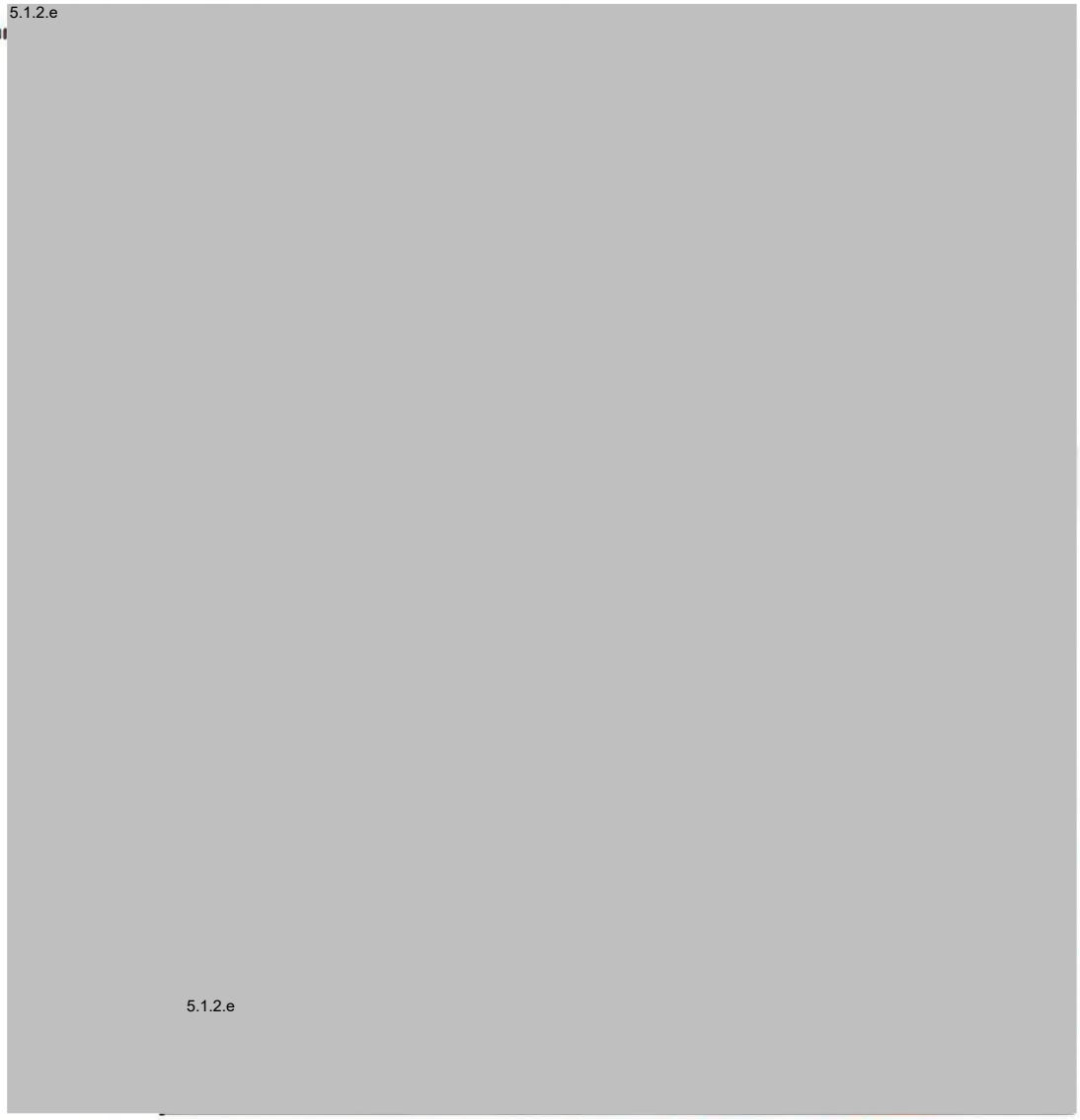
Dat bij de beoordeling van slagschaduwhinder met een stilstandregeling rekening dient te worden gehouden blijkt voorts uit de uitspraak ABRvS 26 juli 2017, gemeente Giessenlanden, ECLI:NL:RVS:2017:2025. Het aspect slagschaduwhinder vormt voor de onroerende zaak van aanvrager derhalve geen zelfstandige nadelige factor.

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 oplegnotitie akoestisch onderzoek "Windenergie A16" van 23 augustus 2018 is onder meer de volgende figuur opgenomen.

Figuur 5.1.2.e



Figuur 2 Het object van aanvrager is met een pijl aangeduid op deze figuur.

Op voormelde figuur ligt het object van aanvrager binnen twee contouren. In de resultatentabel van het onderzoek liggen de geluidsmetingen voor het object van aanvrager enigszins lager dan de wettelijke contour van 47 Lden/41 Lnight. Het enkele feit dat geluidhinder binnen wettelijke grenzen blijft betekent echter niet dat zich geen relevant planologisch nadeel kan voordoen (vgl. o.a. de relatief recente uitspraak ABRS 21 juni 2017, gemeente Heerhugowaard, ECLI:NL:RVS:2017:1637).

Onder het oude regime was sprake van een relatief open agrarisch gebied met verspreid gelegen bedrijven, de rijksweg A16 en een spoorlijn. Hierdoor was weliswaar al sprake van een bepaalde akoestisch belasting, doch als gevolg van de komst van de nieuwe windturbines achten wij een verdere toename van hinder vanuit het object van aanvrager bezien, aannemelijk.

Lichthinder

Verlichting op windturbines kan voor omwonenden in beginsel hinder veroorzaken. Naast de intensiteit van directe en/of indirecte lichtinstraling kan er ook door knipperen, flikkeren of door kleur(veranderingen) hinder ontstaan. In de toelichting van het nieuwe plan is over lichthinder het volgende opgenomen:

*"**5.11.1 Toetsingskader***
Op grond van internationale burgerluchtvaartregelgeving hanteert de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT), met het oog op luchtvaartveiligheid, reeds enkele jaren een richtlijn voor het aanbrengen van hindernismarkering en hindernislichten op objecten. Deze richtlijn is gebaseerd op internationale afspraken (van de International Civil Aviation Organisation) over obstakelverlichting die nog niet in nationale wetgeving zijn verankerd. Op 15 november 2016 is de circulaire 'Aanduiding van windturbines en windparken op het Nederlandse vasteland' gepubliceerd.
Op grond van de internationale afspraken dienen in ieder geval de volgende objecten van hindernismarkering/obstakelverlichting te worden voorzien:

a. *objecten met een hoogte van 150 m of meer;*
b. *objecten binnen een afstand van 120 m tot de water- en/of snelwegen met een hoogte van 100 m of meer;*
c. *objecten in de nabijheid van luchtvaartterreinen.*

Het aanbrengen van obstakelverlichting heeft effecten op de omgeving. Het windpark is door de obstakelverlichting met name in de schemer- en nachtperiode nadrukkelijk aanwezig in het landschap. Gelet op deze effecten op de omgeving streven de initiatiefnemers naar een zo minimaal mogelijke uitvoering van obstakelverlichting. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het enkel aanbrengen van obstakelverlichting op de hoekpunten van het windpark, het dimmen van licht bij helder weer, en/of vastbrandende verlichting. Mogelijk kan in de toekomst gebruik worden gemaakt van technologische ontwikkelingen, bijvoorbeeld een techniek waarbij obstakelverlichting alleen wordt ingeschakeld bij verminderd zicht voor vliegverkeer of in combinatie met (radar)apparatuur waarmee vliegverkeer wordt gesignaleerd.

5.11.2 Onderzoek
ILenT ziet toe op de toepassing van obstakelverlichting bij de beoogde windturbines binnen de marges van de internationale burgerluchtvaartregelgeving. In de toekomstige situatie wordt niet meer verlichting gebruikt dan strikt noodzakelijk is voor de veiligheid voor vliegverkeer. In de te verlenen omgevingsvergunningen is daarom als voorschrift opgenomen dat qua verlichting ook de Best Beschikbare Technieken (BBT) worden

toegepast. Tevens wordt voorgeschreven dat, voorafgaand aan het bouwen van de windturbines, een verlichtingsplan door de ontwikkelaars wordt gemaakt dat ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten moet worden voorgelegd. Omdat het verlichtingsplan ook moet voldoen aan de daarvoor geldende bepalingen uit de internationale verdragen, is aan de planregeling van dit inpassingsplan ook de verplichting gekoppeld om windturbines te voorzien van obstakellichten conform een door ILenT goedgekeurd verlichtingsplan.

5.11.3 Conclusie en vertaling in het inpassingsplan
Conclusie
Geconcludeerd wordt dat met de toepassing van obstakelverlichting op strategische punten sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke situatie ten aanzien van lichthinder. Het aspect lichthinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg.
Vertaling in de bestemmingsregeling
Om zeker te stellen dat de betreffende windturbines van obstakelverlichting worden voorzien, wordt aan de planregeling de verplichting gekoppeld om windturbines te voorzien van obstakellichten conform een door ILenT goedgekeurd verlichtingsplan." (einde citaat)

In de omgeving van het object van aanvrager bevinden zich reeds verspreid gelegen agrarische objecten, de snelweg A16 en een spoorbaan, waarbij/-langs ook reeds verlichting mogelijk is. Bovendien dient rekening te worden gehouden met de planologische omstandigheid dat de woning van aanvrager een "bedrijfswoning" betreft. Gelet op al het voorgaande achten wij een zelfstandig planologisch nadeel dat de waarde van de woning van aanvrager in negatieve zin heeft beïnvloed, met betrekking tot het aspect lichthinder niet aannemelijk.

Uitkomst planologische vergelijking
De voor de onroerende zaak van aanvrager nadelige ruimtelijke effecten hebben betrekking op de aspecten:

- uitzicht / omgevingskarakteristiek;
- geluidhinder.

Rekening houdende met alle relevante factoren is het planologisch nadeel voor het object van aanvrager te kwalificeren als zwaar.

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van vrijstaande agrarische bedrijfswoning c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 27 december 2018 gewaardeerd op:

€ 5.1.2.e

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. In essentie handelt het hier om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als einduitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij waarderingen voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Wij waarderen het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

€ 5.1.2.e

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

€ 5.1.2.e

De door ons bepaalde waardevermindering kan niet of niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komen, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens “normaal maatschappelijk risico”. Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

In het vorige hoofdstuk is de in aanmerking te nemen waardevermindering bepaald. Op deze waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum, komt op grond van artikel 6.2, tweede lid, Wro in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet wegens "normaal maatschappelijk risico" voor vergoeding in aanmerking. Het "normaal maatschappelijk risico" bedraagt in ieder geval 2% van € 5.1.2.e is:

€ 5.1.2.e

Aangezien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving èn het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in dit geval als volgt.

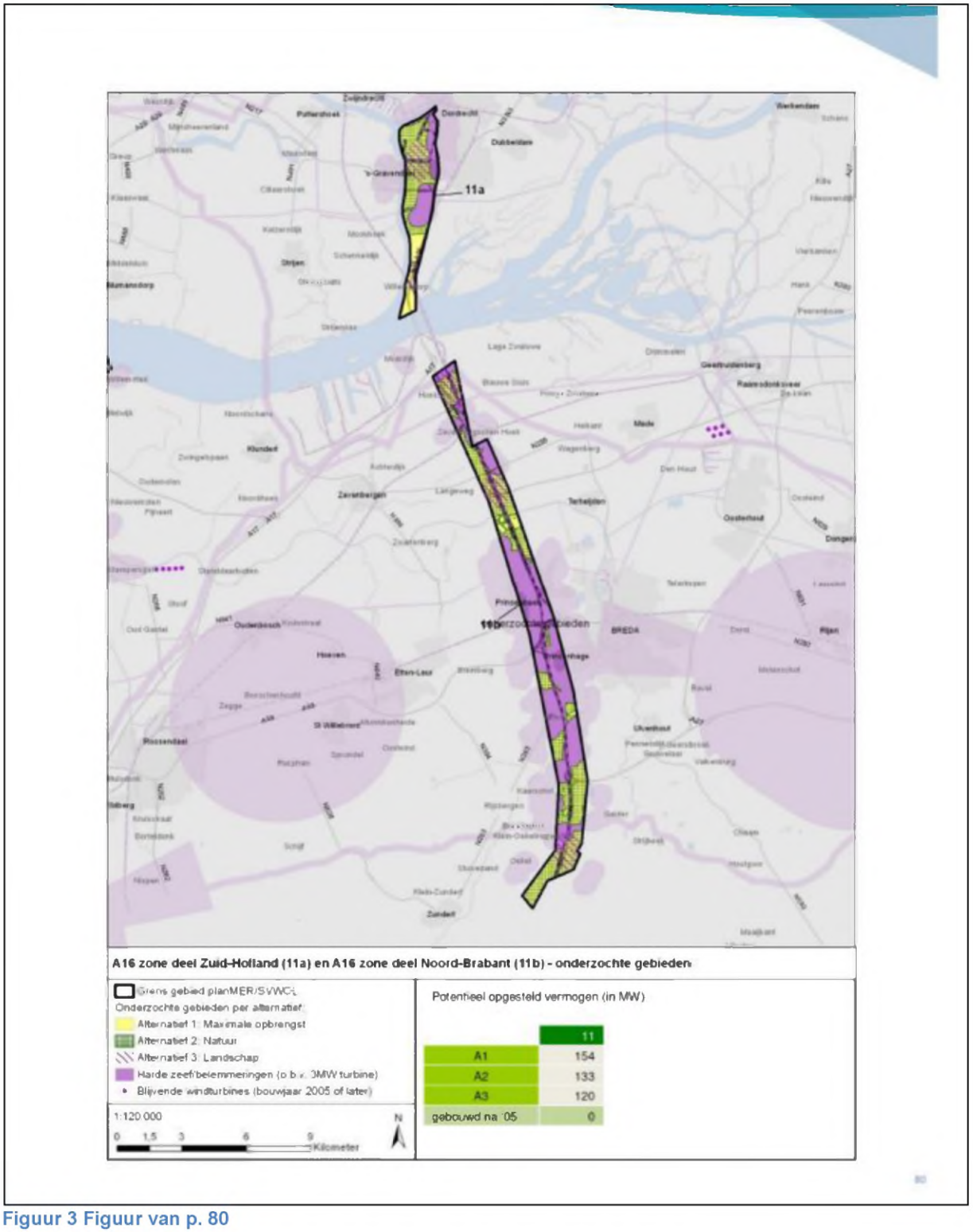
<u>Normale maatschappelijke ontwikkeling?</u>
De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het realiseren van een windpark in een relatief open agrarisch gebied langs een rijksweg en spoorbaan is op zichzelf beschouwd aan te merken als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

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 directe omgeving.

Langjarig gevoerd beleid?

De planologische ontwikkeling is in werking getreden en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. De "A16 zone deel Noord – Brabant" is voorts in het "Plan MER Structuurvisie Windenergie op land" van november 2013 al aangeduid als gebied op land die kansrijk wordt geacht voor grootschalige windenergie.



Figuur 3 Figuur van p. 80

De ontwikkeling paste derhalve in het langjarige overheidsbeleid.

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale

maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag". Gelet op de mate waarin wordt voldaan aan de relevante indicatoren ("structuur van de omgeving" en "langjarig beleid") zijn wij van mening dat een aftrek van 3% recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ 5.1.2.e

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

Normaal maatschappelijk risico samengevat	
In aanmerking te nemen waardevermindering	€ 5.1.2.e
Normaal maatschappelijk risico volgens artikel 6.2 Wro en jurisprudentie	€ 5.1.2.e
Tegemoetkoming in planschade	€ 5.1.2.e

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN

10.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders (of gedeputeerde staten) verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

10.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders (of gedeputeerde staten) in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader van betekenis zijn, terwijl ook rekening gehouden moet worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt. Wel kan een vergoeding van deskundigenkosten worden verstrekt voor het indienen van een zienswijze op het conceptadvies. Daarbij is blijkens de rechtspraak niet van belang, of de zienswijze tot inhoudelijke wijzigingen van het conceptadvies heeft geleid.

In de zienswijze op het conceptadvies namens de aanvrager is verzocht om een deskundigenkostenvergoeding, doch niet vermeld is welk bedrag hiermee gemoeid zou zijn

geweest. Zonder onderbouwing (waaronder een factuur die door aanvrager is voldaan) adviseren wij dit verzoek af te wijzen.

11 BEOORDELING ZIENSWIJZE OP CONCEPTADVIES

Van de zijde van de aanvrager is per email met bijlage van 25 april 2022 een zienswijze op het conceptadvies ingekomen. Deze zienswijze hebben wij als bijlage in hoofdstuk 13 opgenomen. In het navolgende geven wij onze reactie op deze zienswijze.

Ten aanzien van punt 1.

Op 9 februari 2022 heeft de adviseur een gesprek gehad met aanvrager waarbij de gemachtigde van aanvrager niet aanwezig was. Voorts is de situatie ter plaatse opgenomen (de oude bedrijfswoning was inmiddels gesloopt en daarover is informatie verstrekt, zowel mondeling als door middel van stukken). De vermelding van voormeld bezoek ontbreekt in de zienswijze.

Op 2 maart 2022 heeft op ons verzoek ook taxateur, de heer 5.1.2.e 5.1.2.e de onroerende zaak van aanvrager opgenomen. Voormelde datum is wel vermeld in de zienswijze.

Ten aanzien van punt 2.

De uitspraak van 29 april 2015 waarnaar in de 1e voetnoot wordt verwezen, had geen betrekking op een windturbine-ontwikkeling, maar op een afvalverwerkingsbedrijf en (onder meer) een opschaling van categorie 3 naar 4. Deze uitspraak kan derhalve niet als maatstaf worden gehanteerd.

De uitspraak van 18 juli 2018 waarnaar in de 1e voetnoot is verwezen, is in dit kader geenszins relevant, aangezien het hier ging om een geval van “directe planschade”, dus een bestemmingswijziging van het eigen perceel (van “Agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden” naar “Natuur”). In de situatie van aanvrager gaat het daarentegen om een beoordeling van “indirecte planschade”.

De uitspraak van 12 juni 2019 waarnaar in de 1e voetnoot is verwezen, ging over een eigenaar van een gebouw met daarin appartementen die verhuurd werden en de komst van een multifunctionele accommodatie. Ook deze casus kan geenszins worden aangemerkt als relevant voor het standpunt van de zijde van aanvrager.

De uitspraak van 17 augustus 2016 waarnaar in de 2e voetnoot is verwezen, ging over een akkerbouwbedrijf en de komst van de hoogspanningsleiding “Eemshaven-Meeden-Zwolle”.

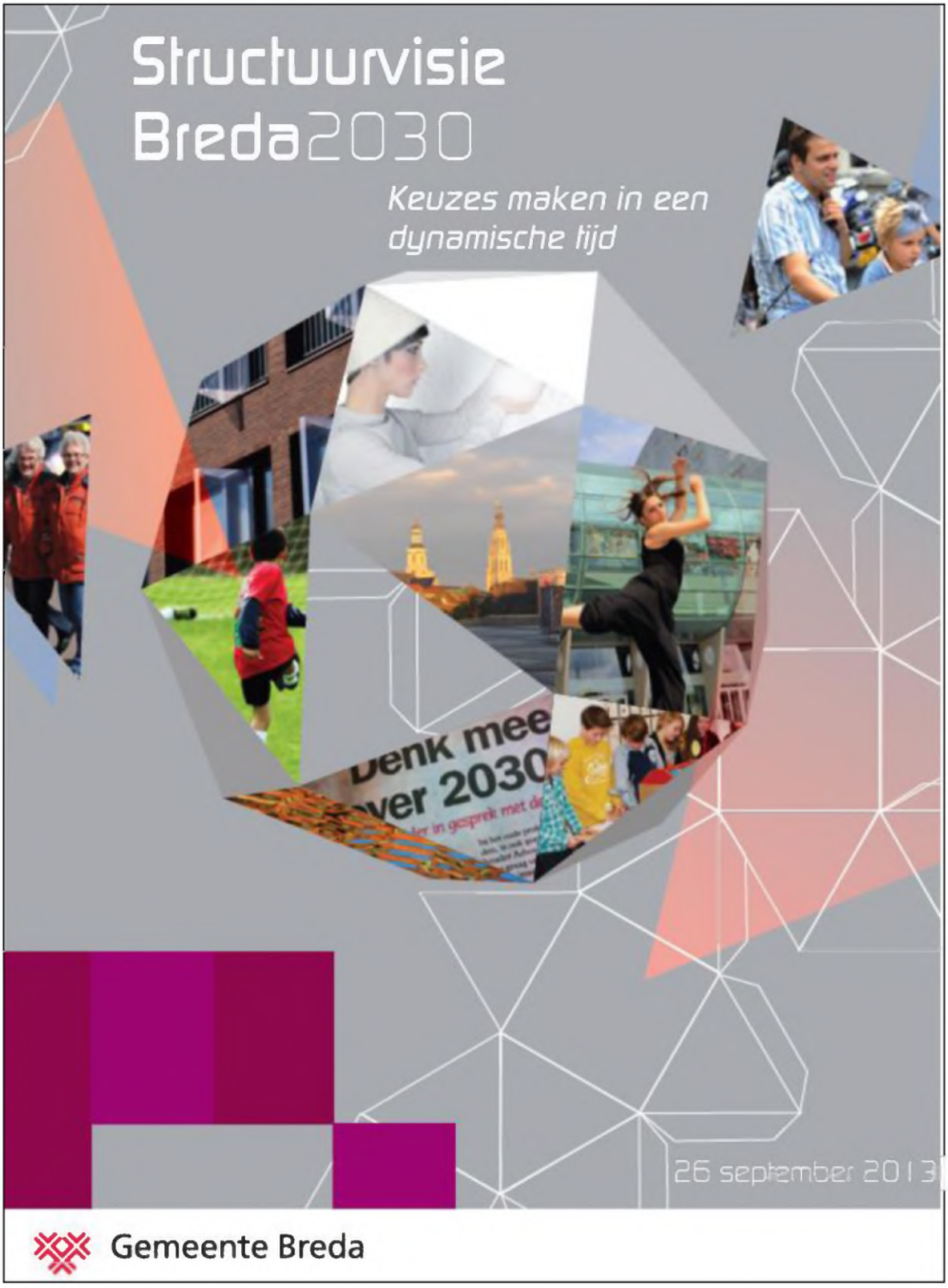
Ook dit betrof derhalve een geheel ander soort ontwikkeling dan de komst van windturbines.

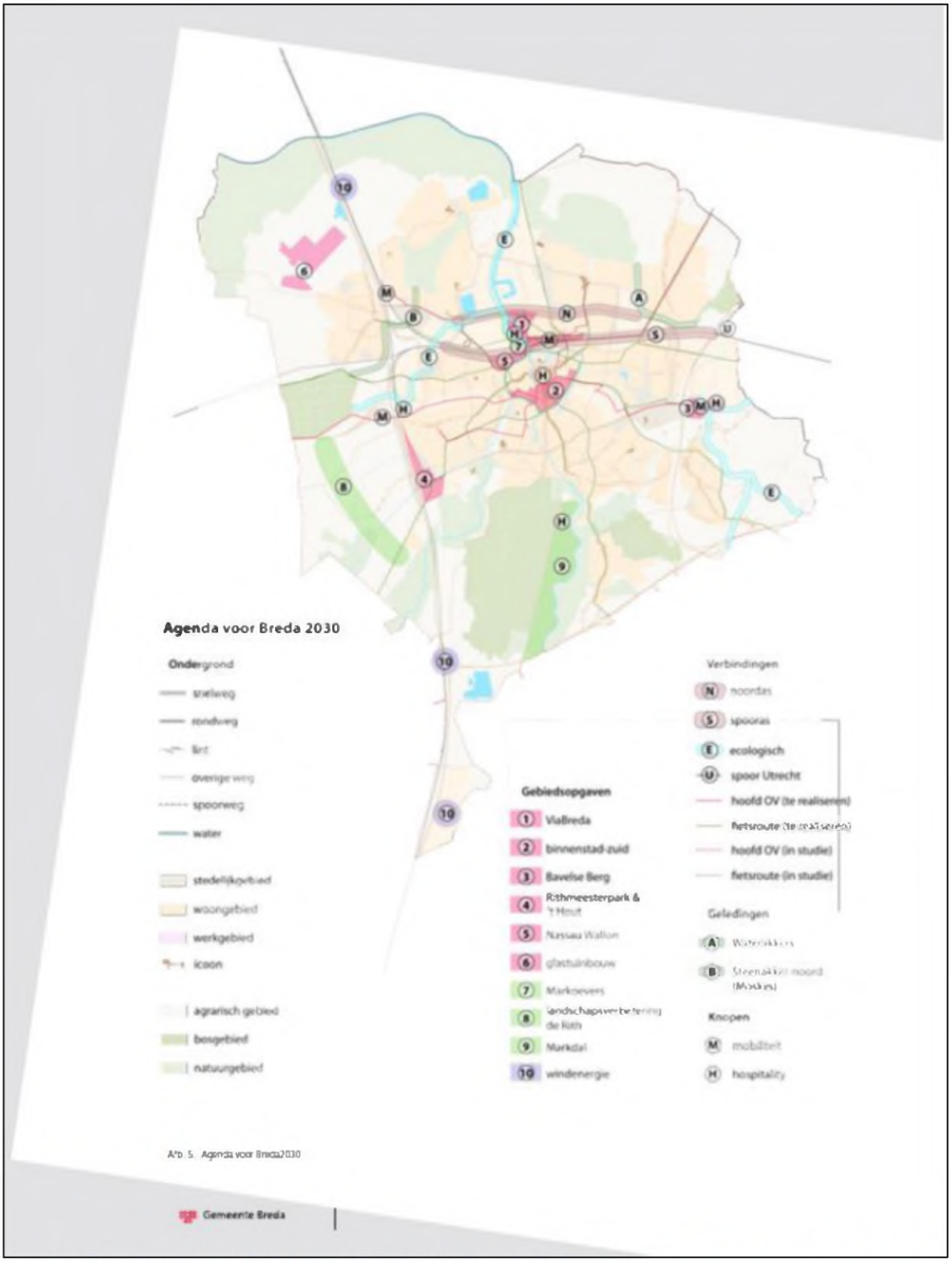
Voorts is van de zijde van aanvrager niet concreet onderbouwd welke nadelen van wezenlijke betekenis zouden zijn voor de agrarische gronden van aanvrager. Niet correct is de stelling dat voor de agrarische gronden dezelfde nadelen gelden als voor de woning. Agrarische gronden ontlenen hun hoogste waarde immers aan de bedrijfsmatige/commerciële aanwendingsmogelijkheden, welke door de komst van de windturbines niet zijn beperkt. Derhalve is niet aangetoond dat de agrarische exploitatiemogelijkheden zijn beperkt en/of dat om andere redenen sprake zou zijn van een waardedaling, door de komst van de windturbines.

Ten aanzien van punt 3.
Ten aanzien van het aspect slagschaduwhinder volgen wij de vaste lijn in de Afdelingsjurisprudentie, die wij reeds uiteen hebben gezet.

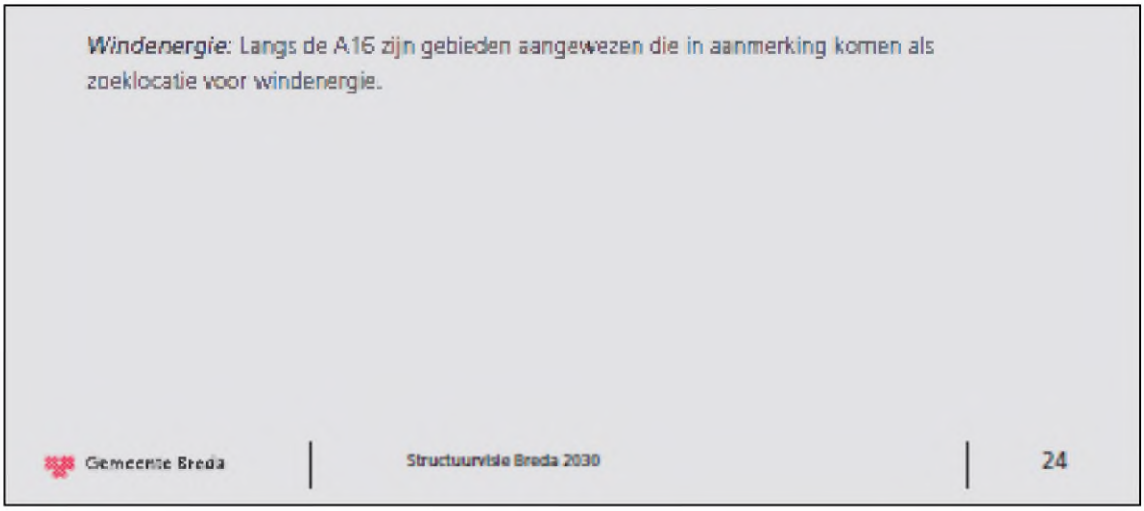
Ten aanzien van het aspect geluidhinder dient een vergelijking te worden gemaakt met de oude planologisch maximale geluidbelasting, waarvan geen concrete geluidsgegevens beschikbaar zijn. Voor de nieuwe planologische situatie hebben wij gebruik gemaakt van de (voor dit soort ontwikkelingen gebruikelijke) akoestische gegevens, zoals reeds weergegeven.
Overigens hebben wij ten aanzien van het aspect geluidhinder een nadeel aannemelijk geacht. Het totale planologische nadeel hebben wij voorts gekwalificeerd als "zwaar". In de zienswijze is niet aangetoond dat wij het aspect geluidhinder zouden hebben onderschat.

Ten aanzien van punt 4.
Voor zover de door ons aangehaalde "Plan-MER-Structuurvisie Windenergie op land" van november 2013 van de zijde van aanvrager onvoldoende wordt geacht voor het aannemen van langjarig beleid (wat er verder van dat standpunt zij), wijzen wij voorts op de Structuurvisie van de gemeente Breda van 26 september 2013, waarin onder meer de volgende figuren en passages zijn opgenomen:


Structuurvisie
Breda2030
Keuzes maken in een
dynamische tijd
26 september 2013
Gemeente Breda



Figuur 4 Fragment van p. 23. De aanduiding "10" duidde op een zoekgebied voor windenergie langs de A16.



Ook op basis hiervan is duidelijk dat de onderhavige ontwikkeling reeds binnen het langjarige beleid paste. Wij zien derhalve geen enkele aanleiding de gehanteerde aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico van 3% naar 2% bij te stellen.

Ten aanzien van punt 5.

Op voorhand merken wij op dat wij voor de waardering per 27 december 2018 zijn uitgegaan van de voormalige en feitelijk gesloopte bedrijfswoning. Voorts zijn wij uitgegaan van de door aanvrager verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie over deze woning.

Een transactie van maart 2005 kan niet dienen ter onderbouwing van een waarde per 27 december 2018. Daar zit immers ruim 13 jaar tussen en bovendien heeft er in de tussengelegen periode onder meer een economische crisis plaatsgevonden.
De stelling namens aanvrager dat de waarde van de woning op de peildatum redelijkerwijs hoger zou moeten liggen dan de koopprijs in 2005 is derhalve niet correct. Te meer daar wij van aanvrager zelf (tijdens het gesprek op 9 februari 2022, waar gemachtigde van aanvrager niet bij aanwezig was) hebben vernomen dat de oude woning in de laatste jaren voor de sloop in een zeer eenvoudige staat verkeerde. Niet voor niets heeft aanvrager de oude woning dan ook gesloopt en vervangen voor een nieuwe woning.

WOZ-waardes kunnen in bepaalde gevallen weliswaar een indicatie vormen voor de marktwaarde, doch in veel gevallen zijn WOZ-waardes niet maatgevend in een procedure als de onderhavige. Bij de WOZ-waardering wordt immers veelal voorbij gegaan aan de planologie en wordt uitgegaan van de feitelijke situatie (ook met bepaalde waarde-beïnvloedende aspecten, zoals erfpacht, verhuurde/onverhuurde staat wordt vaak geen

rekening gehouden). In de meeste gevallen wordt de woning niet inwendig opgenomen, zodat geen volledig beeld wordt verkregen van de staat van onderhoud. In de bijlagen bij de zienswijze zijn overigens geen duidelijke WOZ-taxatieverslagen opgenomen specifiek voor de oude bedrijfswoning, zodat wij hieraan verder voorbij moeten gaan.

Het slechts uiten van kritiek is onvoldoende om te twijfelen aan de door ons verrichte taxatie. Bij de zienswijze is bijvoorbeeld geen contra-taxatierapport gevoegd dat aan alle eisen, voor een procedure als de onderhavige, voldoet.

In de zienswijze op het conceptadvies namens de aanvrager is verzocht om een deskundigenkostenvergoeding, doch niet vermeld is welk bedrag hiermee gemoeid zou zijn. Zonder onderbouwing (zoals een factuur die door aanvrager is voldaan) kunnen wij de redelijkheid van de gesteldelijk gemaakte kosten niet beoordelen en kunnen wij dan ook niet adviseren ter zake een vergoeding toe te kennen.

De wettelijke rente dient inderdaad te worden vergoed vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag bij de provincie tot de dag der uitbetaling. Op de aanvraag die wij hebben ontvangen van de provincie staat een stempel met de datum “07/09/2021”.

Conclusie

In de zienswijze zien wij op grond van al het voorgaande geen enkele aanleiding voor een aanpassing van onze eerdere overwegingen en conclusie.

12 CONCLUSIE

Wij adviseren de provincie Noord-Brabant op de door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e namens 5.1.2.e ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade – wat de voormalige bedrijfswoning betreft – als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Nee
Anderszins verzekerd	Nee
Planologisch nadeel	Ja
Waardevermindering	€ 5.1.2.e
Normaal maatschappelijk risico	€ 5.1.2.e
Tegemoetkoming in planschade	€ 5.1.2.e
Wettelijke rente	Vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling
Terugbetaling van het betaalde recht	Ja
Deskundigenkostenvergoeding	Nee, zo lang deze niet zijn aangetoond en verantwoord

Wij adviseren de aanvraag voor zover deze betrekking heeft op het bedrijfsgedeelte inclusief de cultuurgronden van aanvrager, af te wijzen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2.e

5.1.2.e

Commercieel directeur

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e KRMT

Senior adviseur

13 BIJLAGE

- Taxatierapport de heer 5.1.2.e
- Zienswijze namens aanvrager naar aanleiding van het conceptadvies.

PUNT
TAXATEURS

TAXATIERAPPORT

Woonruimte 2022



NVM

WIJ BRENGEN JE THUIS.

TAXATIERAPPORT 5.1.2.e

5.1.2.e



Punt Taxateurs B.V.

De heer 5.1.2.e

Inhoudsopgave

A. Opdracht 4
B. Inspectie 4
C. Gegevens getaxeerde woning 5
D. Doel van de taxatie 5
E. Waardering 5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid 6
G. Juridische kenmerken van de woning 8
H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving 10
I. Het onderhoud van de woning 12
J. Verontreiniging in en om de woning 14
K. Bewoning 14
L. Onderbouwing van de waarde van de woning 15
M. De woningmarkt 20
N. Welke wetten en regels gelden voor de woning? 21
O. Nadere mededelingen 22
P. Foto's van de woning 23
Q. Overzicht van bijlagen 25
Samenvatting Taxatierapport 27
Uniforme meetstaat 28
Bouwkundige opnamestaat 29

TAXATIERAPPORT 5.1.2.e

Beste meneer/mevrouw S.A.O.Z. Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van 5.1.2.e . Ik 5.1.2.e 5.1.2.e van Punt Taxateurs B.V. uit UTRECHT. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 27 december 2018 *(waardepeildatum)* en hoe ik die bepaald heb.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	De heer/mevrouw S.A.O.Z. Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Adres:	Kruisplein 484
Postcode en plaats:	3012 CC Rotterdam

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Punt Taxateurs B.V.
Adres:	Noorderstraat 8
Postcode en plaats:	3512 VX UTRECHT
KvK-nummer:	76551083
Naam taxateur:	De heer 5.1.2.e
Inschrijfnummer NRVT:	RT795215730
Lid van of aangesloten bij:	NVM

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRVT. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitstoets'. Daarmee toetst hij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf:	Punt Taxateurs
Naam controlerend taxateur:	De heer 5.1.2.e

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van 5.1.2.e en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:	3 februari 2022
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Eigenaar eigenaar/belanghebbende aanwezig
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de Fotowijzer woningen gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijgebouwen:	Garage
Adres:	5.1.2.e
Postcode en plaats:	5.1.2.e

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?
U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

Een andere reden, namelijk
Het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van marktwaarde is:
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 27 december 2018.

Marktwaarde:	€ 5.1.2.e

Hoe kom ik aan deze waarden?

Op basis van vergelijking met soortgelijke woningen.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Europese Taxatiestandaarden.
Maar ik ben afgeweken bij foto's binnenzijde.
De reden hiervoor is Vanwege privacy redenen zijn geen foto's van de binnenkant van het object toegevoegd..

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen van NRVT.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij.

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Punt Taxateurs B.V. waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van Punt Taxateurs B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
   - De opdrachtgever van deze taxatie, en
   - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
   - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
   - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
   - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
   - Ik en Punt Taxateurs B.V. hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
   - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening

krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig. Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?
Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen
In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond *(perceel)* waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want Het object in is eigendom van belanghebbende
Andere bronnen	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Terheijden
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	5.1.2.e
Welk perceelnummer heeft de grond?	5.1.2.e (voor een deel)
Is er gezamenlijke grond?	nee
Mandeligheid	
Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster?	Ongeveer 1000 m^2
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? *(exclusief gezamenlijke grond)*	1000 m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond?	ja
Volle eigendom	
2. Het recht van erfpacht	
Bestaat er een recht van erfpacht?	nee
3. Het recht van ondererfpacht	
Bestaat er een recht van ondererfpacht?	nee
4. Het recht van opstal	
Bestaat er een recht van opstal?	nee
5. Het recht van gebruik en bewoning	
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	nee
6. Het recht van vruchtgebruik	
Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	nee
7. Ander recht	
Bestaat er een ander recht?	nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de buren mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten?	nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	De vrijstaande bedrijfswoning met aangebouwde garage gelegen op een perceel van 1.000 m2 (e.e.a. conform akte van levering)
Wat is het bouwjaar?	1935
Hoe is de indeling?	Conform verkoopdocumentatie 2003 - het object is namelijk inmiddels geamoveerd Begane grond: entree, hal, toiletruimte, woonkamer, eetkamer, keuken, kamer, bijkeuken, badkamer, aangebouwde garage Verdieping: overloop, twee kamers. Zolder: twee kamers.
Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	nee
Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de BBMI In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	Taxateur
- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?	
- Wonen	166 m^2
- Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	16 m^2
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	0 m^2
- Bergruimte buiten het gebouw - *Externe bergruimte*	0 m^2

Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	De woning is gelegen in het buitengebied van Terheijden.
Gebouwen rondom	agrarische bedrijfsbouwen en kassen
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De bereikbaarheid met eigen vervoer is goed en met het openbaar vervoer slecht
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	Alle dagelijkse voorzieningen zijn gelegen op grotere afstand
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F3O-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
F3O/KCAF-funderingsrapportage	nee
Andere bronnen	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels
Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels
Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primair fossiel energiegebruik' in kWh/m2 per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	nee
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	nee
Waarom heeft de woning geen energielabel?	Energielabel is niet beschikbaar.

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO2-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?
Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard
De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?
Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat?	nee

I. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing
Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek
Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie
Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning
Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?	Bestaande woning

1. Bestaande woning
   Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?	nee
Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig?	nee, -

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:
- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	slecht
Vloeren en trappen	slecht
Gevels, balkon, wanden en plafonds	slecht
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	slecht
Daken	slecht
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	slecht
Bijgebouwen	niet waarneembaar
Overige bijzonderheden	slecht

Bouwkundige toestand van de hele woning	slecht
Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	nee

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren en trappen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren en buiten- en binnenschilderwerk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek
   Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.
   Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	nee, Geen informatie uit deze bron.
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	nee
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	nee, Er zijn geen historische gegevens bekend die aanleiding geven tot het adviseren van een inventariserend bodemonderzoek.
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	nee

2. Asbest
   Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?	nee
- Heb ik asbest gezien?	nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is?	nee , Gezien het bouwjaar is het mogelijk dat asbesthoudende materialen in het object zijn verwerkt.

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?
   Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner	nee
- Bij de verkopende makelaar	nee
- Andere bronnen	nee
- Wat is de situatie van de woning?	Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin.
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?	nee

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

   Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Vergelijking met andere koopwoningen

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 27 december 2018

Referentieobject 1 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	18 oktober 2018	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	5.1.2.e		5.1.2.e
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e		
Toelichting*	Verschil in bouwjaar heeft geen invloed op de waardering		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	166	-59.64%	67
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GBO		
Perceeloppervlakte (m2):	1000	-73.30%	267
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner grondperceel, waardoor minder (sier)tuin rondom de woning.		
Energielabel	Geen	vergelijkbaar	Geen
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel)	vergelijkbaar	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	externe bergruimes zijn ca. 43 m²		
Onderhoudssituatie	slecht	vergelijkbaar	slecht
Toelichting*	-		
Locatie		veel beter	
Toelichting*	Het enige perceel welke grenst aan zowel de Haven als de historische schans (onderdeel van de		

	Zuidwaterlinie)		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. Betreft een woning met een kleiner GBO welke grondig gerenoveerd moet worden (kluswoning). Gelegen op een kleiner grondperceel. Veel betere ligging			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 27 december 2018

Referentieobject 2 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	20 september 2017	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	5.1.2.e		5.1.2.e
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e		
Toelichting*	Verschil in bouwjaar heeft geen invloed op de waardering		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	166	-37.35%	104
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GBO		

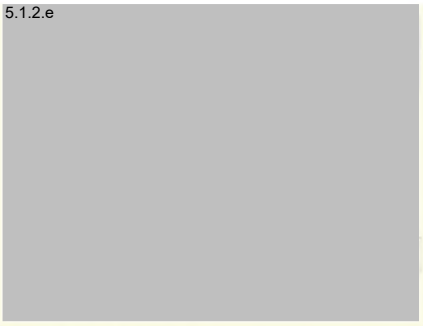
Perceeloppervlakte (m2):	1000	11.50%	1115
Toelichting*	Referentie heeft een groter grondperceel, waardoor meer (sier)tuin rondom de woning.		
Energielabel	Geen	vergelijkbaar	Geen
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel)	vergelijkbaar	Berging / schuur (aangeb.)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	slecht	vergelijkbaar	slecht
Toelichting*	-		
Locatie		beter	
Toelichting*	Betere ligging aan een dijk		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De woning heeft een kleiner GBO en een groter grondperceel. Betere ligging aan een dijk Referentie wijkt in woonplaats af van getaxeerd object. In de directe woonomgeving zijn geen soortgelijke woningen verkocht als getaxeerd object. Taxateur acht referentie op basis van de overige objectkenmerken vergelijkbaar met getaxeerd object			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 27 december 2018

Referentieobject 3 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 272.500,-	
	Verkoopdatum:	27 maart 2018	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject

Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1935	4 jaar ouder	1931
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	166	-24.70%	125
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GBO		
Perceeloppervlakte (m2):	1000	-9.10%	909
Toelichting*	-		
Energielabel	Geen	vergelijkbaar	Geen
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel)	vergelijkbaar	Berging / schuur (aangeb.) Garage (enkel)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	slecht	vergelijkbaar	slecht
Toelichting*	-		
Locatie		beter	
Toelichting*	in een woonwijk		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		

Andere wezenlijke verschillen

Geen

Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

Referentie is vergelijkbaar. De woning heeft een kleiner GBO. Betere ligging in een woonwijk.
Referentie wijkt in woonplaats af van getaxeerd object. In de directe woonomgeving zijn geen soortgelijke woningen verkocht als getaxeerd object. Taxateur acht referentie op basis van de overige objectkenmerken vergelijkbaar met getaxeerd object

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?	Anders, omdat Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.
Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?	nee

M. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?
   Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

2. Sterke en zwakke punten van de woning
   Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.
Wat zijn de zwakke punten van de woning?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	nee , Geen informatie uit deze bron.
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	nee
- Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Anders : Agrarisch 1
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	nee, het betreft hier een bedrijfswoning
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan op een andere manier?	nee
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?	nee
- Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? *Gebruiksbelemmerende bepalingen*	nee
- Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? *Verkoopbelemmerende bepalingen*	nee
- Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? *Voorkeursrecht*	nee
- Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?	nee
- Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?	nee
- Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?	nee

O. Nadere mededelingen

- Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja, Het rapport wordt uitgebracht ten behoeve van een taxatie in het kader van de beoordeling van planschade op basis van artikel 6.1 Wro. Dit betreft een zogenaamde wettelijke taxatie, zijnde volgens de NRVT 'een professionele taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.' Het rapport volgt voor de taxatie het 'model woonruimte', maar wel met de volgende bijzonderheden c.q. afwijkingen. 1) Uitgangspunt voor de taxatie is het planologische kader zoals dat in het adviesrapport van opdrachtgever SAOZ is geschetst en de daarin aangegeven peildatum/peildata. 2) In aanvulling op het begrip 'marktwaarde' (zoals onder meer in onderdeel C en D van het taxatierapport vermeld) geldt dat het volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij een planschadewaardering gaat om de prijs die een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd (vergelijk ABRvS 28 september 2016, onder 4.6 (ECLI:NL:RVS:2016:2582). 3) Omdat de maximale planologische mogelijkheden in de praktijk niet steeds zijn verdisconteerd in de prijzen van verkochte onroerende zaken, zijn referentietransacties van vergelijkbare objecten wel indicatief voor de waarde van een te taxeren onroerende zaak in een planschadezaak, maar kan de waarde van het te taxeren perceel daaruit niet één op één worden afgeleid (vergelijk ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:870, Son en Breugel). Vanwege privacy redenen zijn geen foto's van de binnenkant van het object toegevoegd. Waarde als burgerwoning: € 5.1.2.e Waarde als bedrijfswoning: € 5.1.2.e

P. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Tuin



Tuin



Tuin



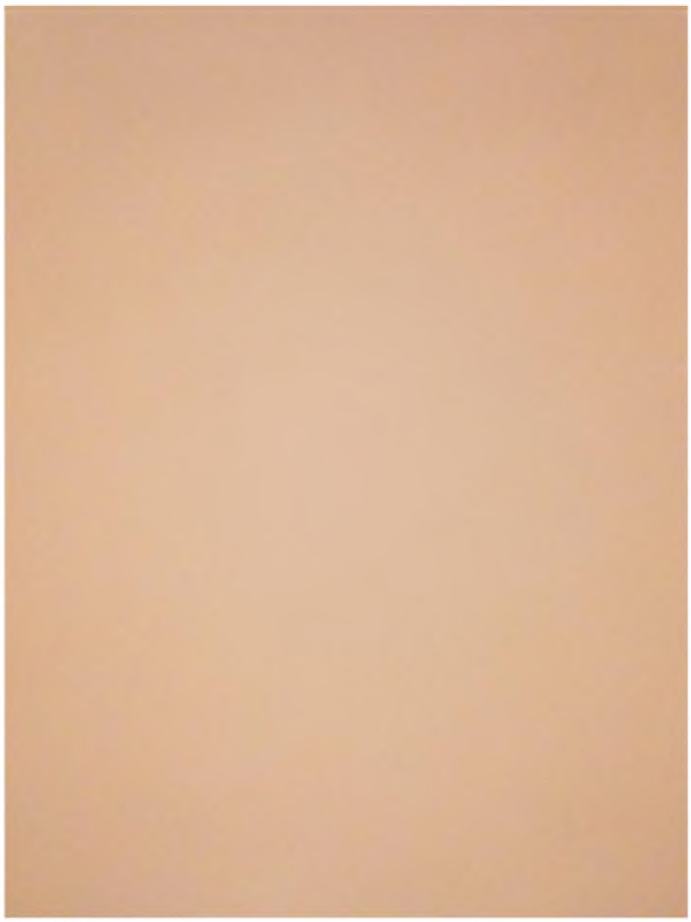
Zijgevel

5.1.2.e

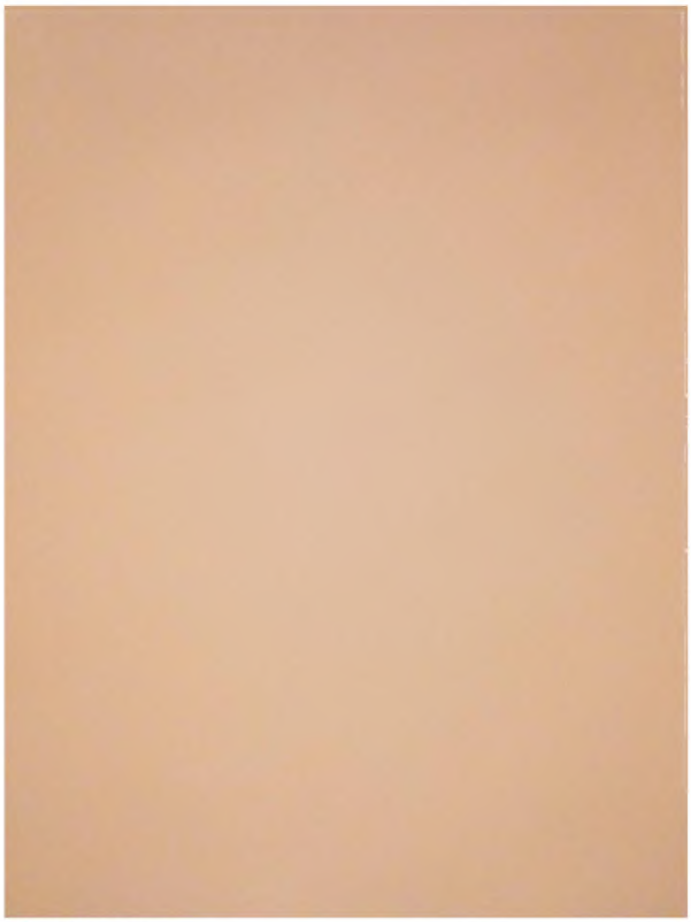


5.1.2.e

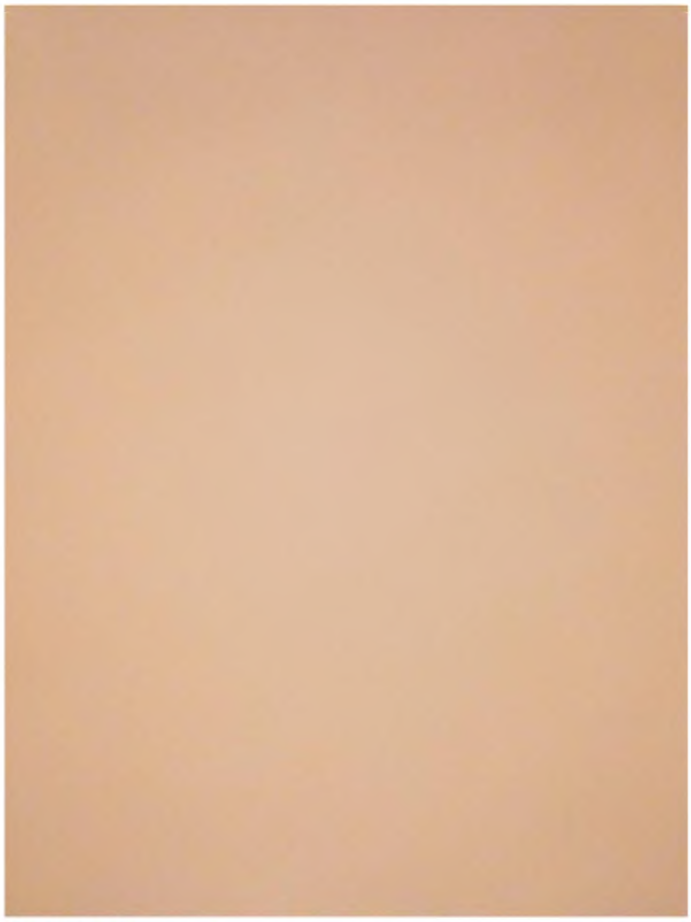




Keuken



Woonkamer



Badkamer

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Uniforme meetstaat
- Bouwkundige opnamestaat
- Akte van levering van de notaris
- Informatie over de eigendom van de woning
- Kaart van het Kadaster
- Bestemmingsplankaart
- Bodeminformatie
- Rapport funderingsrisico
- Energielabel- Niet bekend
- WOZ- Niet bekend
- Plausibiliteitsverklaring

De heer 5.1.2.e
UTRECHT
28 maart 2022

5.1.2.e

BIJLAGE 2: SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten*	nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	ja
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'?	nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) asbest in de woning?	nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja

BIJLAGE 3: UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname	3 februari 2022
Datum meetrapport	3 februari 2022
Woningtype	vrijstaande woning
Adres	5.1.2.e
Postcode / plaats	5.1.2.e

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	166 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	16 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	- m²
	Totaal Externe bergruimte	- m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	126,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	16,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	110,0 m²
	Overige inpandige ruimte	16,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	56,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	56,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BIJLAGE 4: BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

		Legenda
Adres object	5.1.2.e	
Aanwezig bij opname:	Eigenaar	G = Goed
Interne opname mogelijkheid:	Ja	R = Redelijk
Datum opname:	02-03-2022	M = Matig
Tijd van:	12:30 uur	S = Slecht
Tijd tot:	12:40 uur	NO = Nader onderzoek nodig
		NW = Niet waarneembaar

Algemeen	Omschrijving	Details	
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar:	1935
Type woning	vrijstaande woning	Aantal bouwlagen:	2
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Metselwerk Traditioneel Gebouwd		
Bron kengetallen voor herstelkosten	Koeter		
Overige bijzonderheden	Nee		

Buitenzijde:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Daken								
Dakconstructie	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Materiaal dak	Ja	Pannen	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Dakkapel(len)	Nee							
Schoorste(e)n(en)	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Goten (incl. hemelwaterafvoeren)	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Loodwerk	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Gevel								
Gevelwerk	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Balkon	Nee							
Kozijnen	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Buitendeuren	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Hang- en sluitwerk	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Buitenschilderwerk	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Glas 1e woonlaag	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Glas 2e woonlaag	Nee							
Glas 3e woonlaag	Nee							
Glas overige woonlagen	Nee							
Overige waarnemingen buitenzijde:	Nee							
Isolatie								
Dakisolatie	Nee							
Vloerisolatie	Nee							
Kruipruimteisolatie	Nee							
Gevelisolatie	Nee							
Leidingisolatie	Nee							
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen	Nee							

Binnenzijde:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Kelder	Nee							
Kruipruimte	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Vloeren								
Vloeren 1e woonlaag	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Vloeren 2e woonlaag	Nee							
Vloeren 3e woonlaag	Nee							
Vloeren overige woonlagen	Nee							
Wanden								
Wanden en binnenmuren	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Plafonds								
Plafonds	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Inrichting								
Trappen	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Binnenschilderwerk	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Keuken (+eventuele inbouwapparatuur)	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Badkamer 1	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Badkamer 2	Nee							
Badkamer 3	Nee							
Toilet 1	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Toilet 2	Nee							
Toilet 3	Nee							
Overige waarnemingen binnenzijde:	Nee							

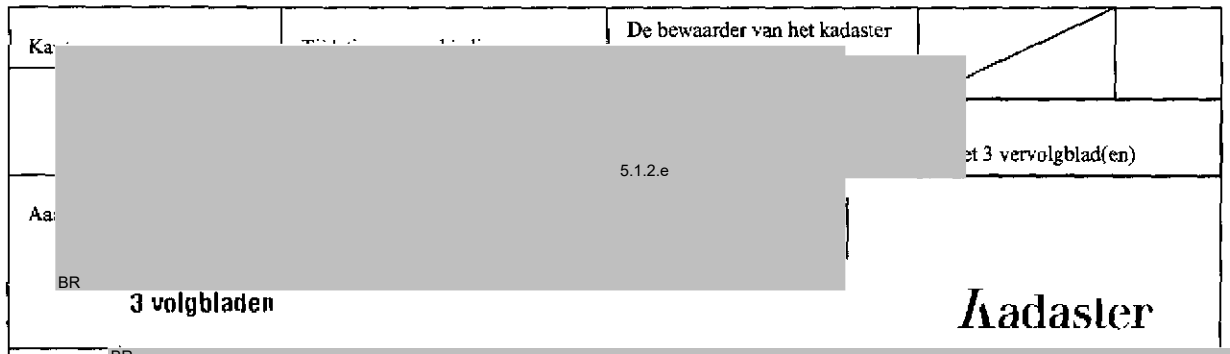
Installaties:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Leidingen								
Gas	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Water	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Riolering	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Verwarmingsinstallatie								
Soort toestel	Nee							
Eigendom								
Bouwjaar								
Verwarmings systeem 1e woonlaag	Nee							
Verwarmings systeem 2e en volgende woonlaag	Nee							
Warmwatervoorziening								
Soort toestel	Nee							
Eigendom								
Bouwjaar								
Ventilatie								
Soort ventilatie	Nee							
Koeling								
Airconditioning	Nee							
Via Warmtepomp	Nee							
Overige koeling	Nee							
Electrotechnische installaties								
Meterkast	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Aantal groepen:	0							
Aantal aardlekschakelaars:	0							
Krachtstroom aanwezig	Nee							
Aanwezigheid oplaadpunt (auto)	Nee							
ICT / Domotica	Nee							
Brandveiligheid / Brandmeldinstallatie	Nee							
Overige waarnemingen installaties:	Nee							
Energieopwekking								
Zonnepanelen	Nee							

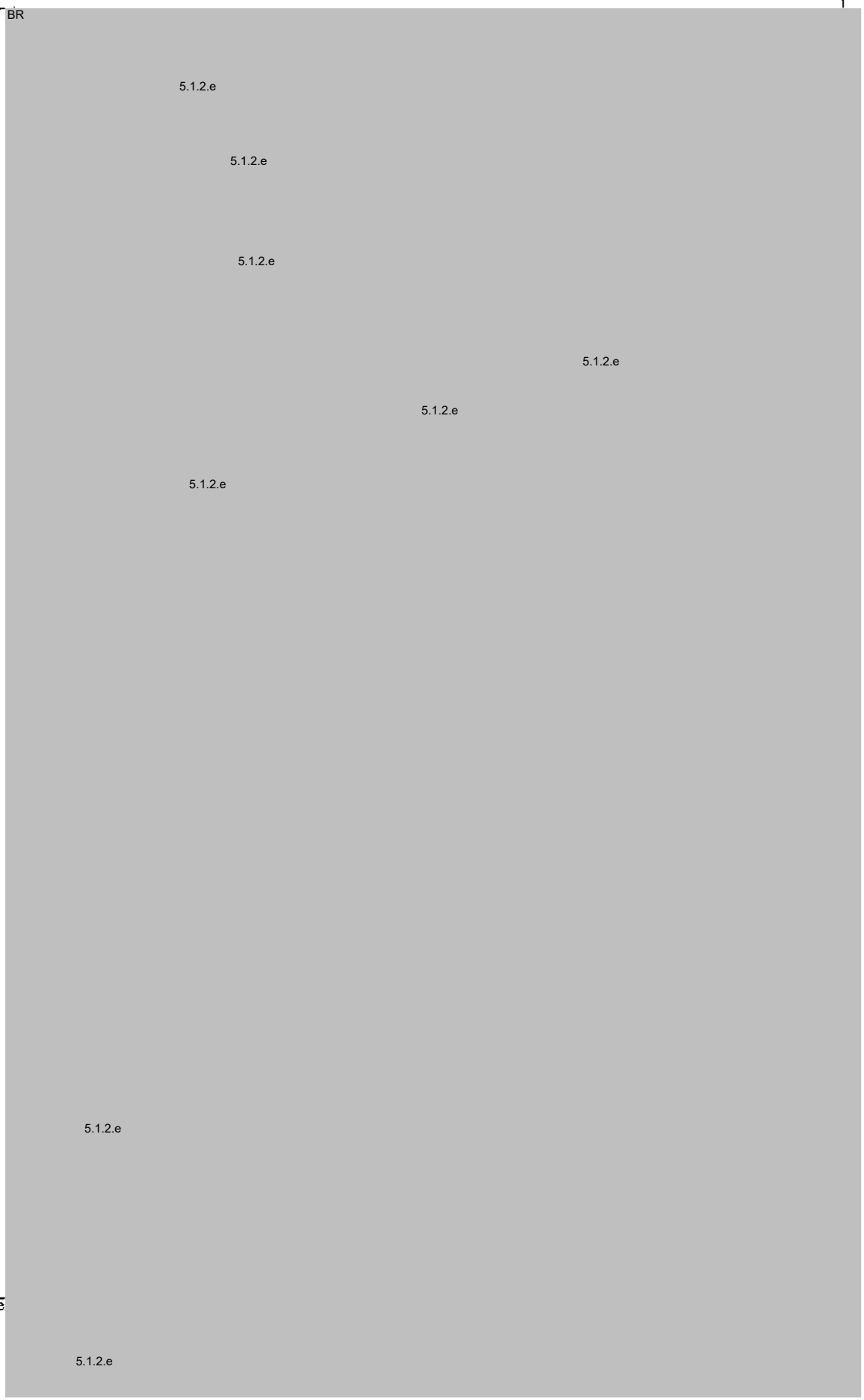
Eigendom					
Wind	Nee				
Eigendom					
Overige energieopwekking	Nee				
Eigendom					

Bijgebouwen en perceel:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Schuur / berging	Nee							
Garage	Nee							
Overige bijgebouwen	Nee							
Tuinaanleg	Ja		[illegible]	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Niet standaard buiten voorzieningen	Nee							
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel:	Nee							

Overige bijzonderheden:	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Object gebonden aspecten							
Asbest	Nee						
Bodem / milieubelasting	Nee						
Ongedierte (in / om woning)	Nee						
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee						
Binnenklimaat	Nee						
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee						
Niet eerder genoemde bijzonderheden:	Nee						

Specifieke aandachtspunten bouwdelen:	Bouwkundige staat:	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	Niet waarneembaar	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	Slecht	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:	Slecht		
Totaal van de geschatte kosten		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

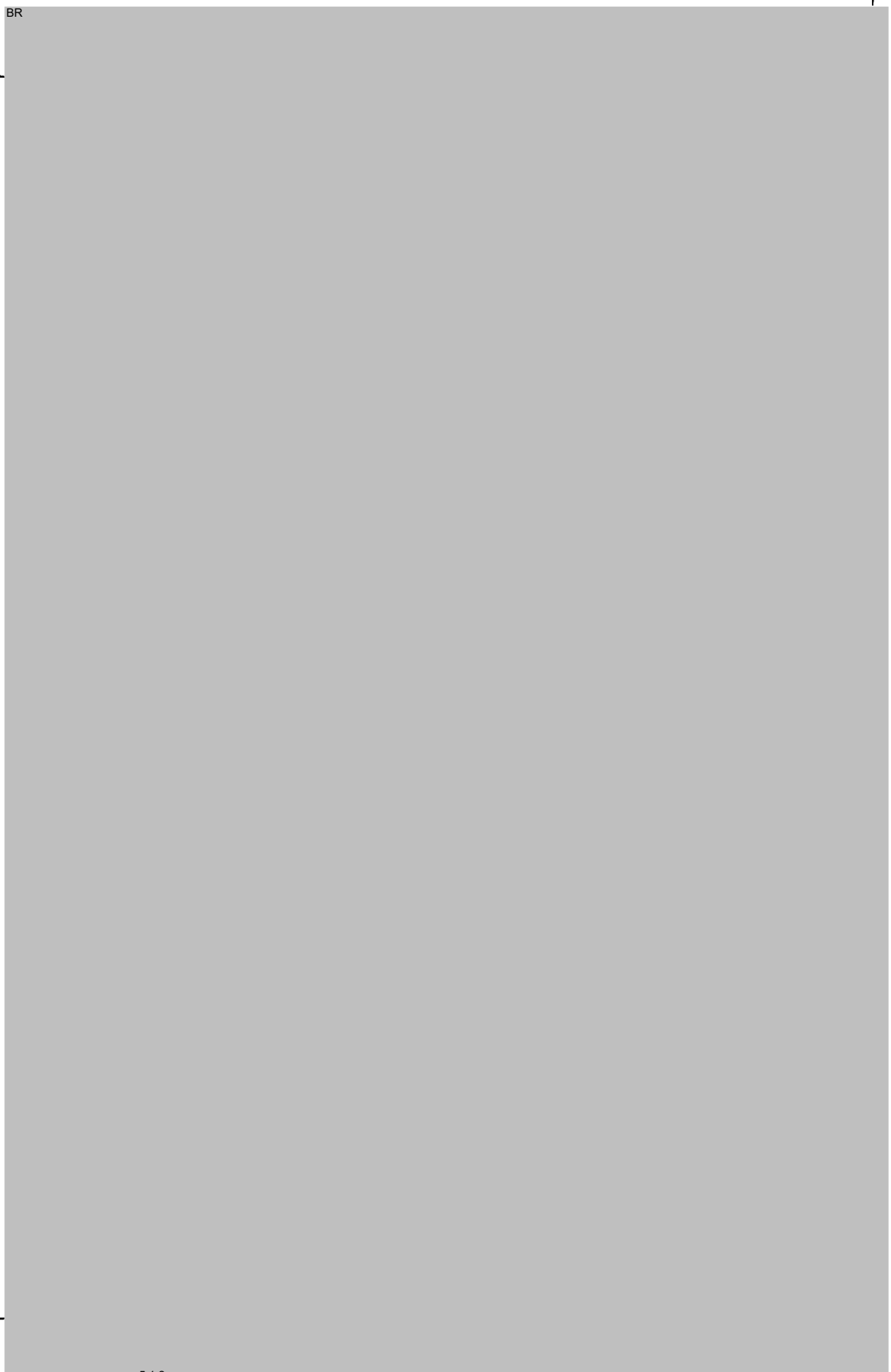




Hyp. 4

Hypotheke

Aantekeningen:



Aantekeningen:

e
1e vervolgblad

Kadaster

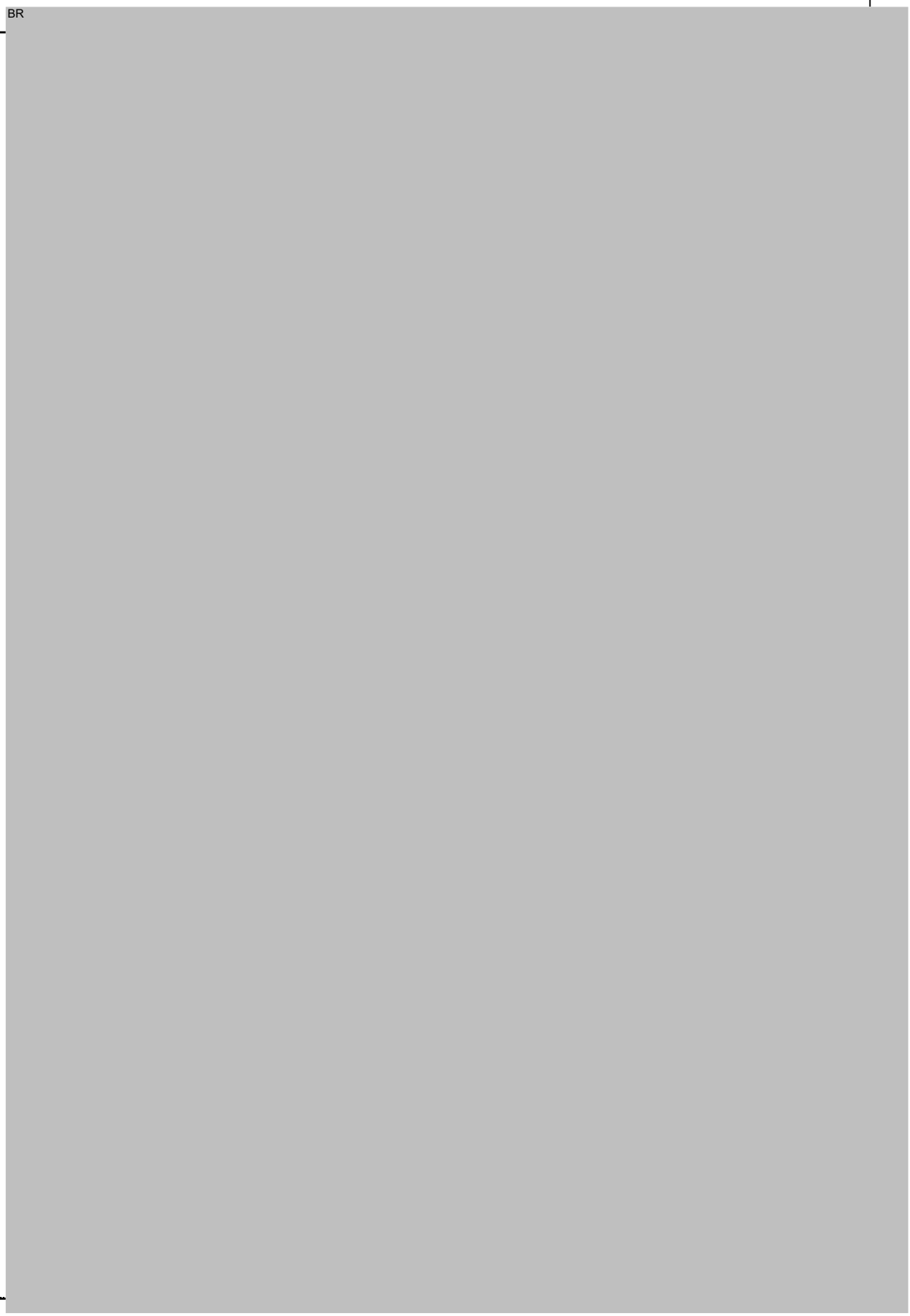
BR

5.1.2.e

Vervolgblad Hyp 3 en 4

5.1.2.e

Aantekeningen:



Aantekeningen:

2e vervolgblad

Kadaster

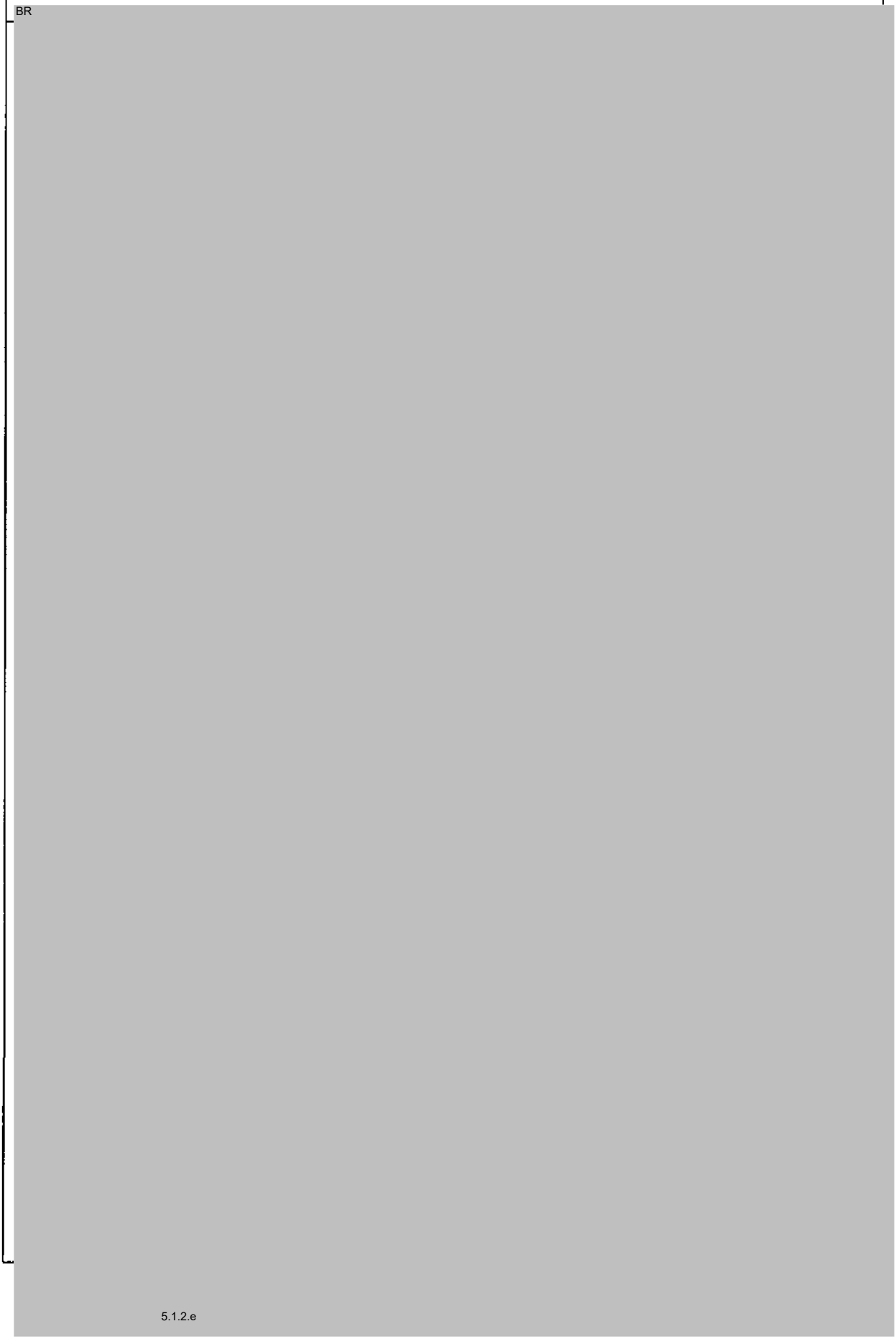
BR

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5.1.2.e

Aantekeningen:

BR



Aantekeningen:

e 3e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Typot

Aantekeningen:

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

BR

BR

kadaster

BR

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

kadaster

BETREFT

BR

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.1.c

kadaster

BR

BR



Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

BR

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie;
b. agrarisch gebruik;
c. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.1 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan) en hieraan ondersteunende horeca;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan, een plattelandswoning geldt voor het overigens in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
e. behoud en herstel van landschapswaarden;
f. ontandhouding van waarden toewende de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingszones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;
g. cultuurhistorische waarden;
h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
i. extensief recreatief medegebruik;
j. doeleinden van openbaar nut;
k. erfbeplanting;
l. een zend- en ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
m. een modelvliegclub en modelvliegtuigbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
n. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;
o. een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
  Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

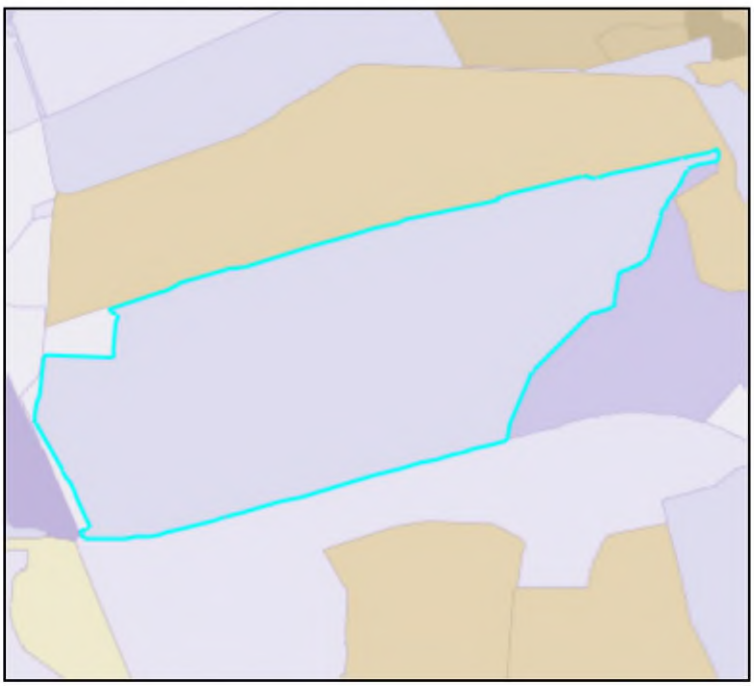
Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied BR

Aanmaakdatum/ -tijd: 03-01-2022 13:52:47



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.

- Kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Niet kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Niet kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Niet kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Niet kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Stedelijk gebied - 0-20 %
- Stedelijk gebied - 20-40 %
- Stedelijk gebied - 40-60 %
- Stedelijk gebied - 60-80 %
- Stedelijk gebied - 80-100 %
- Gegevens beschikbaar op website gemeente

Dit postcodegebied (BR bevat 36 panden (BAG). Van deze panden is 41,7% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis. Wil je meerdere adressen checken? Verwijs de pagina dan steeds voordat je een nieuw adres intypt.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	
Koopwoning	5.1.2.e	5.1.2.e		Check

Jouw huis heeft nog geen energielabel. Ga je je huis verkopen of verhuren? Vraag dan voor die tijd een energielabel aan. Hoe? Dat lees je op www.energielabel.nl/woningen/.
Let op: Het voorlopige energielabel dat iedere woning in 2015 heeft gekregen, wordt niet meer getoond. Dit was slechts een inschatting van het te verwachten energielabel. Maar dat gebeurde met een methode die niet meer gebruikt wordt en kan daarom een verkeerd beeld geven van de woning.

Rijksoverheid

Adres

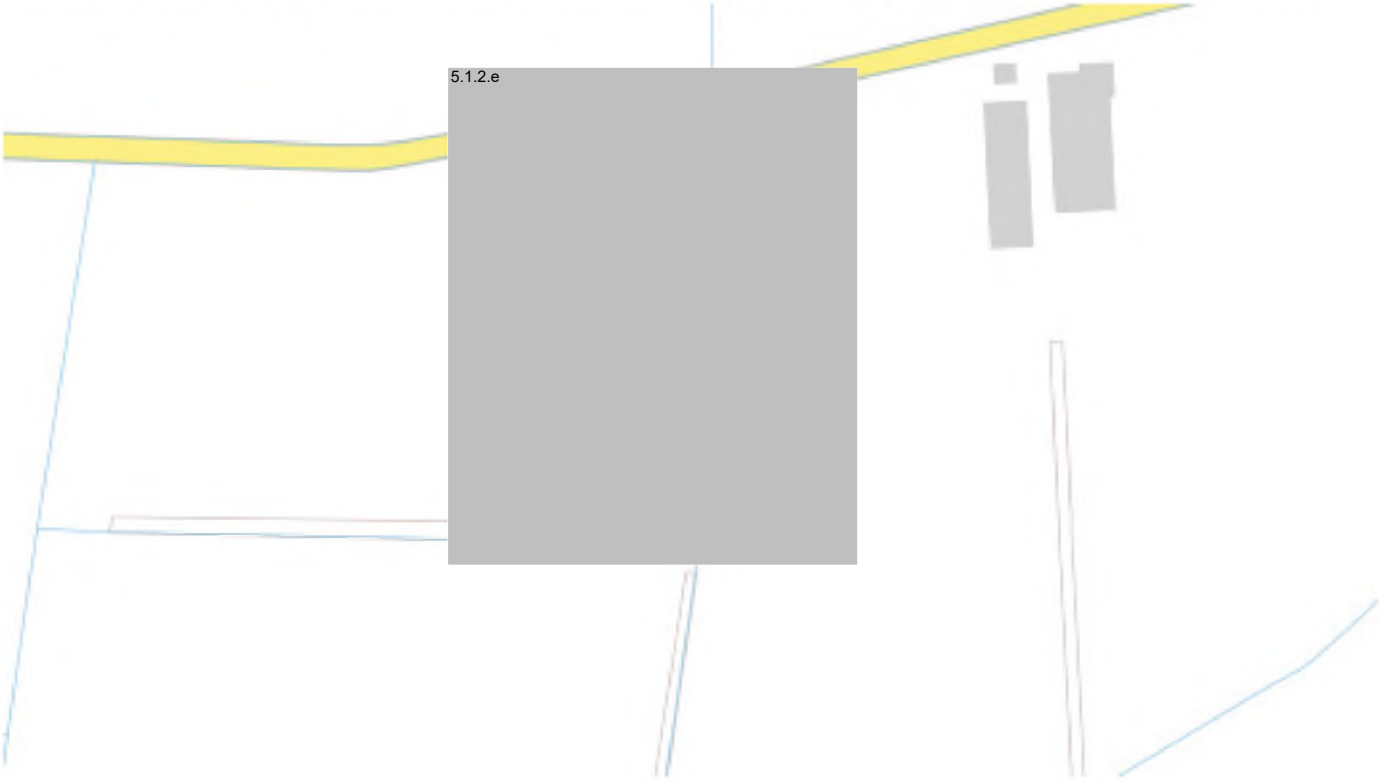
Adres	5.1.2.e
Postcode	5.1.2.e 5.1.2.e
Woonplaats	5.1.2.e

Voor deze locatie is (nog) geen WOZ-waarde beschikbaar.

Kenmerken

Bouwjaar	2020
Gebruiksdoel	industriefunctie,woonfunctie
Oppervlakte	208m²
Bijgewerkt tot	01-01-2022
Printdatum	03-01-2022

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



	Plausibiliteitsverklaring
Ondergetekende,	
Bedrijfsnaam:	Punt Taxateurs B.V.
Naam controlerend taxateur:	5.1.2.e RT
Adres	Noorderstraat 8
Woonplaats	3512 VX Utrecht
NRVT	RT489362700
Hierna te noemen "Taxateur"	
Verklaart:	

- Taxateur heeft het taxatierapport van de bedrijfswoning, aan de 5.1.2.e te 5.1.2.e kadastraal bekend onder: gemeente 5.1.2.e (gedeeltelijk), getaxeerd door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 28 maart 2022 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door Taxateur	5.1.2.e
Utrecht, 28 maart 2022	
Handtekening:	

AANGETEKEND
Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ)
t.a.v. 5.1.2.e mr. 5.1.2.e KRMT
Postbus 21196
3001 GD Rotterdam

Tevens per e-mail: 5.1.2.e @saoz.nl

Datum: 25 april 2022
Onderwerp: 5.1.2.e **/ planschade windpark A16**
Kenmerk: [AK-221000236]
E-mail: 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Bij brief van 28 maart 2022 zond u mij het conceptplanschadeadvies inzake de planschadeaanvraag van mijn cliënten, 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e heijden. U hebt mij tot 28 april 2022 in de gelegenheid gesteld een zienswijze tegen het conceptplanschadeadvies kenbaar te maken. Hierbij maak ik van deze gelegenheid gebruik.

1. Inleiding

Op 30 augustus 2021 heb ik namens cliënten een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade ingediend, veroorzaakt door het provinciale inpassingsplan 'Windenergie A16'. Het inpassingsplan maakt bij recht de realisatie van het windpark A16 mogelijk. Het windpark leidt tot waardedaling van de onroerende zaken van cliënten, door onder meer aantasting van het uitzicht en de omgevingskarakteristiek, slagschaduwhinder, geluidshinder en lichthinder.

Op 2 maart 2022 hebt u de agrarische bedrijfswoning van cliënten opgenomen. Op 28 maart 2022 hebt u het conceptplanschadeadvies uitgebracht. U adviseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen (college) aan cliënten een tegemoetkoming van € 5.1.2.e toe te kennen. Na aftrek van het normaal maatschappelijk risico van 3% resteert een tegemoetkoming van € 5.1.2.e

Cliënten kunnen zich niet in uw conceptplanschadeadvies vinden en wel om de volgende redenen.

2. Agrarische gronden

In het conceptadvies is gesteld en dat de komst van de windturbines niet zou leiden tot beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering, wat zowel zou gelden voor het bedrijfsgedeelte binnen het bouwvlak als voor de agrarische cultuurgronden. Er zou geen sprake zijn van directe beperking van de agrarische exploitatiemogelijkheden en ook anders sinds zou geen sprake zijn van nadelen van betekenis.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) heeft in verschillende uitspraken geoordeeld dat de waarde van een bedrijfsobject door overlast van een ontwikkeling kan dalen.[1] Ook voor bedrijfsobjecten en gronden kan sprake zijn van nadelen van betekenis[2]. Daarnaast spelen ook de situeringswaarde en verkoopbaarheid een rol. De agrarische cultuurgronden liggen pal rondom de bedrijfswoning, zodat hier sprake is van dezelfde nadelen als voor de woning. Namelijk, geluidshinder, aantasting van het uitzicht, schaduwwerking en aantasting van de situeringswaarde. De verkoopbaarheid is verslechterd. Waarom geen sprake zou zijn van nadelen van betekenis is ten onrechte niet deugdelijk gemotiveerd.

3. Planschadefactoren

A. Slagschaduw

In het conceptadvies wordt ten onrechte geen betekenis gehecht aan de slagschaduwhinder. Er wordt verwezen naar rechtspraak van de Afdeling waaruit zou blijken dat aan slagschaduw geen zelfstandige betekenis zou toekomen. Los van de vraag of dit standpunt correct is, is in dit geval sprake van een combinatie met andere schadefactoren als uitzicht, situering en geluidshinder. Al deze schadefactoren spelen een rol bij het planologisch nadeel dat cliënten ondervinden. In samenhang met elkaar krijgt slagschaduw wel degelijk betekenis. De slagschaduwhinder dient daarom alsnog te worden bezien.

B. Geluid

In het conceptadvies wordt geconcludeerd dat sprake is van een toename van de geluidsbelasting ten gevolge van het windpark. Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt echter dat bij de planologische vergelijking een reële prognose moet worden gemaakt van het gebruik van de gronden met de daaruit voortvloeiende

[1] O.a. ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1329; ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2420; ABRvS 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1889.
[2] ABRvS 17 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2255

Asselbergs & Klinkhamer Advocaten

redelijkerwijs te verwachten geluidsbelasting[3]. Dit onderzoek zal moeten uitwijzen of de geluidsbelasting van dien aard is dat het nieuwe planologische regime een nadeligere positie van aanvrager, met de daaruit voortvloeiende schade in de vorm van waardevermindering van zijn onroerende zaak, tot gevolg heeft gehad. Nu wordt er volstaan met algemene bewoordingen, is dit gelet op de rechtspraak onvoldoende.

4. Hoogte normaal maatschappelijk risico

De hoogte van het normaal maatschappelijk risico is ten onrechte geschaald op 3%. Reden voor dit percentage is volgens het conceptadvies dat de turbines niet passen in de structuur van de omgeving, maar wel in gevoerde ruimtelijk beleid zouden passen. Dit omdat de planologische ontwikkeling in werking is getreden en in het "Plan MER Structuurvisie Windenergie op land" als gebied dat kansrijk is voor grootschalige windenergie is aangeduid.

Dat de planologische ontwikkeling in werking is getreden zegt niets over de vraag of deze al dan niet in het gevoerde ruimtelijk beleid past. Daarnaast is een milieueffectrapport (MER) geen beleidsstuk, maar een voor ieder toegankelijk document dat een voorgestelde activiteit en de te verwachten gevolgen van die activiteit voor het milieu beschrijft.[4] Bovendien is MER altijd gericht op effecten van een 'activiteit' op de omgeving. Dat is inherent aan het MER. Vervolgens wordt het document (dus MER) opgesteld ten behoeve van het gezag. Hieraan kunnen dan ook geen rechten aan worden geleend, zoals u nu wel lijkt te doen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft een normaal maatschappelijk risico van minimaal 2% voor. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval mag het bevoegd gezag een hoger percentage toepassen. Relevante indicatoren zijn: of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, locatie en ruimtelijke structuur van de omgeving, passendheid in het gevoerde ruimtelijk beleid en ernst van de schade.

Op 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402 heeft de Afdeling geoordeeld hoe het percentage van het normaal maatschappelijk risico moeten worden bepaald. Als de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en past in jarenlang gevoerd ruimtelijk beleid, is het normaal maatschappelijk risico is 5 procent. Wordt aan één van beide

[3] ABRvS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3480, ABRvS 26 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582

[4] *Kamerstukken II* 1978-1979, 15 715, nrs. 1-2.

Asselbergs & Klinkhamer Advocaten

indicatoren voor een deel voldaan dan is het normaal maatschappelijk risico 4%. Wordt aan één van beide indicatoren niet volledig of aan beide indicatoren deels voldaan dan geldt een drempel van 3%. Als aan beide indicatoren voor een deel wordt voldaan of aan beide indicatoren geheel niet wordt voldaan geldt het minimum forfait van 2%.

In dit geval passen de turbines niet in de structuur van de omgeving. Ook passen de turbines niet in het gevoerde ruimtelijk beleid Dat betekent dat aan beide indicatoren niet wordt voldaan, zodat het minimumforfait van 2% dient te worden toegepast.

5. Woningwaarde en hoogte planschade

De waarde van de bedrijfswoning is vanwege de volgende redenen te laag ingeschat. Ten eerste treft u bijgaand de koopakte van de bedrijfswoning aan uit 2005 **(productie 1)**. Hieruit blijkt dat de koopprijs van de woning destijds € 5.1.2.e Uit de koopakte blijkt dat uw inschatting niet realistisch is. De waarde van de woning op de peildatum moet redelijkerwijs hoger liggen dan de koopprijs uit 2005. Daarnaast treft u bijgaand de WOZ-waardes uit 2017 en 2018 aan, waaruit blijkt dat de waarde van de woning exclusief de schuur op € 5.1.2.e ligt **(productie 2a en b)**.

Ten tweede is de woningwaarde geschat aan de hand van enkele referentiewoningen. Deze woningen zijn echter qua inhoud en/of perceelsoppervlak een stuk kleiner. Daarnaast zijn de woningen een stuk ouder. Eén van de referentiewoningen is zelfs in slechts staat van onderhoud. In die zin zijn deze woningen niet te vergelijken met de woning van cliënten.

Ten derde is onbegrijpelijk dat dat u stelt dat de fundering, kruipruimte, kelder, vloeren, trappen en overige delen van de binnenzijde, gevels, balkon, wanden en plafonds, kozijnen, ramen, deuren buiten- en binnenschilderwerk, daken, installaties en leidingen, in een slechte bouwkundige staat zouden verkeren. Het totaalbeeld van de woning zou ook slecht zijn. De woning is al lang en breed gesloopt, zodat u zich ten tijde van de opname geen reëel beeld van de woning heeft kunnen schetsen. Cliënten zijn op het moment doende met het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning. Zij stellen zich op het standpunt dat de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van de woning goed was. Het is aan u het tegendeel aannemelijk te maken.

Tot slot zou de waardedaling opnieuw bekeken moeten worden gelet op de bovenstaande schadefactoren waarbij sprake is van planologisch nadeel. Zeker op het punt van geluid, in combinatie

met de kortste afstand tot de windturbines, is het aannemelijk dat de waardedaling veel groter is dan nu wordt verondersteld.

6. Conclusie

Ik verzoek u uw definitieve planschadeadvies conform de inhoud van deze zienswijze aan te passen. Daarnaast verzoek ik het college op grond van artikel 6.5 aanhef en onder a Wet ruimtelijke ordening aan cliënten de kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand te vergoeden. Tot slot verzoek ik het college op grond van artikel 6.5 aanhef en onder b om vergoeding van de wettelijke rente met ingang van de dag van ontvangst van de planschadeaanvraag.

Hoogachtend,



5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

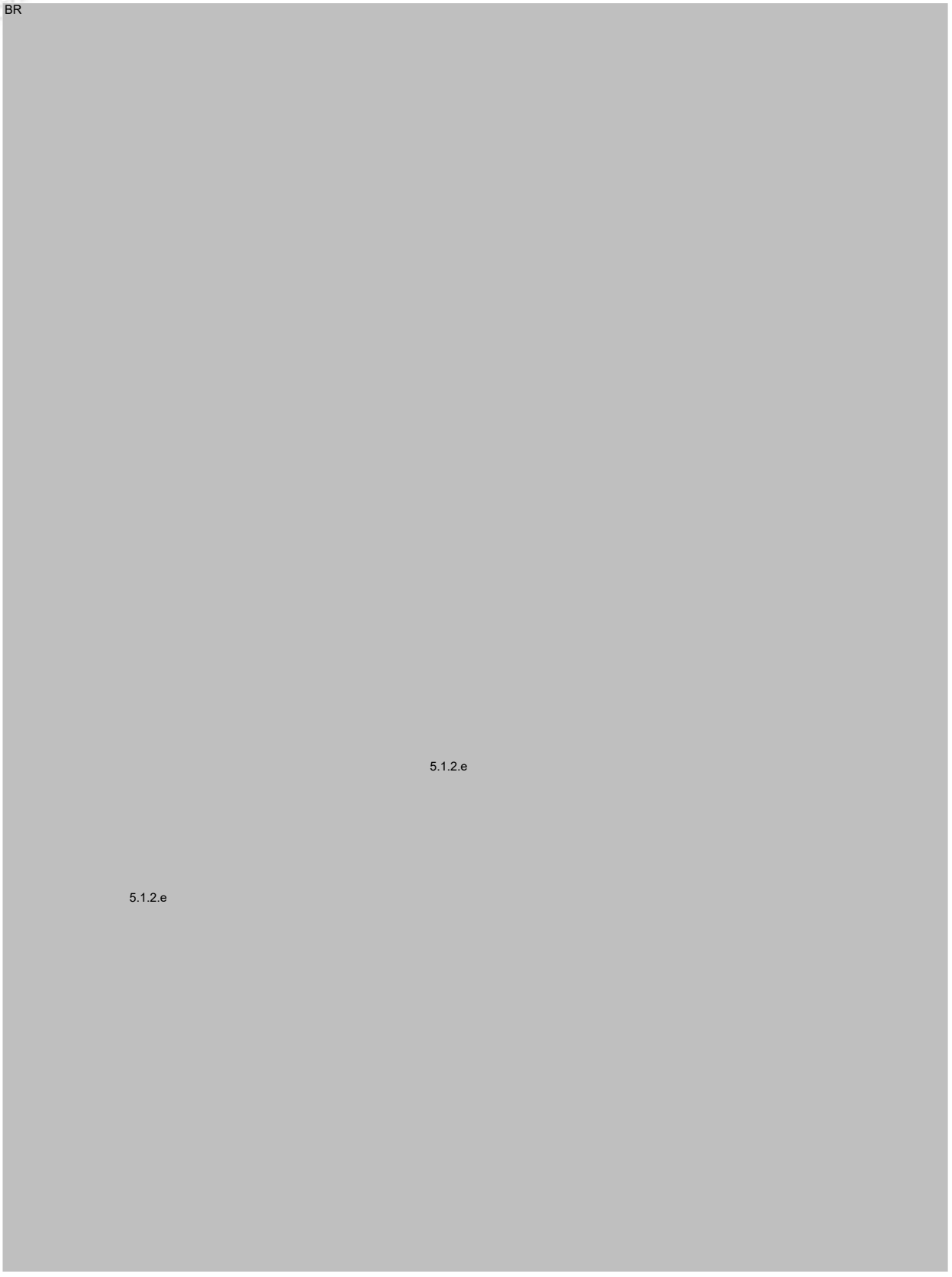
Advocaat

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten

1


5.1.2.e

BR



5.1.2.e

5.1.2.e

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten

2a

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

BR

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten

2b

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

BR