SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro ingediend namens de 5.1.2.e 5.1.2.e **met betrekking tot het object** 5.1.2.e

opdracht	20220304
status	definitief
datum	11 november 2022
adviseur	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

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 5
1.5 Conceptadvies 5

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 7

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 9

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 15

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 16
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 16
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 16
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 17
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 17

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 18

8 WAARDERING 27

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 29
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 29
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 33

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN 34
10.1 Wettelijke rente 34
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 34
10.3 Deskundigenkosten 34

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN 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 mr. 5.1.2.e namens de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e hierna nader te noemen "aanvrager".

Het dossier is behandeld door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e KRMT, 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 5.1.2.e 5.1.2.e

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als 5.1.2.e Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door het provinciale inpassingsplan "Windenergie A16", deelgebied Hazeldonk. In de aanvraag wordt gesteld dat de geschatte waarde van de woning op de peildatum circa € 5.1.2.e bedroeg en de waardevermindering circa 5.1.2.e).

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	12 april 2022
Datum eigendomsverkrijging object (door middel van schenking)	27 augustus 1993
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	23 november 2018
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	2 december 2020

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 19 juli 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. Op ons verzoek was ook taxateur o.z., de 5.1.2.e 5.1.2.e bij de opname en het gesprek aanwezig. 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.

Van de zijde van aanvrager is de aanvraag nader toegelicht aan de hand van de situatie ter plaatse. Op ons verzoek is een akte getoond van de eigendomsverkrijging (akte van schenking van 27 augustus 1993). Verder is medegedeeld dat de "kangoeroe"-woning op het perceel circa 3 jaar geleden is opgericht. Aangezien dit na de "peildatum" van 27 december 2018 heeft plaatsgevonden dienen wij deze woning verder buiten beschouwing te laten.

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.



Figuur 1 De windturbines op de foto betreffen bestaande turbines over een ruimere afstand op Belgisch grondgebied.

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 5.1.2.e 5.1.2.e van de provincie Noord-Brabant.

Belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro

Op verzoek van de provincie hebben wij BR 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.

Na het uitbrengen van conceptadvies aan voormelde belanghebbenden heeft de provincie ons verzocht ook De Waaijenberg B.V., aan te merken als belanghebbende ex artikel 6.4a Wro.

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 16 augustus 2022 is een conceptadvies gezonden aan de in het conceptadvies genoemde betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies.

Later heeft de provincie ons verzocht aan nog één belanghebbende ex artikel 6.4a Wro, zijnde De Waaijenberg B.V., het conceptadvies toe te zenden. Dit heeft op 15 september 2022 plaatsgevonden. Ook deze belanghebbende heeft een reactietermijn van 4 weken gekregen.

In hoofdstuk 11 zullen wij ingaan op de ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies.

Voor de onderhavige procedure geldt de verordening planschade Noord-Brabant (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 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

Het oorspronkelijke planologische regime voor de gronden met de meest nabij gelegen windturbines, betrof in essentie het regime van het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”, zoals vastgesteld op 24 september 2014 en nadien onherroepelijk geworden.

5.1.2.e



Figuur 2 Fragment verbeelding. Het rode teken bevindt zich ter plaatse van het object van aanvrager.

De hier relevante gronden hadden in essentie de bestemming “Agrarisch” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”.

De planologisch maximale invulling hield in dat deze gronden hoofdzakelijk bestemd waren voor een agrarische bodemexploitatie zonder gebouwen. De maatvoering van de toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is voor de onderhavige beoordeling van ondergeschikte betekenis.

Object van aanvrager

Het object van aanvrager heeft voor wat het kadastrale perceel 5.1.2.e kadastraal aangeduid als "Wonen (agrarisch)", ter grootte van 9.890 m2 betreft, primair een agrarische bestemming ("Agrarisch – Agrarisch bedrijf") met ten aanzien van het noordwestelijke deel daarvan, een bouwvlak, waar onder meer een bedrijfswoning c.a. is toegestaan. Er geldt voorts een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf".

Het kadastrale perceel 5.1.2.e ter grootte van 4.110 m2, kadastraal aangeduid als "Terrein (teelt-kweek)", heeft in relatief geringe mate voormelde agrarische bestemming (zonder de aanduiding) en voor het belangrijkste deel de bestemming "Natuur".

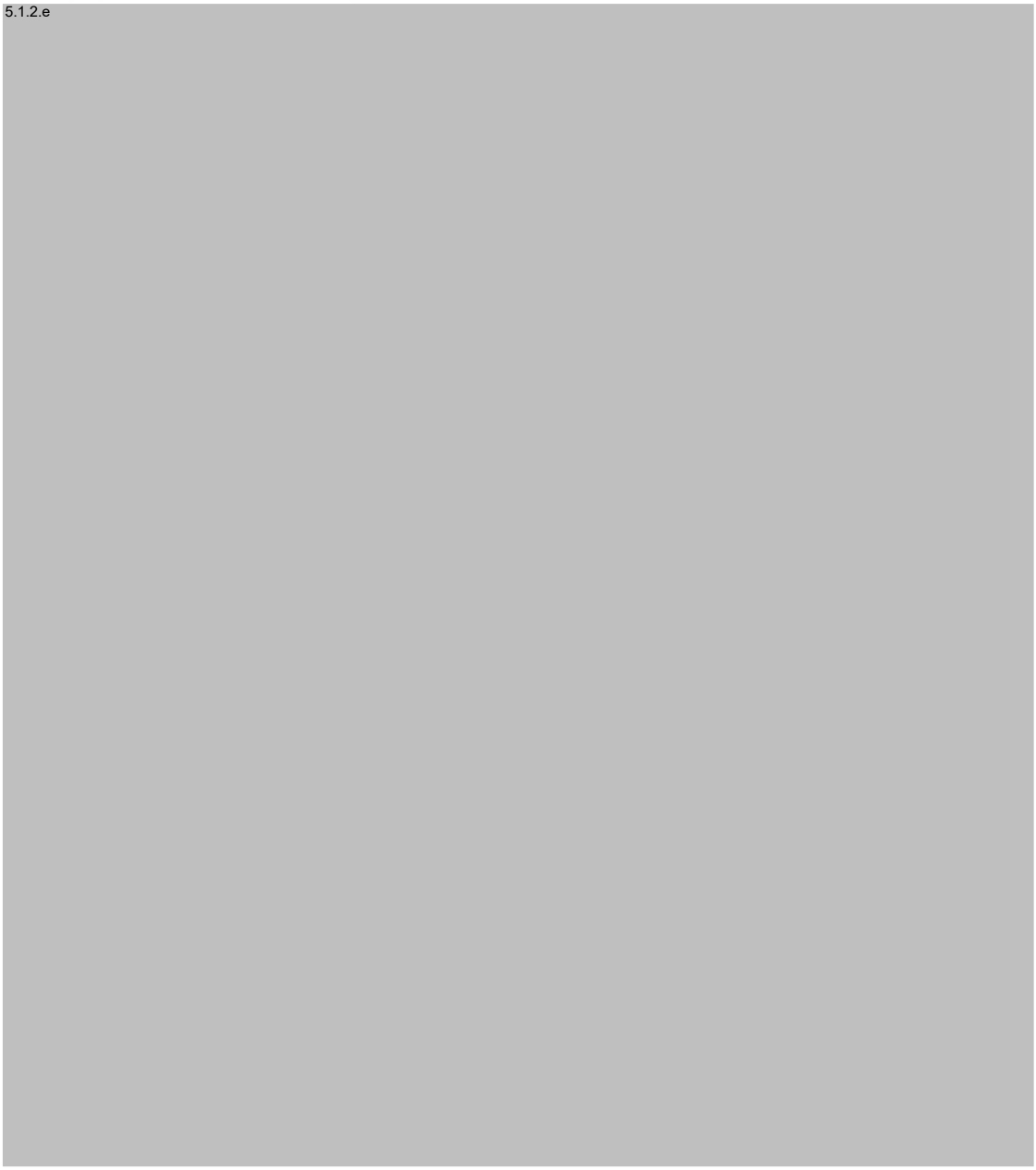
Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 23 november 2018 in werking getreden (de zogenaamde "peildatum"). Het gaat hier om deelgebied "Hazeldonk". Ten westen van de A16 worden in dit deelgebied 6 windturbines opgericht.



Ook op zeer ruime afstand, ten oosten van de A16, worden twee turbines opgericht.

De meest nabij gesitueerde turbines hebben in essentie de bestemming:

- "Bedrijf – Windturbine" met de aanduidingen "bouwvlak", "specifieke bouwaanduiding – 4" en "overige zone – overdraai". De op zeer ruime afstand ten oosten van de A16 te realiseren windturbines hebben de "specifieke bouwaanduiding – 5".

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of 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 meter. 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 meter.

De twee windturbines die op zeer ruimere afstand ten oosten van de A16 worden gerealiseerd hebben een ashoogte van ten hoogste 110 meter, een tiphoogte van ten hoogste 165 meter en een rotordiameter van ten hoogste 110 meter.

Partiële Herziening Windenergie A16

Op 13 september 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het provinciaal inpassingsplan "Partiële Herziening Windenergie A16", vastgesteld. Voor de meest nabij gesitueerde turbines binnen dit deelgebied 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:

Datum
11 september 2020
Documentnummer
4754180

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 verkregen (1993) 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.

Bedrijfswoning

Op voorhand merken wij het volgende op ten aanzien van een bedrijfswoning c.a. Bij de beoordeling van de aard en ernst van een planologische wijziging alsmede bij een 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). Wij dienen in planologisch opzicht voor het object van aanvrager derhalve uit te gaan van een agrarische bedrijfswoning.

Aspecten als uitzicht en hinder zijn in beginsel wel relevant voor een bedrijfswoning, maar de gevoeligheid van een bedrijfswoning is voor deze aspecten minder groot dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers 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.

Natuurgronden

Een deel van de gronden van aanvrager heeft een natuurbestemming (een belangrijk deel van het perceel kadastraal bekend als 5.1.2.e). Dergelijke gronden ontlenen hun hoogste waarde aan aanwendingsmogelijkheden die door een windturbineontwikkeling als de onderhavige, niet of niet in relevante mate nadelig worden beïnvloed. Deze gronden dienen wij derhalve buiten beschouwing te 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 een plangebied dat zich thans in essentie laat karakteriseren als agrarisch.

Concrete beoordeling

De kortste tussengelegen afstand tussen de bedrijfswoning van aanvrager en het bouwvlak van de meest nabij te situeren windturbine bedraagt circa 600 meter. De tussengelegen gronden zijn hoofdzakelijk voor agrarische doeleinden in gebruik met deels kassenbouw. Met name de meest nabij te situeren nieuwe turbine zal duidelijk zichtbaar zijn, zodat wij een zeker nadelig effect verwachten voor het uitzicht van aanvrager. Voor de omgevingskarakteristiek is wel van belang dat over een ruimere afstand op Belgisch grondgebied, reeds sprake is van diverse windturbines.

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.

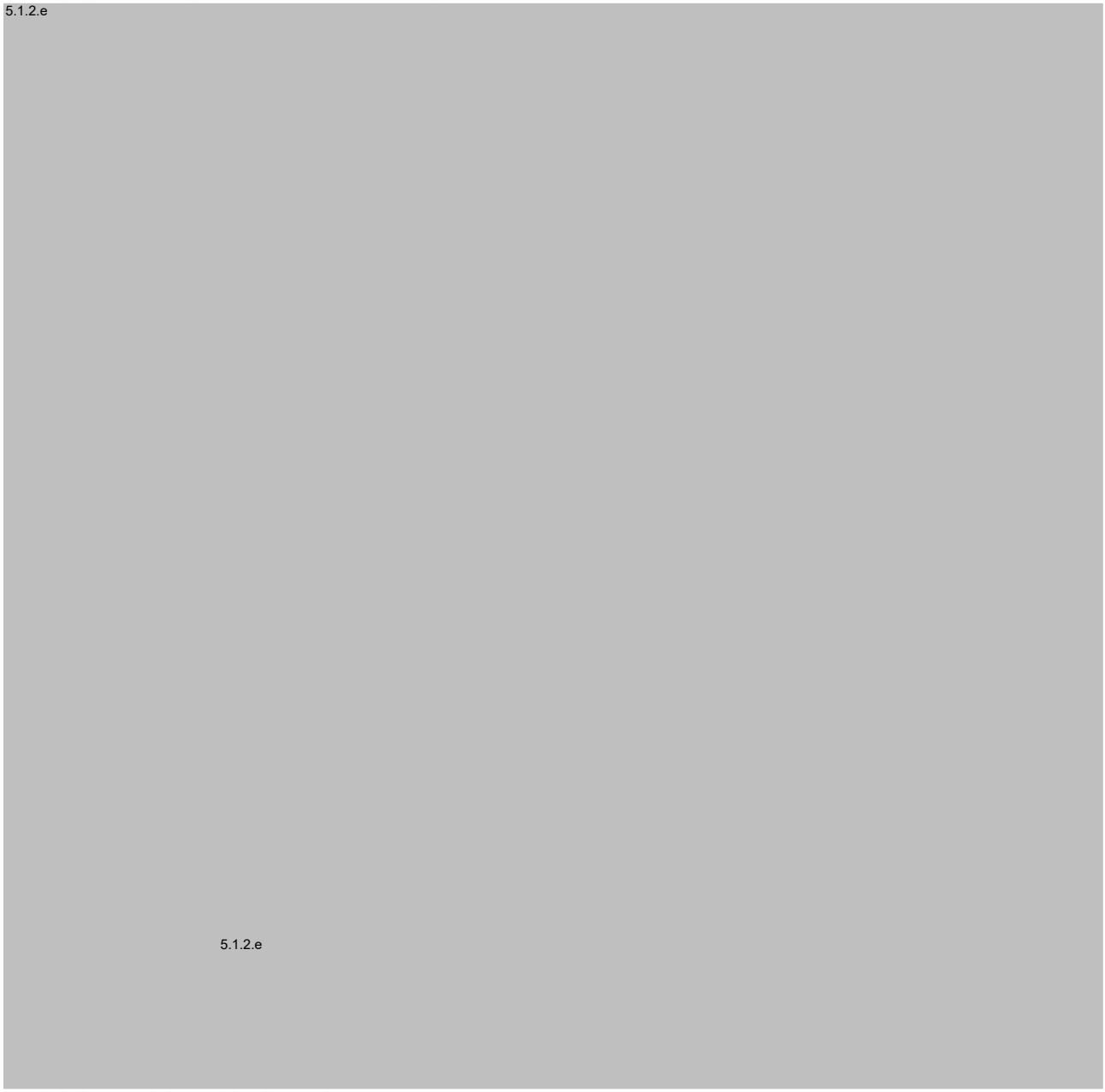
Ten aanzien van het "plaatsgebonden risico" (PR) geldt voor kwetsbare objecten, zoals een woning, een grenswaarde van PR 10^{-6}. Binnen de PR 10-6 contour bevinden zich geen woningen van derden. Een planologische verslechtering ten aanzien van het aspect "veiligheid" is als gevolg van de onderhavige planologische ontwikkeling 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.

5.1.2.e



5.1.2.e

Concrete beoordeling

De onroerende zaak van aanvrager ligt binnen de contouren. Door het aanbrengen van stilstandvoorzieningen wordt de slagschaduwhinder voor alle objecten binnen de contouren 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 voorheen 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 paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn onder meer de volgende passage en figuur opgenomen.

5.2.2 Onderzoek

Geluidsgevoelige objecten

In het kader van het MER en de vergunningaanvragen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin voor de verschillende turbineafmetingen onderzoek is gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat in het worst-case scenario, gebruik makende van de turbines met de hoogste geluidsbelasting en zonder verdere maatregelen, op de gevels van elf woningen waar de jaargemiddelde belasting L_{den} hoger is dan de norm van 47 dB. Daarbij wordt bij negen woningen ook niet aan de norm L_{night} van 41 dB voldaan. De geluidscontouren in de nieuwe situatie, uitgaande van de grootste geluidsproductie, is weergegeven met een rode lijn op figuur 5.1. Wordt gekozen voor een turbine met een lager bronvermogen, dan zal de geluidsbelasting kleiner zijn. Dat is weergegeven met een blauwe lijn op figuur 5.1. Omdat de normstelling uit het Activiteitenbesluit dwingend voorschrijft dat aan de geldende geluidsnormen voldaan moet worden, hebben ontwikkelaars bij hun vergunningaanvraag deze normen in acht genomen. In de vergunningaanvragen zijn door hen meerdere type windturbines aangevraagd die qua geluidsbelasting kunnen voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Het aspect geluid staat daarmee de ontwikkeling van het project Windenergie A16-zone niet in de weg.

5.1.2.e



5.1.2.e

Figuur 3 De pijl wijst globaal in de richting van het object van aanvraag.

Concrete beoordeling

Uit het voorgaande blijkt dat de bedrijfswoning van aanvrager ruim buiten de wettelijke contour van 47 Lden/41 Lnight ligt. Het enkele feit dat de geluidhinder binnen de wettelijke grenzen blijft betekent echter niet dat zich geen relevant planologisch nadeel kan voordoen (vgl. o.a. ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3735, "Hartelbrug Rotterdam").

De kortste tussengelegen afstand tussen de bedrijfswoning van aanvrager en het bouwvlak van de meest nabij te situeren windturbine bedraagt circa 600 meter. Onder het oude regime was sprake van een relatief open agrarisch gebied met op een deel van de tussengelegen gronden kassenbouw. De bestaande turbines op Belgisch grondgebied

staan op ruim 1 km van de bedrijfswoning c.a. van aanvrager. In de andere richting, aan de overzijde van de 5.1.2.e bevinden zich enkele locaties met agrarische bouwvlakken en op circa 100 meter van het perceel van aanvrager bevindt zich een locatie met een transportbedrijf-bestemming. Er was derhalve al sprake van een bepaalde akoestisch belasting in deze omgeving. Als gevolg van de komst van de nieuwe windturbines (en dan met name de meest nabij te situeren turbine) achten wij een verdere toename van geluidhinder vanuit het object van aanvrager bezien, echter 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)

Met name gelet op de bestaande kassenbouw nabij het object van aanvrager, de locaties met agrarische bouwvlakken en het toegestane transportbedrijf aan de overzijde van de straat, alsmede de reeds bestaande turbines op Belgisch grondgebied, achten wij een zelfstandig planologisch nadeel met betrekking tot het aspect lichthinder niet aannemelijk. Te meer daar de woning van aanvrager in planologisch opzicht een "bedrijfswoning" betreft.

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 "duidelijk merkbaar".

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 bedraagt - de mutatie weggedacht - per 27 december 2018:

€ 5.1.2.e

Deze waarde was hetzelfde op de peildatum 23 november 2018. Het verschil met de in het conceptadvies gehanteerde peildatum bedraagt immers slechts circa één maand.

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

Onze "waarde voor" ligt € 5.1.2.e lager dan de in de aanvraag genoemde "waarde voor" (€ 5.1.2.e vs € 5.1.2.e). Bij taxaties zijn verschillen tot 5% (naar boven of beneden) niet ongebruikelijk. Het onderhavige verschil is minder dan 2%, zodat dit geen nadere onderbouwing vraagt. Hetzelfde geldt voor het relatief geringe verschil qua waardevermindering (€ 5.1.2.e vs € 5.1.2.e) en de "waarde na".

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.

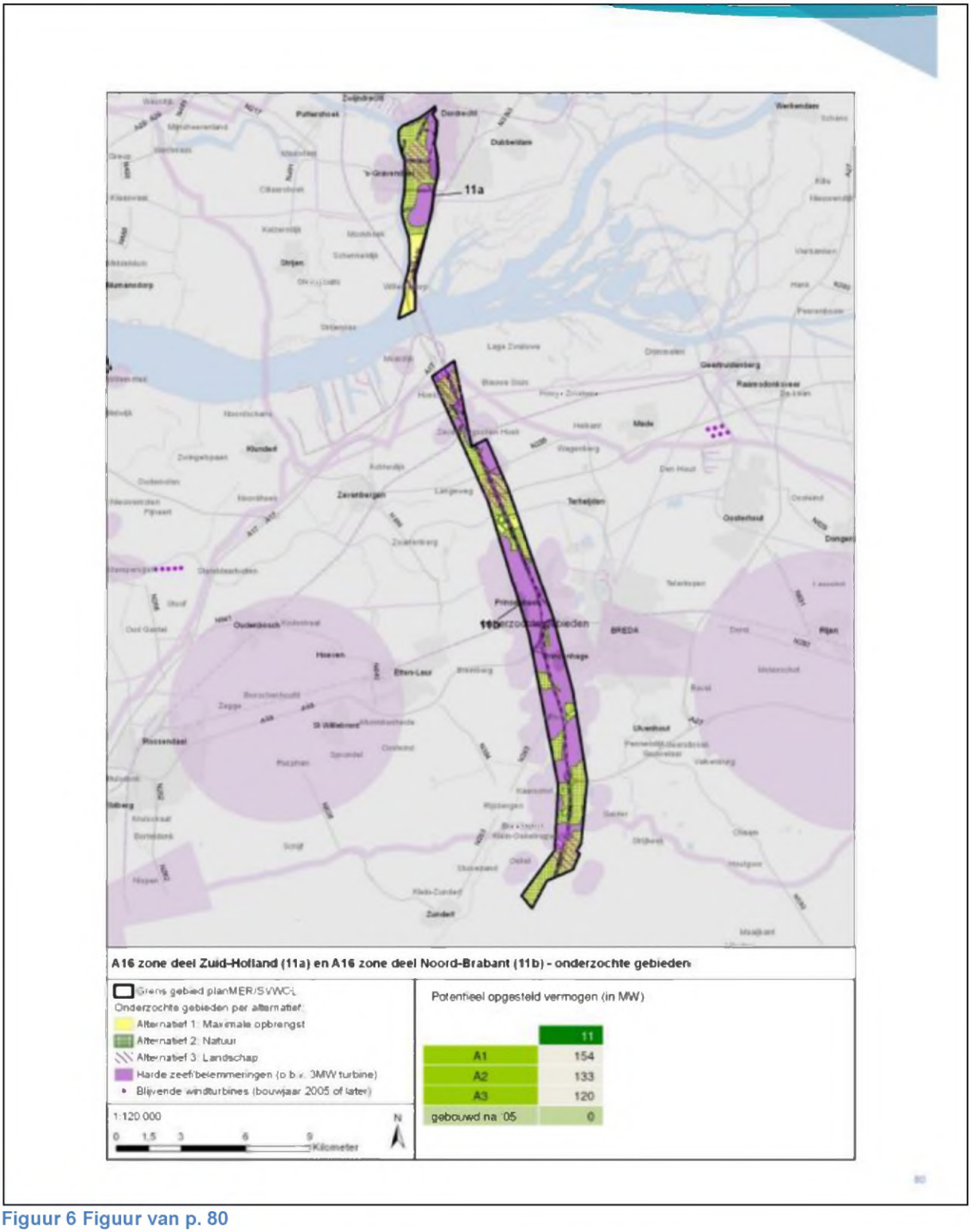
<u>Normale maatschappelijke ontwikkeling?</u>
De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het realiseren van een windpark in een relatief open agrarisch gebied – is op zichzelf beschouwd aan te merken als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

<u>Structuur van de omgeving?</u>
Gelet op de structuur van de omgeving, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid <u>gedeeltelijk</u> als passend worden aangemerkt.

Aan de westzijde is immers sprake van een relatief open agrarisch gebied waar de nieuwe turbines niet goed bij passen. Aan de oostzijde staan reeds diverse turbines op Belgisch grondgebied, zodat hier derhalve géén sprake is van een relevante afwijking van de structuur van de 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 6 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 4% 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.

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES

Hierna gaan wij in op de ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het conceptadvies.

Zienswijze van de zijde van de provincie

Met de provincie hebben wij naar aanleiding van de zienswijze van BR BR contact gehad over nog één belanghebbende ex artikel 6.4a Wro in deze procedure. Naar aanleiding van het onderhavige conceptadvies hebben wij van de provincie verder geen inhoudelijke zienswijze ontvangen.

Zienswijze van de zijde van aanvrager

Namens aanvrager is bij ons per email van 9 september 2022 het volgende bericht ingekomen.

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

In uw emailbericht d.d. 16 augustus 2022 heeft u kenbaar gemaakt dat het geven van een zienswijze mogelijk is tegen het door jullie opgestelde conceptadvies. Namens mijn collega, mw. 5.1.2.e 5.1.2.e *en onze cliënt, dhr.* 5.1.2.e *wil ik u laten weten dat er geen gebruik zal worden gemaakt van de zienswijzemogelijkheid.*

Bij vragen/onduidelijkheden, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Advocaat

M 5.1.2.e

Asselbergs & Klinkhamer Advocaten

ak-advocaten.eu

t 5.1.2.e

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Zienswijze van de zijde van de belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro

Zienswijze van de zijde van De Waaijenberg B.V.

Van de zijde van De Waaijenberg B.V. hebben wij op 21 september 2022 een bericht ontvangen dat niet zag op het onderhavige conceptadvies.
Naar aanleiding van het onderhavige conceptadvies is geen zienswijze ingekomen.

Zienswijze van de zijde van [BR]

Zowel per post als per email hebben wij van de zijde van [BR] de volgende zienswijze d.d. 6 september 2022 ontvangen.

Enschede, 6 september 2022

Betreft: reactie op conceptadviezen planschade Windpark A16

Geachte [5.1.2.e] [5.1.2.e]

Hierbij ontvangt u de reactie van [BR] [BR] op de conceptadviezen [BR] [BR] en [5.1.2.e]

Wij beginnen met een viertal opmerkingen welke gelden voor alle 3 conceptadviezen. Daarna hebben wij nog een aantal opmerkingen welke specifiek gelden voor het conceptadvies [5.1.2.e].

Algemene opmerkingen

Peildatum
In de 3 conceptadviezen wordt als peildatum 27 december 2018 gehanteerd. Naar onze mening moet als peildatum 23 november 2018 worden gehanteerd. Wij verzoeken u om dit in de definitieve adviezen aan te passen en eventuele gevolgen voor de adviezen te verwerken.

Belanghebbenden
Wij verzoeken u om in alle adviezen [BR] belanghebbende aan te merken in plaats van [BR] Ook verzoeken wij u in alle adviezen Waaijenberg B.V. (de exploitant van windturbine E-8) toe te voegen als belanghebbende.

Onjuiste verwijzing naar jurisprudentie
In de conceptadviezen verwijst u bij de concrete beoordeling van geluidhinder in het hoofdstuk 'Planologische vergelijking' ons inziens niet naar de juiste uitspraak van de Raad van State. In de conceptadviezen geeft u aan dat uit de uitspraak Heerhugowaard zou volgen dat het enkele feit dat de geluidhinder binnen de wettelijke grenzen blijft niet betekent dat zich geen relevant planologisch nadeel kan voordoen. Wij lezen dit echter niet in de uitspraak Heerhugowaard. Wij vermoeden dat u hier wilde verwijzen naar de uitspraak

ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:420 (Molenlanden). Wij willen u vragen hier nogmaals naar te kijken en in de definitieve adviezen de juiste uitspraak op te nemen.

Belanghebbenden ex art. 6.4a Wro

In de conceptadviezen wordt BR als belanghebbende ex art. 6.4a Wro benoemd. Wij verzoeken u om in uw definitieve adviezen in plaats hiervan BR als belanghebbende ex art. 6.4a Wro aan te merken.

In aanvulling hierop verzoeken wij u om in uw definitieve adviezen ook Waaijenberg B.V. als belanghebbende ex art. 6.4a Wro op te nemen. Waaijenberg B.V. is de exploitant van windturbine E-8.

Kennelijke verschrijving

Onder het kopje 'Maximale invulling huidige planologie' in hoofdstuk 4 lijkt u door het gebruik van het term 'oorspronkelijke planologie' in te willen gaan op het voor de peildatum van toepassing zijnde bestemmingsplan. Wij vermoeden dat u hier dan ook bedoelde te schrijven 'huidige planologie'. Indien onze veronderstelling juist is, verzoeken wij u dit in de definitieve adviezen aan te passen.

Opmerkingen specifiek over het conceptadvies 5.1.2.e

Geluid

Op pagina 24 van het conceptadvies wordt aangegeven dat een verdere toename van geluidhinder aannemelijk wordt geacht. Dit betekent naar onze mening echter niet dat dit ook leidt tot planologisch nadeel. Uit de uitspraak van de Raad van State inzake Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420) volgt immers dat pas bij een toename van het achtergrondgeluid van ten minste 5 dB sprake is van een planologische verslechtering. Naar onze mening betekent deze uitspraak dat er geen sprake is van een planologische verslechtering vanwege geluid. Hier komt bij dat op korte afstand ten noordwesten van de woning een bedrijfsbestemming aanwezig is. De maximale planologische invulling van deze bedrijfsbestemming zorgt ons inziens voor een aanzienlijk achtergrondgeluid bij de bedrijfswoning 5.1.2.e Dit betekent naar onze mening dat – te meer nu er ook nog sprake is van een bedrijfswoning welke minder gevoelig is voor planschade – het aspect geluid ten onrechte is aangemerkt als relevante factor bij het bepalen van de mate van planschade.

Omgevingskarakteristiek

Op pagina 18 van het conceptadvies is terecht aangegeven dat voor de omgevingskarakteristiek van belang is dat over een ruimere afstand op Belgisch grondgebied reeds sprake is van diverse windturbines. Ook is met name 1 windturbine (windturbine E8) duidelijk zichtbaar zodat er sprake is van een 'zeker nadelig effect' voor het uitzicht. De kwalificatie van het planologisch nadeel op pagina 25 van het conceptadvies is ons inziens gelet hierop te zwaar.

Conclusie
Het aspect geluid is ten onrechte aangemerkt als relevante factor bij het bepalen van de mate van planschade. Het aspect uitzicht/omgevingskarakteristiek is teveel meegewogen bij het bepalen van de mate van planschade.

Gelet op bovenstaande en het feit dat er sprake is van een bedrijfswoning welke in algemene zin minder gevoelig is voor planschade, is de waardevermindering te hoog vastgesteld. Het planschadebedrag dient daarom naar beneden te worden bijgesteld. Het gehanteerde percentage van 4% normaal maatschappelijk risico wordt daardoor niet overschreden waardoor er geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade resteert.

Ik verzoek u deze reactie te verwerken in uw definitieve adviezen.

Voor eventuele vragen naar aanleiding van deze reactie kunt u contact opnemen met 5.1.2.e 5.1.2.e via 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

Onze reactie
Puntsgewijs merken wij het volgende op.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de peildatum inderdaad 23 november 2018 is in plaats van 27 december 2018. Wij hebben de peildatum daarom aangepast zonder dat dit inhoudelijke consequenties heeft gehad. Het verschil betreft immers circa 1 maand, welke periode in casu niet van invloed is geweest op de vastgestelde waarde van het object van aanvrager.

Wij hebben de naam van de onderhavige belanghebbende aangepast.

De Waaijenberg B.V. is in deze procedure inmiddels ook aangemerkt als een belanghebbende ex artikel 6.4a Wro.

De uitspraak Heerhugowaard is inderdaad niet de uitspraak waarnaar wij wilden verwijzen voor wat het aspect geluidhinder betreft. De uitspraak Heerhugowaard is immers met name relevant voor het aspect “slagschaduw”. De uitspraak waar wij op doelen betreft de uitspraak inzake “Hartelbrug Rotterdam”. Het voorgaande hebben wij in de definitieve tekst

aangepast zonder dat dit inhoudelijke gevolgen heeft gehad, zoals wij verderop zullen toelichten.

De in de zienswijze genoemde "kennelijke verschrijving" is correct en hebben wij gecorrigeerd in het definitieve advies.

Met de in de zienswijze over geluid genoemde factoren hebben wij bij onze beoordeling al rekening gehouden. Zie nogmaals onderstaande overwegingen (de relevante delen hebben wij onderstreept):

"De kortste tussengelegen afstand tussen de bedrijfswoning van aanvrager en het bouwvlak van de meest nabij te situeren windturbine bedraagt circa 600 meter. Onder het oude regime was sprake van een relatief open agrarisch gebied met op een deel van de tussengelegen gronden kassenbouw. De bestaande turbines op Belgisch grondgebied staan op ruim 1 km van de bedrijfswoning c.a. van aanvrager. In de andere richting, aan de overzijde van de Waaijenbergstraat, bevinden zich enkele locaties met agrarische bouwvlakken en op circa 100 meter van het perceel van aanvrager bevindt zich een locatie met een transportbedrijf-bestemming. Er was derhalve al sprake van een bepaalde akoestisch belasting in deze omgeving. Als gevolg van de komst van de nieuwe windturbines (en dan met name de meest nabij te situeren turbine) achten wij een verdere toename van geluidhinder vanuit het object van aanvrager bezien, echter aannemelijk." (einde citaat)

Bij een geluidstoename van 3 dB is al sprake van een voor het menselijk oor waarneembare toename en bij 5 dB is sprake van een duidelijk waarneembaar effect. In casu is ons niet gebleken is dat voor de betrokkene slechts sprake zou zijn van een als zodanig ondergeschikt aan te merken geluidstoename dat het nadeel daarvan als verwaarloosbaar zou kunnen en moeten worden aangemerkt. De zienswijze maakt dat ook niet aannemelijk. Wij merken overigens nog wel op dat het in de uitspraak "Molenlanden" ging om de bouw van een gascompressorstation en de aanleg van een aardgasleiding met één geluidsbron, wat als zodanig toch een duidelijk andersoortige ontwikkeling is die van een ontwikkeling met meerdere turbines en dus ook meerdere geluidbronnen.

In de zaken van "Hartelbrug Rotterdam" was sprake van een ligging nabij een haven- en industriegebied en is met betrekking tot geluid onder meer het volgende overwogen:

"10.2. De SAOZ heeft in het advies over geluidhinder uiteengezet dat de woningen zijn gelegen in een bedrijfsmatig aan te wenden gebied met potentiële grote geluidsbronnen, waardoor voorheen al sprake was van een potentiële akoestische belasting van de woningen van aanvragers. Blijkens het uitgevoerde akoestische onderzoek ondervinden woningen in Heenvliet en Geervliet zonder maatregelen als gevolg van de windturbines een mate van geluidhinder die uitstijgt boven de wettelijke normen. Hierdoor is het noodzakelijk dat enkele turbines in de nachtperiode in een stillere modus draaien, waardoor de geluidhinder wordt teruggebracht tot de wettelijke maximale geluidnormen. Dat de geluidhinder binnen de wettelijke grenzen blijft, betekent evenwel niet dat zich geen relevant nadeel zou kunnen voordoen. Er kan sprake zijn van een toename van geluid. Dit leidt tot een zekere planologische verslechtering met betrekking tot het aspect geluid" (einde citaat).

In casu is geen sprake van een ligging nabij een dergelijk haven- en industriegebied als in de zaken van de "Hartelbrug" het geval was.

Wij zien derhalve geen aanleiding voor een andere conclusie met betrekking tot het aspect geluid. Mede gelet hierop zien wij evenmin aanleiding voor een andere kwalificatie van het totale nadeel (vanwege de aspecten uitzicht/omgevingskarakteristiek én geluidhinder), zijnde "duidelijk merkbaar", en evenmin voor een aanpassing van de waardedaling, welke omgerekend tot de "waarde voor" neerkomt op een waardedruk van 4,6%. Een dergelijke waardedruk valt nog net binnen de categorie "licht" (eerst bij waardedalingen van 5% of meer is sprake van "zwaar" nadeel).

Van de andere belanghebbenden ex artikel 6.4a Wro is geen zienswijze op het conceptadvies ingekomen.

Conclusie

Op grond van al het voorgaande hebben wij in de ingekomen zienswijzen wél aanleiding gezien voor een enkele tekstuele aanpassing, doch niet voor een wijziging van de waardering en/of de 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 de 5.1.2.e 5.1.2.e ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade 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

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2.e

~~mr. drs.~~ 5.1.2.e
Commercieel directeur

mr. 5.1.2.e KRMT
Senior adviseur

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

13 BIJLAGE

TAXATIERAPPORT

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ samen met de 5.1.2.e 5.1.2.e taxateur o.z., de onderhavige onroerende zaak opgenomen en gewaardeerd.

In dat kader wordt op basis van de maximale planologische mogelijkheden de marktwaarde getaxeerd. De taxatie wordt uitgebracht voor dat doel en is onlosmakelijk verbonden met het advies van SAOZ en het daarin geschetste planologische kader. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Het te taxeren object is plaatselijk bekend als:

5.1.2.e

Definitie van het gebruikte begrip marktwaarde

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

Prijspeil

Conform de bevindingen van de planschadedeskundige geldt als peildatum:

27 december 2018.

Kadastrale gegevens

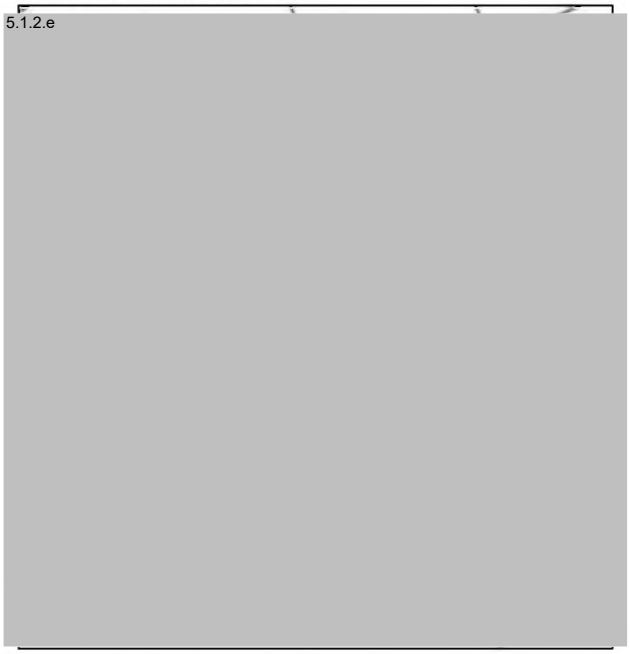
Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte m2
Zundert	5.1.2.e	5.1.2.e	9890
Zundert	5.1.2.e	5.1.2.e	4.110

De hierboven genoemde onroerende zaak is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
5.1.2.e 5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e

Kadastrale kaart



Foto's

Tijdens de opname zijn de volgende foto's gemaakt.



Omschrijving en objectkenmerken

De planschadedeskundige heeft de woning van binnen en buiten bekeken en aan de hand van deze opname omschrijven wij het object als volgt.

Omschrijving en kenmerken		
Type woning		Vrijstaand
Bouwjaar van de woning		5.1.2.e
Bouwaard	Gevels	Opgetrokken uit steen
	Vloeren	beton
	Dak	Zadeldak Dakbedekking: pannen
Voorzieningen		Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Verwarming door middel van een gasgestookte CV ketel en radiatoren. Warm water door een combiketel. Het object is deels voorzien van isolerende beglazing. Dak-, spouw- en vloerisolatie in overeenstemming met het bouwjaar.
Indeling woning	Kelder	Vanuit de bijkeuken, onder het gehele pand, verdeeld in diverse ruimtes.
	Begane grond	Entree, hal met trapopgang naar verdieping, woonkamer met uitgebouwde serre, keuken, bijkeuken met toilet en badkamer, toegang tot terras en tuin.
	1e verdieping	Overloop, 3 slaapkamers en badkamer, c.v. ruimte
	2e verdieping	Bergruimte te bereiken via een vlizotrap in een van de 3 slaapkamers.
Bijgebouwen		Garage aan de bijkeuken.
Gebruiksoppervlakte		180 m²
Staat van onderhoud (het bouwjaar in aanmerking nemend)		Het pand verkeert in een goede staat. De werking van het sanitair en de technische installaties is niet gecontroleerd.
Bereikbaarheid		Goed
Parkeergelegenheid		Eigen terrein.

Omgeving en belendingen	Gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe nabijheid staan soortgelijke woningen en zijn er andere bestemmingen.
Bijzonderheden	Geen

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dien overeenkomstig wordt gebruikt.

In het kader van de taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem, grondwater en gebouw. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Ten behoeve van de taxatie is op basis van een beperkte visuele inspectie een beeld van de onderhoudstoestand van het object gevormd. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: *Nee*
b. Andere reden namelijk: ***Het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedings-aanvraag op grond van art 6.1. Wro***

NADERE MEDEDELINGEN

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. I) 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).

Waardering

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 de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

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

€ 5.1.2.e

ZEGGE: 5.1.2.e