stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC, Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

www.achmearechtsbijstand.nl

6012955
DIV_STAN BEZW

Datum: 29 oktober 2024
Ons Kenmerk: RB-002302551

Behandeld door: 5.1.2.e - Veldkamp
E-mail: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Telefoon: 5.1.2.e
Fax: 088 - 462 27 99

00000

Ingekomen
- 5 NOV 2024
Provincie Noord-Brabant

Onderwerp: bezwaarschrift;
uw kenmerk: C2343590/6001978

AANVULLING BEZWAARSCHRIFT

Geachte Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Mijn cliënt meneer 5.1.2.e wonende aan 5.1.2.e Rijsbergen sta ik bij in de zaak over tegemoetkoming in planschade als gevolg van het inpassingsplan Windenergie A16.

Ik stuur u in deze brief de redenen van het bezwaar.
Op 19 september 2024 stuurde ik u een bezwaarschrift. Het bezwaar gaat over de beslissing van 14 augustus 2024. In het bezwaarschrift stonden nog geen redenen van het bezwaar. Bij brief van 8 oktober 2024 stond u mij toe de gronden van het bezwaar voor 5 november 2024 aan te vullen. Van die gelegenheid maak ik nu tijdig gebruik.

Er zijn een aantal feiten die belangrijk zijn in deze zaak.
Cliënt heeft zijn woning aan 5.1.2.e aangekocht op 7 mei 1986 en niet in 1999, zoals Gloudemans schrijft het planschadeadvies van juni 2024.

Cliënt heeft een aantal bezwaren tegen de beslissing van 14 augustus 2024.
Wij hebben een contra-expertise op laten stellen door Langhout-Wiarda. Ik verwijs u voor de inhoud naar de bijlage bij deze brief.

Een aantal zaken stip ik kort aan:
Cliënt bestrijdt de juridische uitgangspunten die ingenomen zijn in het voornoemde planschadeadvies van Gloudemans.
De schadefactoren zijn niet inzichtelijk weergegeven in het planschadeadvies. Daarnaast is de beoordeling van de verschillende schadefactoren niet inzichtelijk en toetsbaar, omdat de mate van planologisch

nadeel niet is aangegeven middels de gebruikelijke schadecategorieën (licht, middelzwaar, zwaar en/of bovenmatig). In de jurisprudentie is uitgemaakt dat de gedachtegang van de adviseur (i.c. Gloudemans) duidelijk en voldoende controleerbaar moet zijn. Er moet inzicht gegeven worden in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel.
Het percentage normaal maatschappelijk risico is gelet op de Zundert-jurisprudentie te hoog. Dat zou hier 2% moeten zijn.

Gelet op het vorenstaande had uw college het planschadeadvies van Gloudemans niet aan het primaire besluit van 18 augustus 2024 ten grondslag mogen leggen vanwege de aangetoonde gebreken (zie contra-expertise Langhout-Wiarda) die daar aan kleven.

Cliënt vraagt u om het bezwaar gegrond te verklaren



00000

De beslissing van 14 augustus 2024 kan niet in stand blijven. Cliënt vindt dat de schade groter is dan ingeschat en dat het normaal maatschappelijk risico op 2% moet worden gesteld, zodat de tegemoetkoming in de planschade veel hoger is dan nu is toegekend bij het primaire besluit. Ik verzoek u daarbij om een vergoeding toe te kennen voor de kosten van de bezwaarfase volgens het Besluit proceskosten bestuursrecht, alsmede om het vergoeden van de gemaakte kosten voor de contra-expertise door Langhout-Wiarda, ten bedrage van 5.1.2.f euro. De factuur vindt u in de bijlagen. Daarnaast verzoek ik u de kosten die cliënt heeft moeten maken voor bijstand in de aanvraagfase (w.o. doen van de aanvraag, opstellen stukken en reageren op het concept-advies van Gloudemans) aan cliënt te vergoeden. Gelet op de inhoud van de contra-expertise is daar alle aanleiding toe. De factuur van de kosten van de voorfase treft u aan in de bijlage.

Laat het mij weten als u nog vragen hebt

U bereikt mij via telefoonnummer 5.1.2.e E-mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Noemt u daarbij altijd ons zaaknummer RB-002302551.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

mr. 5.1.2.e
senior jurist bestuursrecht

aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend

Corten.

Advocaten Lawyers

St. Ignatiusstraat 257
4817 KK Breda, NL
5.1.2.f
F +31 (0)76 514 02 14
E info@corten.nl
I www.corten.nl

IBAN: NL72RABO0119087405
Bic-code: RABONL2U
BTW nr: NL 8174.76.313.B01

De heer 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Declaratie

BR

5.1.2.e

00000

Maatschap Corten betaalt uit praktijkvennootschappen. Op alle diensten van Corten zijn de algemene voorwaarden van Corten van toepassing. Deze algemene voorwaarden worden op een eerste verzoek toegezonden en zijn tevens te vinden op www.corten.nl. Deze algemene voorwaarden bevatten een beperking van de aansprakelijkheid van Corten en het beding dat in het betreffende geval door de aansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.

Corten is a partnership of professional corporations. The general terms and conditions of Corten, which can be found on www.corten.nl (button: algemene voorwaarden) and which we will send on first request, apply to all services of Corten and contain a limitation of liability to the amount paid out by the professional liability insurance policy in the matter concerned and the amount of the own risk deductible.

BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LA GHOUT WIARDA

Contra-expertise

Kenmerk : T-9383
Datum : 16 september 2024

00000

Opdrachtgever:
Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Inhoudsopgave

1. Aanleiding tot het advies..... 3

2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 4

4. Overwegingen van de adviseur..... 4
4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
4.1.2. Normaal maatschappelijk risico.....10
4.1.3. Voorzienbaarheid...15

5. Conclusie..... 16

00000

Kenmerk: T-9383
Datum: 16 september 2024

1. Aanleiding tot het advies.

Corten advocaten te Breda heeft bij schrijven d.d. 6 oktober 2023 namens de 5.1.1.d 5.1.1.d mevrouw 5.1.2.e een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend. De aanvraag heeft betrekking op de woning 5.1.2.e

Gloudemans B.V. te 's-Hertogenbosch, hierna te noemen Gloudemans, heeft in juni 2024 een definitief planschadeadvies uitgebracht. Volgens Gloudemans is als gevolg van het in werking treden van het provinciaal inpassingsplan 'Windenergie A16' een planschade van € 5.1.2.e opgetreden. Gloudemans gaat uit van een vertrekwaarde van de woning 5.1.2.e van € 5.1.2.e Gloudemans adviseert vanwege het normaal maatschappelijk risico een drempel van 3% en er resteert voor aanvragers een tegemoetkoming in planschade van € 5.1.2.e

Mevrouw mr. 5.1.2.e werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand heeft aan Langhout & Wiarda te Oranjewoud gevraagd een contra-expertise uit te brengen.

De adviseur, die het advies uitbrengt, is 5.1.2.e 5.1.2.e onafhankelijk planschade-, nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige, planschade-, nadeelcompensatie en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoedingen en vastgoed taxaties. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen te Oranjewoud.

00000

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.
Telefoonnummer : 0513 - 650665
E-mailadres : 5.1.2.e @langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De contra-expertise geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor de woning 5.1.2.e De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

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

3. Toelichting opdrachtgever.

De opdracht is toegelicht door opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.

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

4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

00000

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 20 200702220/1), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. 200609211/1 RS 27 december 2006, nr. 200603619/1). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

Overgangsbepalingen.

Bij directe en indirecte planschade geldt, dat overgangsbepalingen buiten beschouwing dienen te blijven, dat wil zeggen dat hetgeen onder het vorige regime onder het overgangsrecht is gebracht in de planvergelijking er niet meer is. De ratio hiervan is, dat de bestaande situatie niet past binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode.

Dit impliceert dat waardevermindering als gevolg van het brengen onder het overgangsrecht dient te worden beoordeeld op basis van een vergelijking tussen het voorafgaande plan en het nieuwe plan zonder daarin het overgangsrecht te betrekken. Voor inkomensschade ligt dat anders, zie de uitspraak van 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:856. Een bestuursorgaan mag bij het nemen van een beslissing over een tegemoetkoming in schade in de vorm van inkomensderving rekening mag houden met een voortgezet gebruik of voortgezette exploitatie op grond van de overgangsbepalingen van het nieuwe planologische regime.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt, dat eerst bij weigering of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zou kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, a in het nieuwe bestemming igsvergunning kan worden afgeweken (e van schade zijn als de uitoefening ' sde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

00000

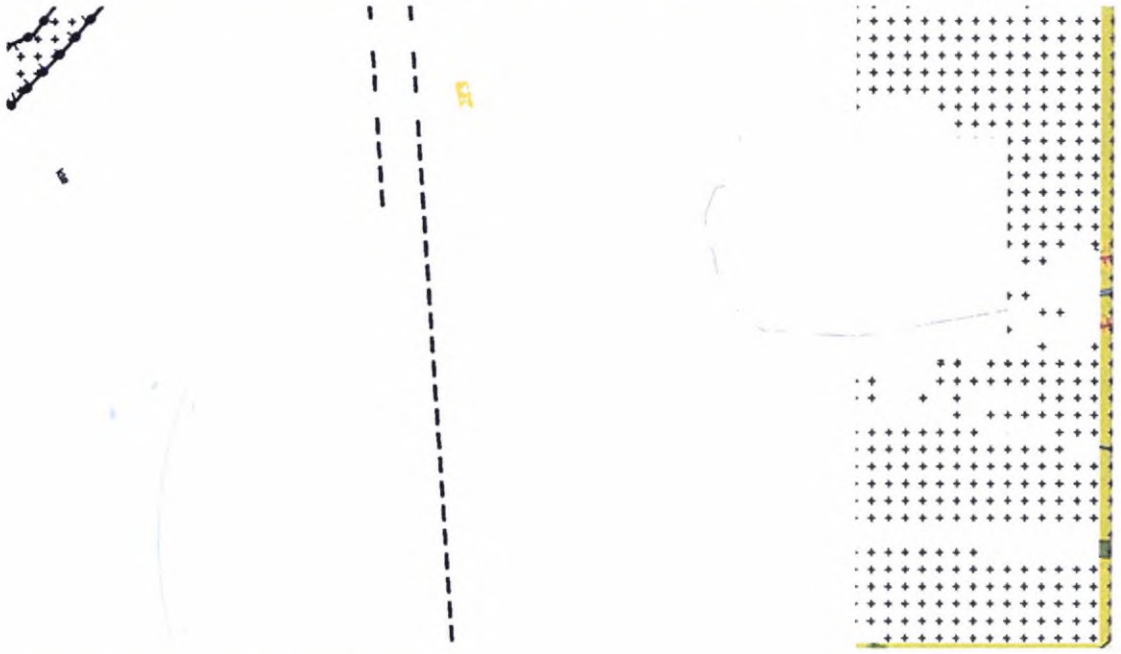
Het oude planologisch regime.

Het betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2009 vastgesteld. Ingevolge dit plan hadden de gronden, waarop de planologische wijziging heeft plaatsgevonden en voor zover relevant voor het advies, de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden '.

Ik kan instemmen met de beschrijving van de bestemming 'agrarisch met waarden - landschapswaarden' zoals door Gloudemans opgenomen in het definitieve advies.

Voor de volledige regels verwijs ik naar het bestemmingsplan.

Relevant deel verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'.



Rode ballon bij woning aanvragers.

Het nieuwe planologische regime.

Het betreft voor zover relevant voor dit advies het inpassingsplan 'Windenergie A16'. Dit inpassingsplan is op 28 september 2018 vastgesteld en op 23 november 2018 in werking getreden. Ingevolge dit plan hebben de gronden, waarop de planologische wijziging heeft plaatsgevonden en voor zover relevant voor het advies, de bestemming 'Bedrijf - Windturbine'.

De gronden met de bestemming **'bedrijf – windturbine'** (artikel 3) zijn bestemd voor het opwekken van elektrische energie door middel van windturbines en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak zijn windturbines, schakelkasten, transformatoren en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het windpark toegestaan. Per bouwvlak mag één windturbine worden gebouwd. De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de relevante windturbines bedraagt respectievelijk 210 meter, 142 meter en 150 meter. Het aantal schakelkasten en transformatoren bedraagt maximaal één per windturbine, waarbij een maximale bouwhoogte van 3 meter geldt. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het windpark bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van een terreinafscheiding bedraagt maximaal 2,5 meter.

In casu bedraagt de kortste afstand van de woning van aanvrager tot de dichtstbijzijnde windturbine circa 470 meter.

Ik kan instemmen met de beschrijving van het nieuwe planologische regime zoals door Gloudemans opgenomen in het definitieve advies.

Voor de volledige regels verwijs ik naar het inpassingsplan

Relevant deel verbeelding inpassingsplan 'Windenergie A16'.

5.1.2.e



00000

Rode ballon bij woning aanvragers.

Vergelijking bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

Bij de planologische vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, neem ik als uitgangspunt de planologische vergelijking, zoals die verricht is door de Gloudemans. Indien ik het niet eens ben met deze deskundige zal dat hieronder worden vermeld.

De conclusie van de planologische vergelijking van Gloudemans is integraal weergegeven als volgt:

'Samenvatting.
Gloudemans overweegt dat het object van aanvrager als gevolg van het provinciaal inpassingsplan 'Windenergie A16" in een planologisch nadeligere positie is komen te verkeren. De inbreuk op het woongenot is als licht te kwalificeren.

Kenmerk: T-9383
Datum: 16 september 2024

hadefactoren		Inkijk/ privacy	Verkeer	Geluid	Schaduw/ verminderd zonlicht	Situering
	2	0	0	4	3	0

	G
	l
	mi eld
4	E tig

Algemeen.
In de eerste plaats wijs ik op het volgende. Een planschadeadvies, een en ander geldt uiteraard ook voor een contra-expertise, is opgebouwd uit een aantal onderdelen. In de eerste plaats dienen de (planologische) uitgangspunten te worden vastgesteld, die van belang zijn voor de planologische vergelijking. Het betreft een juridische exercitie die onderhevig is aan een volledige toetsing door de rechter.

Het tweede onderdeel van het advies is dat onderdeel van het advies waarin de vraag dient te worden beantwoord of sprake is van een planologische verslechtering en in welke mate daaruit schade voortvloeit. De toetsing door de rechter is hier marginaal. Uit de jurisprudentie volgt dat de zijn oordeel niet in de plaats van het oordeel van een deskundige mag stellen. Zie bijvoorbeeld AbRS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:50.

Voor wat betreft de vergoedbaarheid van de schade (voorzienbaarheid, normale maatschappelijke risico, schadebeperkingsplicht, anderszins verzekerd zijn van de schade) geldt dat het rechtsvragen betreft en de rechter vol toetst. De vaststelling van de hoogte van de drempel is aan het bestuursorgaan die daarbij beoordelingsvrijheid toekomt. De rechterlijk toetsing is marginaal. De rechter toetst de motivering van het bestuursorgaan.

Vorenstaand systeem en de daaruit voortvloeiende rechterlijke toetsing zijn van invloed op de waarde van de contra-expertise op het besluitvormingsproces. Indien de juridische randvoorwaarden niet juist zijn vastgesteld en/of met betrekking tot de vergoedbaarheid van de schade verschil van inzicht bestaat is een en ander aan een volledige toetsing onderworpen. Bij de waardering van de planvergelijking en de taxatie van de daaruit voortvloeiende schade kunnen binnen een zekere bandbreedte waarderingsverschillen optreden.

Inhoudelijk.
Het advies van de schadebeoordelingscommissie moet voldoende inzicht bieden in de feiten en omstandigheden die hebben geleid tot de conclusie dat een planologische verslechtering is opgetreden.

Om het advies van een ingeschakelde deskundige met succes te bestrijden dient te worden aangetoond dat aan het advies zodanige gebreken kleven dat opdrachtgever het advies van de deskundige niet had mogen volgen. Om aan te tonen dat aan het advies gebreken kleven, dient onderscheid te worden gemaakt tussen waarderingsverschillen en een verschil in uitgangspunten (rechtsvraag) dat aan de waardering ten grondslag is gelegd, dan wel een verschil van inzicht in andere rechtsvragen.

Indien door de deskundige onjuiste uitgangspunten ten grondslag zijn gelegd en deze tot een onjuiste waardering hebben geleid dan kan dit in rechte met succes worden bestreden. Indien evenwel de juiste uitgangspunten aan de planologische vergelijking zijn gelegd, maar de planologische wijziging anders, meer ingrijpend voor het woongenot, wordt gewaardeerd, is het veel lastiger om een rechter mee te krijgen. De rechterlijke toetsing is met betrekking tot de

waardering van het planologisch nadeel en de daaruit voortvloeiende schade heel terughoudend, omdat hij ook geen deskundige op dat gebied is. Soms is hij geneigd om een andere adviseur in te schakelen. Maar in de regel zal hij dat niet snel doen.

De conclusie van Gloudemans luidt, dat het inwerkingtreden van het inpassingsplan heeft geleid tot een voor aanvragers planologisch nadeliger situatie. In casu is er volgens Gloudemans bij die wijziging sprake van nadeel bij een aantal schadefactoren, namelijk: uitzicht met de kwalificatie van het nadelige effect van 'licht", geluid met de kwalificatie 'ernstig' en schaduwwerking/verminderd zonlicht met de kwalificatie 'gemiddeld'. Per saldo is volgens Gloudemans van een 'middelzware' planologische verslechtering.

Geluidhinder
Voor wat betreft de schadefactor geluidhinder is volstrekt niet duidelijk welke feiten en omstandigheden door Gloudemans aan de conclusies met betrekking tot deze schadefactor ten grondslag zijn gelegd.

Uit de betreffende passages blijkt niet van welk omgevingsgeluid voorafgaand aan de planologische wijziging de adviseur is uitgegaan. Als gevolg daarvan is ook niet duidelijk van welke toename in de dag-, avond- en nachtperiode de adviseur is uitgegaan. Een adviseur kan bij gebreke van deze gegevens niet beoordelen in welke mate het woongenot is aangetast. Kennis, ervaring en intuïtie kan de adviseur niet baten. Er dient voorts niet alleen naar de wijziging van het equivalente (gemiddelde) geluidsniveaus te worden gekeken. Ook de specifieke hinderlijkheid van het geluid van de windturbines dient in de beoordeling betrokken te worden. Zie bijvoorbeeld AbRS 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1242.

00000

Als gevolg van vorenstaande wordt door Gloudemans een onjuist uitgangspunt ten grondslag gelegd aan de conclusie aangaande de mate waarop het geluid het woongenot aantast.

Door Gloudemans is bij de beoordeling van de verschillende schadefactoren de mate van planologisch nadeel niet aangegeven middels de gebruikelijke schadecategorieën (licht, middelzwaar, zwaar en/of bovenmatig). Hierdoor is het advies voor derden minder goed toetsbaar. Gloudemans gebruikt eigen van andere deskundigen afwijkende kwalificaties. Echter binnen welke schadepercentages de kwalificaties zich afspelen laat zich raden. De toetsbaarheid van het advies is als gevolg van vorenstaande slechts beperkt, terwijl uit de jurisprudentie volgt dat de gedachtegang van de adviseur duidelijk en voldoende controleerbaar moet zijn, dit voert niet zo ver dat een cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, maar dat wel inzicht moet worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel.

De waardering van de schade door Gloudemans (circa 4,4 % van de waarde van de woning voorafgaande aan de planologische maatregel) komt mij als onjuist voor. Dit percentage valt in de categorie middelzware schade (4-7 %). De vertrekwaarde van € 5.1.2.e komt mij vooralsnog niet als onjuist voor.

Schade.

Als gevolg van vorenstaande kom ik tot de conclusie dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs voor de onroerende zaak 5.1.2.e zal laten beïnvloeden als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel. De peildatum voor het ontstaan van de schade is 23 november 2018.

Door mij is het betreffende object rekening houdend met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime en het nieuwe planologische regime op de peildatum gewaardeerd. Daaraan heb ik ten grondslag gelegd dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van opstallen, de staat van onderhoud ervan, de

ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Onderhavig rapport bevat een onderbouwing van de waardering op basis van planmaximalisatie.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dienen inzichten van een deskundige, bij het taxeren van de schade, gebaseerd te zijn op kennis en ervaring. Een nadere onderbouwing van die inzichten kan dan ook niet in alle gevallen worden verlangd. Taxeren is geen exacte wetenschap. Wel mag worden verlangd dat de gedachtegang duidelijk en voldoende controleerbaar is en dat het advies voldoende basis biedt voor verdere besluitvorming. Zie bijvoorbeeld AbRS 15 januari 2014,

Bij de begroting van de schade dient uit te worden gegaan van de fictie van een redelijk denkend en handelend koper. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, spelen geen rol. Derhalve dienen persoonlijke negatieve gevoelens bij een bestemming buiten beschouwing te worden gelaten. Alleen de ruimtelijk relevante gevolgen worden in beschouwing genomen. Het betreft uitzicht, waaronder de kwaliteit van de woonomgeving, geluid en slagschaduw.

5.1.2.e

De waarde van de onroerende zaak bedraagt onmiddellijk voorafgaande aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, met inachtneming van de planologische mogelijkheden die het voorafgaande planologische regime bood, op basis van de vergelijkingsmethode circa € 900.000,--. Met de door Gloudemans getaxeerde waarde voorafgaand aan de planologische wijziging komt mij niet als onjuist voor. De waarde op de peildatum (18 november 2018) bedraagt volgens Gloudemans € 5.1.2.e Deze waarde is naar mijn mening niet juist gemotiveerd. Aan deze waardering liggen onjuiste uitgangspunten ten grondslag.

00000

Er dient onderzocht te worden hoeveel het referentieniveau van het omgevingsgeluid bedroeg ter hoogte van de woning van aanvragers onmiddellijk voorafgaand aan de peildatum.

4.1.2. Normaal maatschappelijk risico.

Algemeen.
In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt.
Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis van de daarvan geformuleerde jurisprudentie van de kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en de nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.
Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. 201209175/1/A2, waarin de Afdeling als volgt overweegt:

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op

de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.

In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid.

Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

00000

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Daarbij is niet de feitelijke structuur van de omgeving bepalend maar de planologische structuur van de omgeving. Zie AbRS 2 maart [redacted]. Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen h[redacted]e planologisch beleid.

Ook de omvang van het nade[redacted]heid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn alge[redacted]t naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt h[redacted]hele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te sch[redacted]zaaknr. 201104496/1/T1/A2. Uit AbRS 10 oktober 2018, [redacted]n) volgt dat de omvang van de schade als zodanig niet in de weg staat aan het toepassen van een hogere drempel dan de forfaitaire.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 10 oktober 2018:
'Dat volgens de SAOZ sprake is van bovenmatige planschade (10,7%) en de schade dus relatief hoog is, is evenmin een reden om geen verhoogd normaal maatschappelijk risico aan te nemen. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologische nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is'.

Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid. Het ene nadeel kan in de onderhavige situatie minder in de lijn der verwachtingen liggen dan het andere nadeel. In de relevante omstandigheden wordt ook de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager genoemd. Met betrekking tot deze afstand wordt in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, [redacted] overwogen dat aan de omstandigheid afstand geen zelfstandige betekenis toekomt.

De Afdeling overweegt:
'Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een inbreidingslocatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.'

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2018, wordt de uitspraak van 2 maart 2016 bevestigd. In rechtsoverweging 9.8 overweegt zij als volgt:

'Voor zover de schade die de aanvragers als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben geleden, niet uitstijgt boven vijf procent van de waarde van de woningen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, heeft de rechtbank niet onderkend dat het college die schade ten onrechte niet voor hun rekening heeft gelaten. Dat, naar Haute Equipe heeft gesteld, maar Langhout heeft bestreden, de planologische ontwikkeling op relatief korte afstand van de woningen heeft plaatsgevonden, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een locatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.'

Uit de jurisprudentie volgt dat de afstand slechts van belang is als daaruit blijkt dat niet of niet geheel aan voormelde indicatoren, te weten de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het planologisch beleid, wordt voldaan. Zie AbRS 4 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1290.

Voorts wijs ik op het volgende. Uit onder meer AbRS 2 maart 201., volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit AbRS 10 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3272 (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Met betrekking tot toepassing van de drempel wijs ik erop dat de Afdeling in een aantal zaken de drempel heeft bepaald op 5 % van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging. Ik wijs op ECLI:NL:RVS:2015:2071 en op de uitspraken van 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:572

geacc
artikel
jurispr
Afdeli

Uitgar
waarin de Afdeling overweegt:

'9.7. Het college heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort'.

Of AbRS 13 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:758:

'12.5. Voor zover het terrein, anders dan het college heeft gesteld, geen zuivere inbreidingslocatie is, maar tevens de kenmerken van een uitbreidingslocatie vertoont, ziet de Afdeling daarin geen aanleiding om de onder 12.2 genoemde rechtspraak in dit geval niet toe te p

12.6. [appellant sub 1] heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.'

Inhoudelijk.
De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van windturbines in de nabijheid van een rijksweg. Een dergelijke ontwikkeling is een ontwikkeling die op veel plaatsen in Nederland voorkomt en deze kan als normaal maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld.

NB: Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling dient los van de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Zie AbRS 15 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2829, waarin de Afdeling overweegt:

'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. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, · ov. 7.6-7.7 en ov. 7.11-7.13.'

00000

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet of minder behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.
ad Rijksbeleid.
In de toelichting van het schadeveroorzakende inpassingsplan in is in paragraaf 4.2.5. het volgende overwogen met betrekking tot het rijksbeleid:

'Het rijksbeleid voor windenergie op land is vertaald in de Structuurvisie Windenergie op land (vastgesteld 28 maart 2014). In de SvWOL zijn de door de provincies in het IPO-akkoord aangedragen locaties voor het grootschalig opwekken van windenergie op land opgenomen in de visiekaart. De locatie voor het project Windenergie A16 is hier niet in meegenomen omdat de locatie ten tijde van het opstellen van de structuurvisie Windenergie op Land de potentiële opwekcapaciteit voor dit deelgebied niet als voldoende werd beschouwd om te worden opgenomen als locatie voor grootschalig opwekken van windenergie op land. De locatie voor het project Windenergie A16 is wel meegenomen in de bij de structuurvisie behorende planMER en de beoogde opwekkingscapaciteit van minimaal 100 MW maakt deel uit van de totale provinciale opgave voor windenergie (470,5 MW). Daarmee geeft dit inpassingsplan uitvoering aan het rijksbeleid zoals dat is neergelegd in de SvWOL.'

De bij de structuurvisie behorende planMER is via internet raadpleegbaar.
In hoofdstuk 11 wordt de A16 zone Noord-Brabant wel als mogelijke locatie voor de plaatsing van windturbines genoemd maar de specifieke plaats bij het verkeersknooppunt Galder niet.

In de toelichting van het inpassingsplan staat de volgende conclusie:
Het beoogde project Windenergie A16 past in het rijksbeleid voor windenergie en geeft daar invulling aan in de vorm van de bijdrage van tenminste 100 MW aan de nationale doelstellingen

voor windenergie in 2020 zoals die in de SvWoL zijn geformuleerd.

Gelet op bovenstaande concludeer ik dat de onderhavige ontwikkeling wel past in het rijksbeleid maar op basis van het beleid nog niet op deze specifieke plaats bij het verkeersknooppunt Galder was te voorzien.

Ik kan wel met het advies van Gloudemans instemmen voor wat betreft het passen in het provinciale en gemeentelijke beleid.

Conclusie: Ik kan de conclusie van Gloudemans dat de ontwikkeling deels past in het langjarig planologisch beleid onderschrijven.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.
Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een agrarisch gebied, kan de nieuwe ontwikkeling, gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse, in redelijkheid niet als passend worden aangemerkt. De windturbines zijn hoog en wijken daardoor af van de structuur van de (directe) agrarische omgeving. Tevens merk ik op dat de windturbines zijn gerealiseerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' waarbij een van de doeleinden is het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden.

Conclusie
De ontwikkeling past niet in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

00000

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, . Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van tschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij orgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar eren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter n kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het appelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke redelijk is. Uit AbRS 10 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3272 (r.o. 14.6 Ei t de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om erwaarts te corrigeren.

Uit de uitspraak AbRS 21 juni 2017, [redacted], hoogte drempel normale maatschappelijke risico Beuningen, volgt dat indien aan alle omstandigheden van het geval is voldaan, de drempel in beginsel op 5% dient te worden gesteld.

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, , hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt:

'7.15. De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien 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, 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.'

Inhoudelijk.
Op blz. 28 van het definitieve advies trekt Gloudemans de volgende conclusie:

Op grond van voorgaande overwegingen overweegt Gloudemans de ontwikkeling aan te merken als een "normaal 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") overweegt Gloudemans dat een aftrek van 3% recht doet aan de omstandigheden van het geval.

Met de advisering van een drempel van 3% door Gloudemans in het kader van het normale maatschappelijke risico kan ik voor wat betreft het passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving niet instemmen. Tevens wijs ik erop dat in het advies van Gloudemans duidelijke expliciete conclusies over het passen in het langjarig beleid en passen in de ruimtelijke structuur ontbreken.

In casu wordt niet alle relevante voorwaarden volledig voldaan. De ontwikkeling past deels in het , langjarig planologisch beleid, maar niet in de bestaande planologische structuur van de omgeving. Gelet op de uitspraak Zundert dient derhalve een drempel van 2 % te worden toegepast.

00000

4.1.3. Voorzienbaarheid.

Algemeen.
Bij actieve voorzienbaarheid gaat het om de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak of ten tijde van de investeringsbeslissing voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens van de overheid die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Voorzienbaarheid kan in hoofdzaak ontleend worden aan planologisch beleid van de overheid. Het betreft zowel planologisch beleid van de gemeentelijke, provinciale en rijksoverheid.

Van voorzienbaarheid is geen sprake indien er alleen maar sprake van plannen van derden is, waarvan overigens wel vaststaat dat de gelaedeerde daarvan kennis heeft genomen voorafgaand aan de koop, maar nog niet bekend is of de overheid daaraan zal meewerken. Zie AbRS 25 ECLI:NL:RVS:2006:AV0284 AbRS 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6509 de in de vorige zin genoemde omstandigheden is de uitspraak AbRS 18 september 2013, [redacted], waarin de de gelaedeerde in casu in een contractuele relatie met de initiatiefnemer van de bouwplannen staat, waarin hem te kennen is gegeven van de bouwvoornemens.

In bepaalde omstandigheden heeft de gelaedeerde een onderzoeksplicht en dient hij informatie in te winnen bij de gemeente. Zie bijvoorbeeld AbRS 14 april 2004, zaaknr 200305153/1. Anders zie AbRS 26 november 2014, [redacted].

Ten overvloede wijs ik nog op het volgende. Het is vaste jurisprudentie dat koper er rekening mee dient te houden dat de uiteindelijke planologisch maatregel kan afwijken van de het ten tijde van de aankoop beoogde planologische voornemen. De uiteindelijke invulling kan dus nog (sterk) wijzigen. Zie bijvoorb 11 februari 2004, . Dit geldt ook voor de exacte begrenzing vanaf het gereserveerde gebied. Zie bijvoorbeeld AbRS 4 juni 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD3089.

Inhoudelijk.
Mij is niet gebleken dat de schade ten tijde van de aankoop in 1986 was te voorzien.

Kosten opstellen contra-expertise.

De kosten voor het opstellen van deze contra-expertise naar aanleiding van het uitgebrachte advies van Gloudemans bedragen € 5.1.2.f excl. BTW en dienen mijns inziens door verweerder te worden vergoed, mede omdat het advies van Gloudemans zodanige gebreken bevat dat het advies niet mag worden gevolgd.

5. Conclusie.

Op grond van vorenstaande ben ik de mening toegedaan dat aan de advisering door Gloudemans zodanige gebreken kleven dat het definitieve advies in alle redelijkheid niet had mogen worden gevolgd.

Oranjewoud, 16 september 2024

5.1.2.e

00000

5.1.2.e

Langhout
JURISTEN
RENTMEESTERS

BR

5.1.2.e

00000

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

BR

stichting **achmea rechtsbijstand**

Postbus 4116 - 7320 AC APELDOORN

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

ZX1CJ - #X8960X0X#00#0000#

[redacted]

ONTVANGEN 05 NOV 2024

Ingekomen
- 5 NOV 2024
Provincie Noord-Brabant