1309.549-D1d1/jbr/s

DESKUNDIGENADVIES

Aanvrager:

Mevrouw 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Schadegevoelige objecten:

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Opdrachtgever:

Het college van Gedeputeerde Staten
van de provincie Noord-Brabant

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt om:

- voor het object 5.1.2.e geen tegemoetkoming in de schade toe te kennen.
- voor het object 5.1.2.e een tegemoetkoming in de schade toe te kennen ter hoogte van € 5.1.2.e te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 oktober 2024.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3
1.1. Opdracht 3
1.2. Aanvraag 3
2. PROCEDURE 4
2.1. Behandeling aanvraag 4
2.2. Stukken 4
2.3. Conceptadvies 4
2.4. Definitief advies 4
3. ONROERENDE ZAKEN 5
3.1. Gerechtigde 5
3.2. Omschrijving objecten/onroerende zaken 5
4. JURIDISCH KADER 10
5. PLANOLOGIE 12
5.1. Oude planologische situatie 12
5.2. Nieuwe planologische situatie 13
6. SCHADEBEOORDELING 16
6.1. Algemeen 16
6.2. Fictie redelijk denkend en handelend koper 17
6.3. Objectiveren ruimtelijke gevolgen 17
6.4. Visuele hinder, horizonvervuiling en lichthinder 17
6.5. Geluid en gezondheid 18
6.6. Slagschaduw 21
6.7. Verminderde situering 22
6.8. Samenvatting 22
7. TOEREKENING 24
7.1. Voorzienbaarheid 24
7.2. Maatschappelijk risico 26
7.3. Subsidiariteit 28
8. WAARDERING 29
8.1. Algemeen 29
8.2. Maatschappelijk risico 29
9. REACTIES CONCEPTADVIES 30
9.1. Reactie provincie 30
9.2. Reactie derdebelanghebbende 30
9.3. Reactie aanvrager 31
10. ADVIES 34
11. BIJLAGEN 35

1. INLEIDING

1.1. Opdracht

Bij brief van 15 januari 2025 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant aan Gloudemans gevraagd advies uit te brengen ten aanzien van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) afkomstig van 5.1.2.e Op de behandeling van de aanvraag is de door Gedeputeerde Staten vastgestelde procedureverordening advisering planschade 2017 van toepassing.

De partijen die belang hebben bij dit advies zijn:

a. 5.1.2.e vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e verbonden aan Corten Advocaten, St. Ignatiusstraat 257, 4817 KK BREDA, hierna ieder afzonderlijk, alsook tezamen te noemen: "**aanvrager**"

b. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, hierna te noemen: "**het college**" of "**de provincie**"

c. Raedthuys WP Hazeldonk B.V., Donkse Wind BV, BCT E4 BV, BCT E5 BV en Breda Hazeldonk II B.V.: hierna ieder afzonderlijk, alsook tezamen te noemen: "**derdebelanghebbende**"

hierna gezamenlijk te noemen: **"partijen"**

De opdracht zal namens Gloudemans worden uitgevoerd door 5.1.2.e in samenspraak met de 5.1.2.e taxateur.

1.2. Aanvraag

Aanvrager heeft bij e-mail van 15 oktober 2024 een aanvraag om tegemoetkoming in de schade ingediend, verband houdende met het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16". De aanvraag is ingekomen bij de provincie op 15 oktober 2024 en ziet op de objecten gelegen aan 5.1.2.e hierna te noemen: **"de objecten"**.

Voor de volledige inhoud van de aanvraag wordt verwezen naar bijlage 1. De inhoud van deze aanvraag wordt met deze verwijzing als hier herhaald en woordelijk ingevoegd beschouwd.

2. PROCEDURE

2.1. Behandeling aanvraag

Op 2 mei 2025 heeft Gloudemans aan partijen de gelegenheid geboden een mondelinge toelichting te verstrekken ten aanzien van de ingediende aanvraag. De provincie was uitgenodigd. Derdebelanghebbende heeft aangegeven het conceptadvies af te wachten.

De procedure is uitgelegd en aanvrager heeft het schadeverzoek toegelicht en de gestelde schadegevoelige objecten laten zien. Ter plaatse is aangegeven dat heel de 5.1.2.e schade ondervindt van de windturbines.

Gloudemans heeft na de opname per e-mail aangegeven alleen de objecten 5.1.2.e 5.1.2.e) als schadegevoelige onroerende zaken aan te merken waarvoor wordt geadviseerd. Aangegeven is dat een beoordeling van de schade (inkomensschade en/of vermogensschade) van de camping nadrukkelijk buiten de beoordeling en advisering blijft.

2.2. Stukken

Gloudemans is bij de advisering uitgegaan van de volgende stukken:

- de aanvraag d.d. 15 oktober 2024;
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" (inclusief herzieningen);
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013";
- het bestemmingsplan "Hazeldonk";
- provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16 en partiële herziening";
- TNO-rapport, 2022 P10374, de verwachte impact van windturbines op huizenprijzen in Nederland. Een ruimtelijke analyse voor de periode 2020-2030;
- RIVM-rapport 2020-0214 "Gezondheidseffecten van windturbinegeluid";
- kadastrale informatie;
- wetgeving en jurisprudentie van onder andere de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), waaronder de overzichtsuitspraak van de ABRS van 6 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3690, de overzichtsuitspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 en de overzichtsuitspraak ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico van ABRS van 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402;
- overige onderzoeken.

2.3. Conceptadvies

Bij e-mailbericht van 8 september 2025 is aan partijen een conceptadvies toegezonden, met de vraag om eventuele zienswijzen daartegen binnen vier weken na toezending van het conceptadvies aan ons kenbaar te maken.

2.4. Definitief advies

Bij e-mailbericht van 29 september 2025 heeft Gloudemans van de provincie een reactie mogen ontvangen. Daarnaast heeft Gloudemans bij e-mailberichten van 8, 9 en 10 september 2025 een reactie van derdebelanghebbende ontvangen. Van aanvrager heeft Gloudemans op 30 september 2025 een reactie per e-mail mogen ontvangen. De reacties van partijen zijn in hoofdstuk 9 zakelijk en samengevat weergegeven. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen reacties van partijen.

3. ONROERENDE ZAKEN

3.1. Gerechtigde

3.1.1. 5.1.2.e

Het object 5.1.2.e is kadastraal bekend: gemeente 5.1.2.e groot 1.615 m^2. Gelet op de eigendomsinformatie en de aktes 5.1.2.e 5.1.2.e (akte van verdeling) neemt Gloudemans als uitgangspunt dat aanvrager het object 5.1.2.e 5.1.2.e heeft verkregen.

3.1.2. 5.1.2.e

Het object 5.1.2.e is kadastraal bekend: gemeente 5.1.2.e groot 22.475 m^2. Aanvrager heeft op 23 oktober 2015 te maken gehad met een ruilverkaveling. Zie de uitsnede van de akte van ruilverkaveling hieronder. Als gevolg hiervan is geen informatie terug te vinden in het Kadaster.



Uit de verklaring van 5.1.2.e) kan worden afgeleid dat aanvrager de erfgename is, zoals genoemd in de ruilverkaveling. Het object 5.1.2.e is in de akte van verdeling van 28 juni 1994 (Hyp4 9499/49 Breda), waarbij een erflater genoemd in de verklaring van erfrecht van 28 juni 2017 onder meer het object 5.1.2.e gedeeltelijk in eigendom heeft verkregen via erving.

3.1.3. Eigendomsverkrijging objecten

Gloudemans neemt als uitgangspunt dat de objecten aan de 5.1.2.e voor 28 juni 1994 gekocht zijn en dat aanvrager via erving het volle eigendom van deze objecten heeft verkregen, 5.1.2.e 5.1.2.e

3.2. Omschrijving objecten/onroerende zaken

3.2.1. 5.1.2.e

Het object gelegen aan 5.1.2.e te 5.1.2.e betreft een vrijstaand gebouw op te delen in twee hoofdgedeelten. 5.1.2.e met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden. Foto's van de onroerende zaak (na de peildatum) en plattegrond zijn hieronder opgenomen.





5.1.2.e

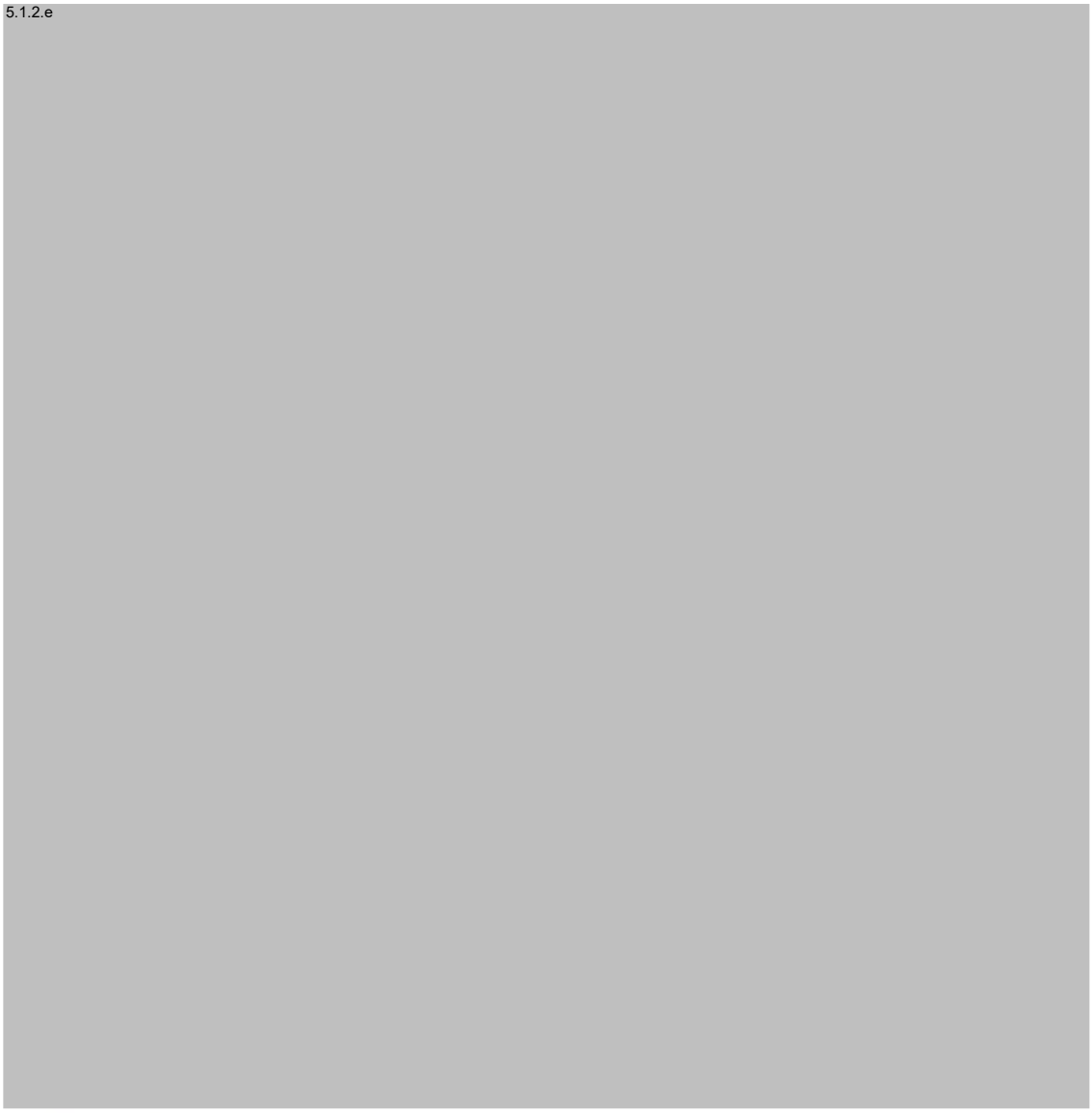
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



WOZ-waarde

Voor de beschrijving van het object is ook aansluiting gezocht bij de informatie die openbaar beschikbaar is via het WOZ-waardeloket. Hieronder is een uitsnede van het WOZ-waardeloket opgenomen.

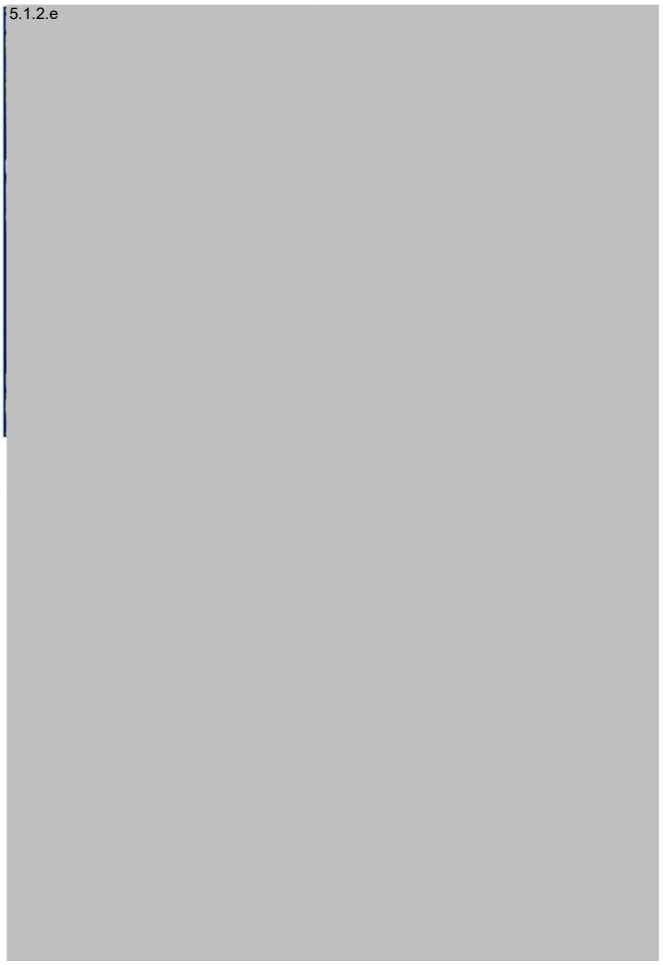


Uitsnede WOZ-waardeloket

3.2.2. 5.1.2.e

Het object gelegen aan de 5.1.2.e betreft een vrijstaande woning met een met pannen gedekt zadeldak met aanbouw met plat dak en een vrijstaand bijgebouw met, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden. Foto's van de onroerende zaak (na de peildatum) zijn hieronder opgenomen.







Gebruik objecten

Volgens opgave van aanvrager werd het object per peildatum niet bewoond en nog steeds niet ten tijde van de opname en hebben er recent (na de peildatum) verbouwingen plaatsgevonden zoals nieuwe dakpannen en niet stucwerk en dergelijken.

Twee adressen 5.1.2.e

Vastgesteld is dat ter plaatse twee wooneenheden zijn toegestaan en dat er sprake is van twee adressen te weten: 5.1.2.e Een uitsnede van het bestemmingsplan waaruit de planologische mogelijkheid tot twee woningen is opgenomen, is hieronder opgenomen.



WOZ-waarde

Voor de beschrijving van de objecten is ook aansluiting gezocht bij de informatie die openbaar beschikbaar is via het WOZ-waardeloket. Hieronder zijn uitsneden van het WOZ-waardeloket opgenomen.



Voor het overige wordt verwezen naar het in bijlage 1 opgenomen taxatierapport.

4. JURIDISCH KADER

Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wro kent het bestuursorgaan 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 vermelde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

De datum waarop het gestelde schadeveroorzakend besluit in werking is getreden, heeft te gelden als peildatum voor het antwoord op de vraag of ten gevolge van een onherroepelijk geworden besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro, schade is geleden (uitspraak van 1 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV2434).

Van belang is dat aanvrager op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak stond en dat 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.

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

Bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade als gevolg van planologische ontwikkelingen op gronden van derden, moet worden uitgegaan van de voor de aanvrager meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van die gronden. Dat kan voor de ene schadefactor, bijvoorbeeld voor de aantasting van privacy, een andere invulling zijn dan voor een andere schadefactor, bijvoorbeeld aantasting van het uitzicht (uitspraak van 3 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:112).

Slechts in geval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

Een in een bestemmingsplan opgenomen vrijstellings- of ontheffingsmogelijkheid moet bij de maximale invulling van dat bestemmingsplan buiten beschouwing worden gelaten (uitspraak van 1 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX3316).

Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van een planologische wijziging, zijn slechts ruimtelijke gevolgen relevant (uitspraak van 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3337). Alleen de objectief te verwachten gevolgen van het nieuwe planologische regime zijn van belang. Subjectieve elementen spelen daarbij geen rol (uitspraak van 21 oktober 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK0823).

Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico moet redelijkerwijs ten laste blijven van de aanvrager (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071). Ingevolge het tweede lid van artikel 6.2. van de Wro blijft in ieder geval voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wro betrekt het bestuursorgaan met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij zijn beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak. De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, 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 die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (uitspraak van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757).

Planschade komt slechts voor tegemoetkoming in aanmerking voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Bij de beantwoording van de vraag of de tegemoetkoming in schade voldoende anderszins is verzekerd, moet rekening worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden (uitspraak van 29 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:182). Voldoende voor de conclusie dat op andere wijze in tegemoetkoming in de geleden planschade is voorzien, is dat deze op grond van objectieve gegevens gerechtvaardigd is (uitspraak van 19 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY4221).

Indien het bestuursorgaan een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro toekent, vergoedt het daarbij tevens de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. ingeval de aanvraag is ingediend voordat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden, geldt de datum van onherroepelijk worden als begindatum (uitspraak van 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9562).

Indien een tegemoetkoming in planschade wordt toegekend, worden aan de aanvrager, op diens verzoek, de kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoed, voor zover die kosten redelijkerwijs zijn gemaakt (uitspraak van 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:450).

5. PLANOLOGIE

5.1. Oude planologische situatie

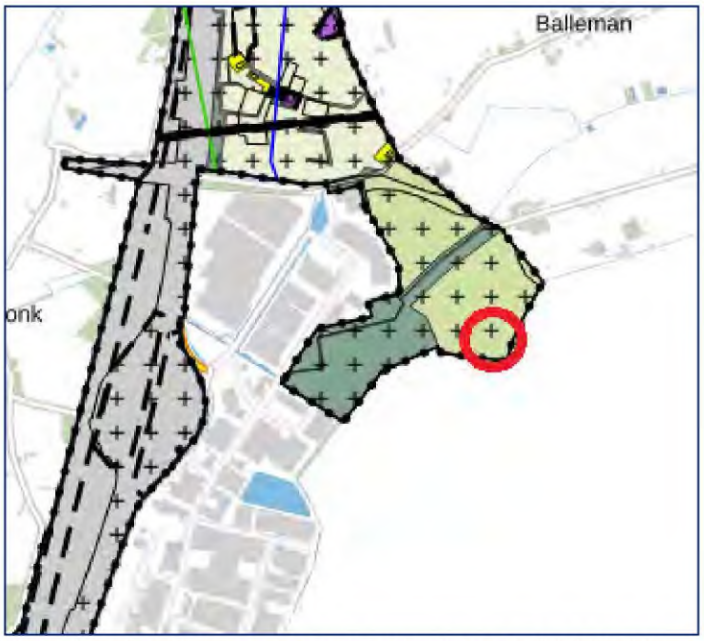
Onder het oude planologische regime, zijnde de bestemmingsplannen "Buitengebied Zundert" (inclusief herzieningen), "Buitengebied Zuid 2013" en "Hazeldonk", hadden de gronden ter plaatse van het Windpark Hazeldonk onder meer de bestemmingen: "Bedrijventerrein", "Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel", "Agrarisch met waarden "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en "Natuur". Onderstaand zijn enkele uitsneden van de verbeelding van de bestemmingsplannen weergegeven, waarbij enkele (dichtstbijzijnde) relevante gronden indicatief rood zijn omcirkeld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Zundert"



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Hazeldonk"



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013"

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken. Enkel de bestemmingen die overwegend gelden zijn samengevat voor de overige regels wordt verwezen naar het Omgevingsloket.

"Agrarisch"

De gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn onder meer bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuiskundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, bescherming van natuur en woonconcentraties en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de relevante gronden is enkel bebouwing ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, erf- en perceelafscheidingen en overige bouwwerken (niet zijnde paardenbakken, sleufsilo's en een corsotent) toegestaan.

"Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel"

De gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Groenblauwe Mantel" zijn onder andere bestemd voor een bij de schaal en de aard van het gebied passend agrarisch grondgebruik, water en waterhuiskundige doeleinden, het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, bescherming van natuur en woonconcentraties, het beheer, behoud en/of herstel van de ecologische hoofdstructuur, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de relevante gronden is enkel bebouwing ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, erf- en perceelafscheidingen en overige bouwwerken (niet zijnde paardenbakken, sleufsilo's en een corsotent) toegestaan.

"Agrarisch met waarden – Landschapswaarden".

De gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" zijn onder andere bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, huisverkoop streekeigen producten en extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van de relevante gronden is enkel bebouwing ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik toegestaan.

"Bedrijventerrein"

De gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 4 met de daarbij behorend(e) verkeersvoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de relevante gronden mag een gebouw worden gebouwd en met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een minimale bouwhoogte van 3 meter hebben. Daarnaast mag ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" per bedrijf 1 bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van 750 m^3. Tevens zijn erf- en terreinafscheidingen van 3 meter, reclamezuilen van 30 meter op bedrijfspercelen die minimaal 20.000 m^2 groot zijn, met dien verstande dat het maximaal 1 reclamezuil betreft per perceel die alleen wordt benut voor het desbetreffende bedrijf , lichtmasten van 15 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 8 meter toegestaan.

5.2. Nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie is opgenomen in het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16", vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 28 september 2018. Het provinciaal inpassingsplan is in werking getreden op 23 november 2018 (= peildatum).

Op 13 september 2019 hebben Provinciale Staten een partiële herziening vastgesteld met kenmerk NL.IMRO.9930.ipWindA16Herz1-va01. Op 22 juli 2020 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan waarna Provinciale Staten op 11 september 2020 een herstelbesluit hebben genomen dat voorziet in de reparatie van enkel gebreken in het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" en de partiële herziening provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16".

Herstel inpassingsplan

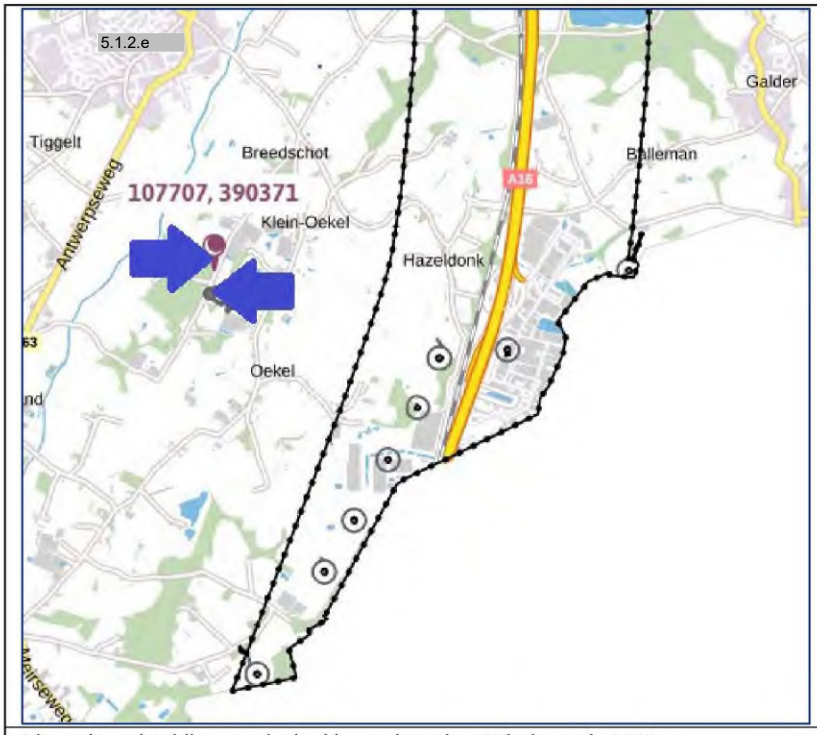
Het herstelbesluit heeft betrekking op het aanvullen van de bouwregels zodanig dat de schuifruimte bij 4 windturbines (B-1, B-8, E-5 en B-5) niet leidt tot overschrijding van toegestane geluidbelasting. Hiervoor is ook de verbeelding aangepast.

Herstel partiële herziening

In de tussenuitspraak stelt de Afdeling vast dat het inpassingsplan niet voorziet in een planregel, die bescherming biedt tegen de cumulatieve geluidhinder van de in het plan voorziene windturbines. Provinciale Staten hebben in de procedure reeds een voorstel gedaan om de planregels op dit punt aan te vullen. Dat voorstel vindt de Afdeling adequaat. In het herstelbesluit wordt dit gebrek door Provinciale Staten hersteld door toevoeging van een gebruiksregel, waarmee wordt geborgd dat de windturbines gecumuleerd met andere windturbines op de voor 'Bedrijf – Windturbine' aangewezen gronden ter plaatse van gevoelige objecten een geluidbelasting van ten hoogste 47 Lden en 41 Lnight veroorzaken. In artikel 3.4, onder e, van de planregels van de partiële herziening ontbreken ten onrechte de woorden 'per jaar'. Met het herstelbesluit is dit gebrek hersteld. Tevens motiveren Provinciale Staten dat, ondanks de bestaande slagschaduw van Belgische windmolens, er op twee bedrijven sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de komst van de windmolens uit het inpassingsplan. Tot slot heeft de gemeente Breda twee besluiten genomen, zijnde een besluit tot intrekken van de vrijstelling en bouwvergunning voor de niet gerealiseerde windmolens nabij de waterzuivering Nieuwveer en een besluit tot het per 31 maart 2021 intrekken van de vrijstelling en bouwvergunning voor windmolen De Kroeten.

Gloudemans neemt het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" als uitgangspunt voor de gestelde schade. Voor zover gezien, heeft de partiële herziening geen aanvullend nadeel tot gevolg voor aanvrager. Het besluit is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 december 2020 onherroepelijk geworden (zie met name rechtsoverwegingen 3, 9 en 10 en dictum onderdeel V).

Op grond van dit aanpassingsplan hebben de relevante gronden de bestemming "Bedrijf – Windturbine" met de bouwaanduidingen "specifieke bouwaanduiding – 4", "specifieke bouwaanduiding – 5" en "specifieke bouwaanduiding – beperkte schuifruimte e-5". Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarbij de objecten van aanvrager zijn aangegeven door middel van een blauwe pijl.



Uitsnede verbeelding provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16"

Hieronder is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.omgevingswet.overheid.nl (planidentificatie: NL.IMRO.9930.ipWindenergieA16-va01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De gronden met de bestemming "Bedrijf – Windturbine" 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 windturbines met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 4" bedraagt respectievelijk 210 meter, 142 meter en 150 meter. De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de windturbines met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 5" bedraagt respectievelijk 165 meter, 110 meter en 110 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte schuifruimte E-5' wordt het middenpunt van de voet van de windturbine op de x-coördinaat 109.223 en y-coördinaat 388.747 in het Rijkscoördinatenstelsel gerealiseerd. Het aantal schakelkasten en transformatoren bedraagt maximaal één per windturbine, waarbij een maximale bouwhoogte van 3 meter geldt. De bouwhoogte van overig bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het windpark bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van een terreinafscheiding bedraagt maximaal 2,5 meter.

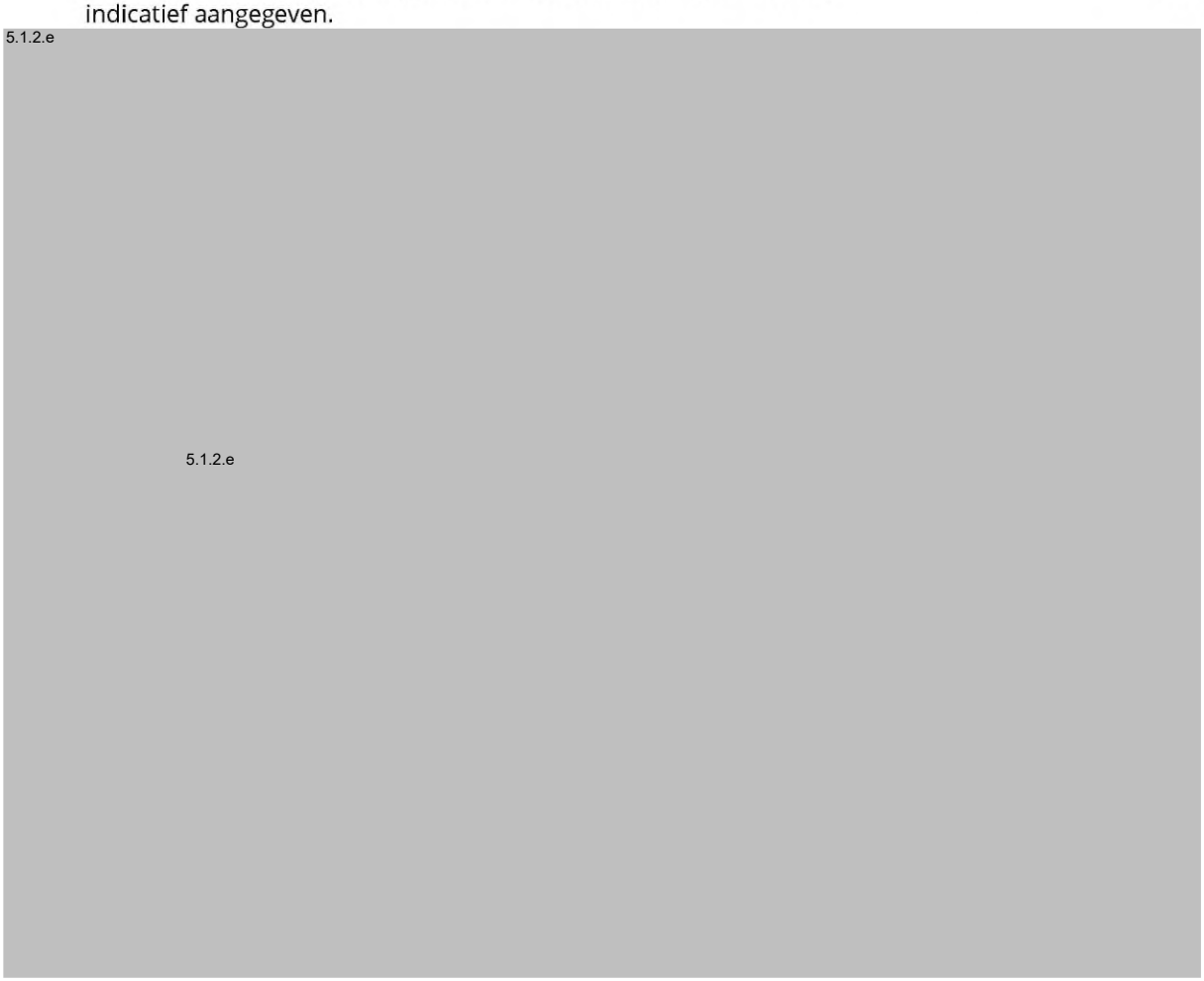
6. SCHADEBEOORDELING

6.1. Algemeen

Gloudemans dient in het onderhavige geval te vergelijken het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013" en bestemmingsplan "Hazeldonk" met het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16". De nadruk zal liggen op het gebied met daarop het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" Bij de beoordeling zullen de volgende schadefactoren worden meegenomen.[1]:

- visuele hinder (waaronder verminderd uitzicht en horizonvervuiling);
- geluidhinder;
- lichthinder;
- schaduwhinder en verminderde zonlichttoetreding;
- verminderde situeringswaarde.

De dichtstbijzijnde gelegen windturbines liggen op circa 2,0 km en 2,1 km van het object aan de 5.1.2.e en op circa 2,0 km van het object aan de 5.1.2.e zoals hierna indicatief aangegeven.



[1] Aan verminderd woongenot, naast de overige schadefactoren als vermeld, komt als schadefactor geen zelfstandige betekenis toe (zie: ABRS 20 oktober 1993, BR 1994, pag. 519)

6.2. Fictie redelijk denkend en handelend koper

Om vast te stellen of er sprake is van een planologische verslechtering dient de fictie te worden gehanteerd van een redelijk denkend en handelend koper. Ofwel op welke wijze zou de fictieve koper (de markt) de hierboven weergegeven schadefactoren in de verkoopprijs betrekken.

6.3. Objectiveren ruimtelijke gevolgen

Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, spelen bij de planologische vergelijking geen rol. Vergelijk hiervoor de uitspraak van de Afdeling van 28 maart 2007 (ECLI: NL:RVS:2007:BA1687). Persoonlijke, subjectieve (negatieve) gevoelens bij een bestemming dienen derhalve buiten beschouwing te worden gelaten en dienen te worden geobjectiveerd aan de hand van ruimtelijk relevante factoren.

6.4. Visuele hinder, horizonvervuiling en lichthinder

Op grond van het oude planologische regime gold voor de relevante gronden de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Opgemerkt wordt dat de bouw van windturbines dan wel overige bouwwerken van een omvang zoals thans opgenomen in het provinciaal inpassingsplan niet tot de mogelijkheden behoorden.

De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de windturbines met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 4" bedraagt respectievelijk 210 meter, 142 meter en 150 meter. De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de windturbines met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 5" bedraagt respectievelijk 165 meter, 110 meter en 110 meter. Overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan bereiken de relevante windturbines aan de westzijde van de A16 een maximale as- en tiphoogte van 142 meter respectievelijk 210 meter. De relevante winturbines aan de oostzijde van de A16 bereiken een maximale as- en tiphoogte van respectievelijk 110 meter en 165 meter. De maximale rotordiameter bedraagt 150 meter voor de windturbines aan de westzijde bedraagt de maximale rotordiameter 110 meter. De dichtstbijzijnde windturbine staat op een afstand van circa 2 km van de objecten van aanvrager. Windturbines worden voorzien van obstakelverlichting om voor het luchtverkeer visueel waarneembaar te zijn. In de omgeving is de obstakelverlichting met name zichtbaar in de schemer- en nachtperiode. Het is niet uit te sluiten dat deze verlichting in dan wel rondom het object van aanvrager waarneembaar is.

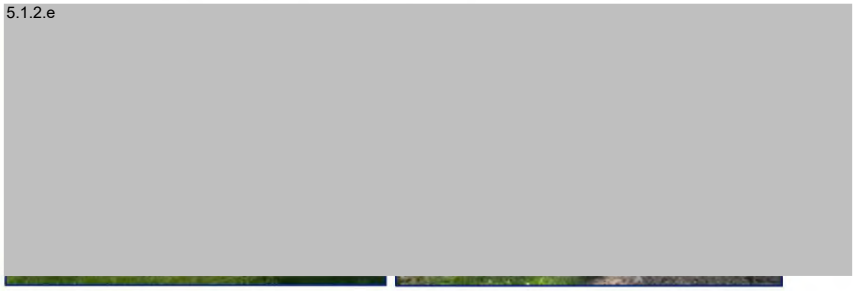
Door de hoogte van de windturbines zijn deze in en rondom de objecten van aanvrager visueel waarneembaar. Gloudemans betrekt de ligging van de objecten ten opzichte van de windturbines. Deze windturbines zijn gelegen aan de west- en oostzijde van de A16. Gloudemans overweegt dat vanuit het object aan de 5.1.2.e nagenoeg geen sprake is van een rechtstreeks zicht op de windturbines. Van belang daarbij is de ligging/situering van dit object ten aanzien van de omgeving ten westen van de 5.1.2.e en de tussengelegen bebouwing aan de overzijde.

5.1.2.e

Ligging

Vanuit de woning of tuin aan de 5.1.2.e ten oosten van de 5.1.2.e is er rechtsreeks zicht is op de windturbines richting open gebied zoals hieronder waar te nemen.

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e



6.5. Geluid en gezondheid

In het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: "het Activiteitenbesluit") is het kader voor de toetsing van geluid van windturbines aangegeven. Getoetst wordt aan de waarden Lden-47 dB en Lnight-41 dB. De norm geldt voor geluidgevoelige objecten zoals woningen. Lden staat voor level day-evening-night en is de maat die wordt gebruikt om de geluidbelasting door omgevingslawaai uit te drukken. Geluid in de nacht wordt daarbij zwaarder meegewogen dan geluid overdag. In het besluit "wijziging milieuregels windturbines" is voor windturbines de norm voor geluidbelasting buiten aan de gevel gesteld op Lden = 47 dB.

In het kader van het onderhavige onderzoek is niet relevant in hoeverre de overlast binnen de norm blijft. Van belang is in hoeverre het provinciaal inpassingsplan een wezenlijke toename met zich brengt van de mogelijke overlast ten opzichte van de autonome situatie, waarbij het niet van belang is in hoeverre de grenswaarde al dan niet wordt overschreden. Vergelijk hiervoor de uitspraak van de Afdeling inzake de gemeente Reusel-De Mierden (ECLI:NL:RVS:2007:BB2498).

Gezondheid

Het aspect gezondheid is veelvuldig aan de orde geweest bij de totstandkoming van planologische regimes die de komst van windturbines mogelijk maken.[2] Voor wat betreft de geluidtoename is bij de Afdeling aan de orde gekomen in hoeverre sprake is van gevolgen voor de gezondheid.

[2] Zie bijvoorbeeld ook de uitspraak inzake het rijksinpassingsplan "Windpark Groen" van de Afdeling van 16 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2266.

De Afdeling heeft in de uitspraak van 5 februari 2020 overwogen dat er in de wetenschap geen eenduidig standpunt over het antwoord op de vraag of (laagfrequent) geluid van windturbines effect heeft op de gezondheid van mensen en is in de wetenschap geen directe oorzaak-effectrelatie tussen windturbinegeluid en gezondheid gevonden.[3] Ook wordt gewezen op het rapport "Health effects related to wind turbine sound: an update" van het RIVM uit 2020, in dit rapport worden de conclusies uit het rapport "Health effects related to wind turbine sound" van het RIVM uit 2017 bevestigd.

De eindconclusie in het rapport is dat er onvoldoende wetenschappelijk bewijs beschikbaar is voor een directe relatie tussen gezondheidsrisico's en het geluid van windturbines. Deze overwegingen zijn door de Afdeling laatstelijk bevestigd in de uitspraak van 7 april 2020.[4] Bij de beoordeling van de schadefactor geluid zijn meerdere onderzoeken van belang waarbij onderzoek is gedaan naar geluid dat wordt geproduceerd door windturbines en de effecten die dit heeft. Het meest recente rapport dat bij de beoordeling is betrokken betreft het RIVM-rapport 2020-0214 "Gezondheidseffecten van windturbinegeluid". Dit onderzoek is gepubliceerd na de uitspraak van de Afdeling over het aspect geluid en gezondheid. Dit onderzoek is gericht op het op een rij zetten van de literatuur verschenen tussen 2017 en medio 2020 over het effect van geluid van windturbines op de gezondheid van omwonenden.

Uit het RIVM-rapport 2020-0214 "Gezondheidseffecten van windturbinegeluid" blijkt dat in algemene zin er een verband is gevonden tussen het geluidniveau veroorzaakt door windturbines en hinder. Met name het ritmische karakter van het geluid wordt als hinderlijk ervaren en wordt omschreven als zwiepend of zoevend geluid. Op woonlocaties zijn de windturbinegeluidniveaus bescheiden te noemen in vergelijking met het geluidniveau van andere bronnen, zoals wegverkeer of geluid van industrie. Maar bij gelijke geluidniveaus leidt het geluid van windturbines tot meer hinder dan dat van andere bronnen (bladzijde 13 van het voornoemde RIVM-rapport).

Voor wat betreft laagfrequent geluid wordt geconcludeerd dat dit geluid deel uitmaakt van het totale geluid van de windturbine en dezelfde effecten als audiogeluid heeft: het kan storend zijn en kan effecten hebben op het inslapen of de slaap zelf. Dit geldt ook voor andere geluidbronnen, zoals weg, spoorweg of luchtverkeer.

Op basis van deze rapportage concludeert Gloudemans dat – zoals ook aan de orde is bij andere geluidnormen – het effect van windturbinegeluid op de gezondheid aanwezig is door middel van hinder onder omwonenden. Zoals ook in het rapport is opgenomen bestaat geen consistent bewijs voor andere gezondheidseffecten, zoals slaapverstoring, slapeloosheid en geestelijke gezondheidseffecten.

Geluidniveau

Voor wat betreft de bepaling (reële prognose) van de geluideffecten van het provinciaal inpassingsplan is door Gloudemans voor een te maken reële prognose aangesloten onder andere bij het onderzoek "Akoestisch onderzoek t.b.v. vergunningaanvraag" d.d. 7 mei 2018. Uit dit onderzoek is gebleken dat beide objecten van aanvrager buiten de 47 dB Lden-contouren zijn gelegen.

[3] ABRS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:375.
[4] ABRS 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:716

Deelgebied E



Uitsnede 47 dB Lden-contouren

Detailfiguur - De inrichting die hier is gelegen veroorzaakt geen normoverschrijding bij geluidgevoelige objecten



In dit akoestische onderzoek zijn de immissiewaarden die zouden optreden als gevolg van de windturbines A16-zone voor de objecten aan de 5.1.2.e en 23/23B niet genoemd.

Ook onderzocht is bijlage A "Akoestisch onderzoek vergelijking MER-alternatieven" van 7 mei 2018. Ter toelichting: Het opgestelde MER was een combi-MER. Bijlage A hoort bij het plan-MER. Later is ten behoeve van de vergunningverlening bijlage O ("Akoestisch onderzoek ten behoeve van vergunningaanvraag") opgesteld (onderdeel: project-MER). De waarden in bijlagen A en O zijn niet vergelijkbaar: Lcum versus Lden. In bijlage O is geen gecumuleerd geluidniveau opgenomen: dat was een typisch plan-MER issue en doet bij de vergunningverlening niet direct ter zake.

In het MER-rapport zelf staat op bladzijde 148 (hoofdstuk 8 voorkeursalternatief (VKS)), dat er naast alternatief M1 t/m M11 een apart VKA is ontwikkeld. In de genoemde bijlage A (inclusief bijlage H van A), staat een aparte kolom VKA (de laatste). Ook in dit rapport zijn geen onderzoeksresultaten voor de objecten aan de 5.1.2.e 5.1.2.e weergegeven. Om een beeld te krijgen van de geluidbelasting heeft Gloudemans overwogen om voor het object 5.1.2.e het object aan de 5.1.2.e als referentie te gebruiken. Het referentieobject ligt op circa 560 meter ten oosten van de 5.1.2.e Voor het object 5.1.2.e Gloudemans overwogen om het object aan de 5.1.2.e als referentie te gebruiken. Dit referentieobject licht op circa 480 meter afstand ten oosten van de 5.1.2.e de beoordeling is de afstand tussen de referentieobjecten aan de 5.1.2.e en de objecten van aanvrager betrokken. De cumulatieve geluidtoename op 5.1.2.e neemt met 1 db Lcum toe (van 46 db Lcum toe naar 47 db Lcum).

Bijlage F - geluidsimmissie

N: L_{night}, jaargemiddelde 's nachts (23-7u)
L_{den}: jaargemiddeld etmaal

Rood: normoverschrijding
Geel: minder dan 5 dB onder de norm

5.1.2.e

	VKA		M1		M2		M3		M4		M5		M6		M7		M8		M9		M10		M11	
	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden
	30	37	29	35	35	41	29	35	29	35	30	36	30	36	35	41	27	34	27	34	27	34	28	34
	30	37	29	35	35	41	29	35	29	35	30	36	30	36	35	41	28	34	28	34	28	34	28	34
	30	37	29	35	35	41	29	35	29	35	30	36	30	36	35	41	28	34	28	34	28	34	28	34
	29	36	28	34	34	40	28	34	28	34	31	37	29	35	35	41	26	32	26	32	26	32	27	33
	29	36	28	34	34	40	28	34	28	34	31	37	29	35	35	41	26	32	26	32	26	32	27	33
	31	37	29	36	35	41	29	35	29	35	30	36	30	36	35	41	28	35	28	34	28	35	28	35

Bijlage H - Cumulatie

L_{WT}: windturbines, L_W: wegen, L_{RL}: spoor, L_I: industrie. L*: wegverkeer-equivalent (zie rapport voor rekenregels). Zie bijlage F voor $L_{WT,nieuw}$.

5.1.2.e

Adres	Huidige geluidsbronnen				Wegverkeer-equivalent				Cumulatie huidig	MER-alternatieven ($L^*_{WT,nieuw}$)											Cumulatie inclusief nieuwe windturbines ($L_{CUM,nieuw}$)										
	L_{WT}	L_W	L_{RL}	L_I	L^*_{WT}	L^*_W	L^*_{RL}	L^*_I	L_{CUM}	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA
	35	45	39	0	37	45	35	1	46	38	48	38	38	40	39	48	36	36	36	40		47	50	47	47	47	47	50	47	47	47	47	47
	35	45	39	0	37	45	36	1	46	38	48	38	38	40	40	48	36	36	36	40		47	50	47	47	47	47	50	47	47	47	47	47
	35	45	38	0	37	45	35	1	46	39	47	38	38	40	40	48	37	37	37	41		46	50	46	46	47	47	50	46	46	46	46	47
	35	45	39	0	37	45	35	1	46	36	46	36	36	41	38	47	33	33	33	39		47	49	47	47	47	47	50	46	46	46	46	47

Om die reden overweegt Gloudemans dat de planologische wijziging leidt tot een geringe toename van geluid. Het uitgangspunt is dat er een geringe toename is van (laagfrequent) geluid wat zich vooral in de nacht manifesteert vanwege in zijn algemeenheid minder aanwezigheid van "tegengeluid". Naar overweging van Gloudemans zal een redelijk denkend en handelend koper hier als schadefactor rekening mee houden.

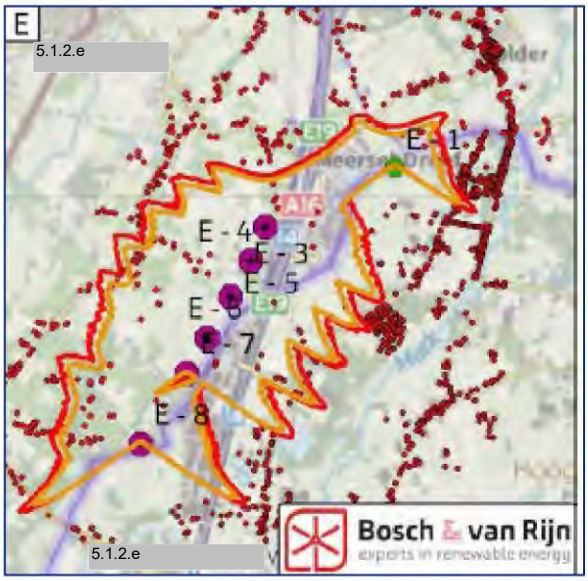
Ten aanzien van de te maken reële prognose met betrekking tot de geluidbelasting overweegt Gloudemans dat er een geringe toename zal ontstaan van het geluid en van ernstig gehinderden vooral gedurende de nacht met daarbij de overweging dat een redelijk denkend en handelend koper hier als schadefactor rekening mee zal houden. Dit betreft een abstracte inschatting van een absolute waarheid of van een rekenkundige methodiek is geen sprake.

6.6. Slagschaduw

De draaiende rotorbladen veroorzaken slagschaduw. Slagschaduw van windturbines kan zorgen voor hinder. Het gaat dan om het telkens wisselen van wel/geen schaduw in de snelheid waarin de bladen van de windturbine draaien (het stroboscopisch effect). Voor wat betreft de bepaling van de slagschaduw van het provinciaal inpassingsplan is door Gloudemans aangesloten bij de in de toelichting van het provinciaal inpassingsplan vermelde slagschaduw-onderzoeken, zijnde "Slagschaduwonderzoek MER-alternatieven" d.d. 5 maart 2018, "Slagschaduwonderzoek ten behoeve van vergunningaanvraag" d.d. 2 maart 2018 en "Oplegnotitie Slagschaduw onderzoek 'Windenergie A-16'" d.d. 24 augustus 2018. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd door Bosch & Van Rijn.

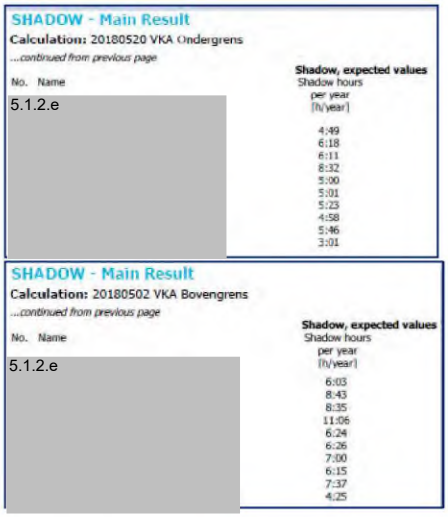
Gloudemans dient te beoordelen in hoeverre de stilstandvoorziening conform het voorgaande voldoende planologisch is geborgd zodat de stilstandvoorziening in haar beoordeling dient te worden betrokken (vergelijk: ABRS 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1395, Delfzijl). Gloudemans is van oordeel dat dit het geval is. Opgemerkt wordt dat de Activiteitenregeling een Algemene Maatregel van Bestuur betreft, hierna te noemen: "AMvB", die door een besluit van de regering kan worden gewijzigd. Zowel de verwijzing naar als het gegeven dat de Activiteitenregeling op het moment van inwerkingtreding van het provinciaal inpassingsplan normen bevat voor slagschaduw geeft geen (planologische) garantie dat ook in de toekomst aan deze normen dient te worden voldaan. Overwogen wordt dat de normen als voorschriften in het provinciaal inpassingsplan zijn vastgelegd in artikel 3.4 sub e van het inpassingsplan "Windenergie A16" (zie partiële herziening van het PIP).

Uit de Slagschaduwonderzoeken blijkt dat beide objecten van aanvrager buiten de contour van 5 uur en 40 minuten zijn gelegen. De afbeelding met de contouren is hierna weergegeven.



Slagschaduwcontour

In de slagschaduwonderzoeken zijn de objecten van aanvrager niet genoemd. Daarom heeft Gloudemans overwogen om het object aan 5.1.2.e te gebruiken als referentie voor de slagschaduw. Gloudemans is zich ervan bewust dat deze op circa 480 meter van het object aan de 5.1.2.e en circa 545 meter van het object aan de 5.1.2.e is gelegen. Het verschil in afstand tot de windturbines van het referentieobject en de objecten van aanvrager heeft Gloudemans betrokken in de planvergelijking. Onderstaande informatie betreft de te verwachten schaduw per jaar voor het referentieobject.



SHADOW - Main Result
Calculation: 20180520 VKA Ondergrens
...continued from previous page

No.	Name	Shadow, expected values Shadow hours per year [h/year]
5.1.2.e		4:49
		6:18
		6:11
		8:32
		5:00
		5:01
		5:23
		4:58
		5:46
		3:01

SHADOW - Main Result
Calculation: 20180502 VKA Bovengrens
...continued from previous page

No.	Name	Shadow, expected values Shadow hours per year [h/year]
5.1.2.e		6:03
		8:43
		8:35
		11:06
		6:24
		6:26
		7:00
		6:15
		7:37
		4:25

Gloudemans overweegt dat schaduw geen schadefactor is die een planologisch nadeel veroorzaakt.

6.7. Verminderde situering

Gloudemans is van oordeel dat voor de objecten van aanvrager geen verminderde situeringswaarde is ontstaan door de mogelijkheid die het provinciaal inpassingsplan biedt tot het oprichten van windturbines.

6.8. Samenvatting

Niet elke planwijziging of planologisch nadeel hoeft een waardedaling tot gevolg te hebben. Gloudemans overweegt een licht planologisch nadeel voor de objecten/onroerende zaken gelegen aan de 5.1.2.e en geen te objectiveren nadeel (waardedaling) voor de onroerende zaak gelegen aan de 5.1.2.e

5.1.2.e

Gloudemans overweegt dat niet elke onroerende zaak gevoelig is voor ruimtelijke veranderingen in de omgeving. De onroerende zaak gelegen aan de 5.1.2.e heeft de bestemming 5.1.2.e "
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e De hoogste gebruikswaarde ontleent deze onroerende zaak niet aan de gebruiksmogelijkheid als woning.

In het verlengde hiervan wijst Gloudemans op rechtspraak ten aanzien van bedrijfswoningen. Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijk hiervoor ABRS 30 mei 2007, LJN: BA6002, nummer 200608652/1). Bij herhaling heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bovendien aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en -gronden niet of nauwelijks wordt beïnvloed door toenemende geluidhinder afkomstig van een planologische mutatie. Te verwijzen is onder andere naar een uitspraak van de ABRS van 25 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA3756 en ABRS 13 maart 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AN5427.

5.1.2.e

Gloudemans overweegt dat de onroerende zaak 5.1.2.e van aanvrager als gevolg van het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" in een planologisch nadeligere positie is komen te verkeren. Het nadeel is voor deze onroerende zaak als zeer licht te kwalificeren.

Voor het taxeren van een planologisch nadeel bij woonobjecten wordt vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in de uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004.[5]. In deze uitspraak wordt aangegeven dat het bepalen van de schade meer is dan een optelsom van schadefactoren. Er valt met enige terughoudendheid te wijzen op de methode waarin de cumulatie van schadefactoren naar aard en zwaarte wordt gerelateerd aan een percentage waarmee de waardevermindering tot uitdrukking wordt gebracht. In voornoemde uitspraak komt naar voren dat er in de planschadepraktijk drie schadecategorieën kunnen worden toegepast waarbij moet worden opgemerkt dat dit geen wettelijke onderverdeling is, maar dat deze onderverdeling is gestoeld op hetgeen gebruikelijk is in de planschadepraktijk. Volgens de rechtspraak zijn controlepercentages geen vaststaande normen en dienen deze alleen ter controle of het planologisch nadeel door de taxateur juist is gewaardeerd.[6]. Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden voor en na de peildatum. Het vermelden van een percentage dient louter als controle.[7]. Diverse schadecategorieën worden gehanteerd met daaraan een bepaalde kwalificatie. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar (5-10%) en bovenmatig (>10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht (0-4%), middelzwaar (4-7%), zwaar (tot 10%) en bovenmatig (>10%). De heer Van Zundert gaat in twee annotaties[8] in op deze schadecategorieën. Hij concludeert dat er van lichte planschade sprake is wanneer zich een of twee schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen, waarbij dan wordt uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%. Van een middelzware schade wordt gesproken ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate (4% - 7%). Van zware planschade wordt gesproken in geval van een reeks schadefactoren, waarvan enkel in dominante mate (tot circa 10%).

Bij de kwalificatie van de schade is rekening gehouden met onderstaande schadefactoren. Gloudemans overweegt dat de schade te kwalificeren is als licht, omdat er meerdere schadefactoren aanwezig zijn die zich niet in al te ingrijpende mate voordoen en er naar overweging van Gloudemans geen sprake is van een dominant aanwezige schadefactor.

5.1.2.e te 5.1.2.e						
Schadefactoren	**Uitzicht**	**Inkijk/ privacy**	**Verkeer**	**Geluid**	**Schaduw/ verminderd zonlicht**	**Situering**
Score	1	0	0	1	0	0

0	Geen nadeel
1	Zeer licht
2	Licht
3	Gemiddeld
4	Ernstig

[5] ABRS 28 april 2004, zaaknummer 200304498/1 (Lichtenvoorde), Nieuwsbrief StAB 04-121
[6] ABRS 31 juli 20013, nr. 201209255/1/A2
[7] ABRS 28 augustus 2013, nr. 201211362/1/A2
[8] Bij ABRS 20 april 2009, 200806301/1/H2, LJN BI2686, Meppel, BR 2009/618 en eerder in ABRS 5 november 2008, 200800620/1, LJN BG3381, BR 2009/55.

7. TOEREKENING

De getaxeerde tegemoetkoming komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die tot de conclusie kunnen leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van aanvrager behoort te blijven.

7.1. Voorzienbaarheid

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van aanvrager wat van invloed kan zijn op de schade (zie ook het bepaalde in hoofdstuk 4).

De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, 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 die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (uitspraak van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757). Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard (uitspraak van 13 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW8135).

Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet 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 (uitspraak van 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3715). Voor het aannemen van voorzienbaarheid is niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (uitspraak van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:763).

In het onderhavige geval heeft Gloudemans onderzoek gedaan naar de beleidsstukken zoals die zijn genoemd in de toelichting van het inpassingsplan.

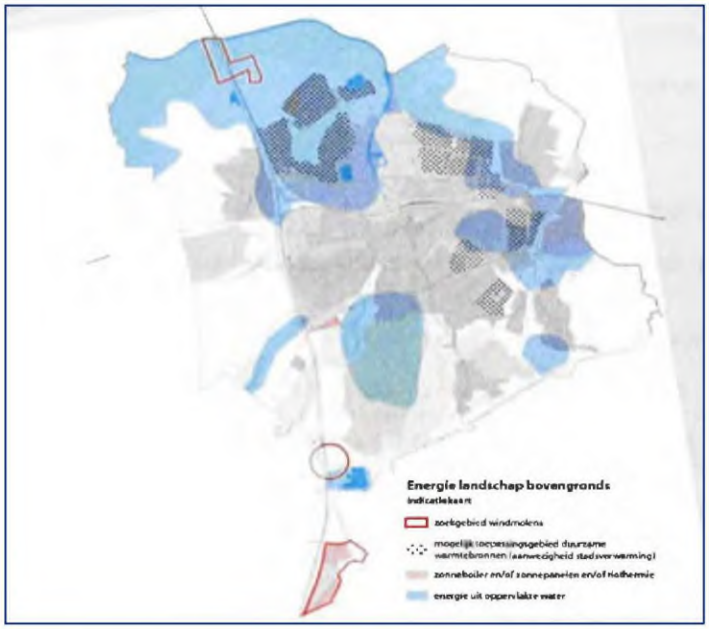
Structuurvisies

Gloudemans heeft kennis genomen van Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014, vastgesteld op 2 juli 2014. Onder hoofdstuk 2 (Beleid) onder g staat beschreven: *"Op of aansluitend op de grootschalige bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied ziet de provincie mogelijkheden voor de ontwikkeling van windenergie. Om aan te sluiten op het grootschalige karakter van deze terreinen en om versnippering met meerdere kleinschalige initiatieven te voorkomen, gaat de provincie uit van clustering."*





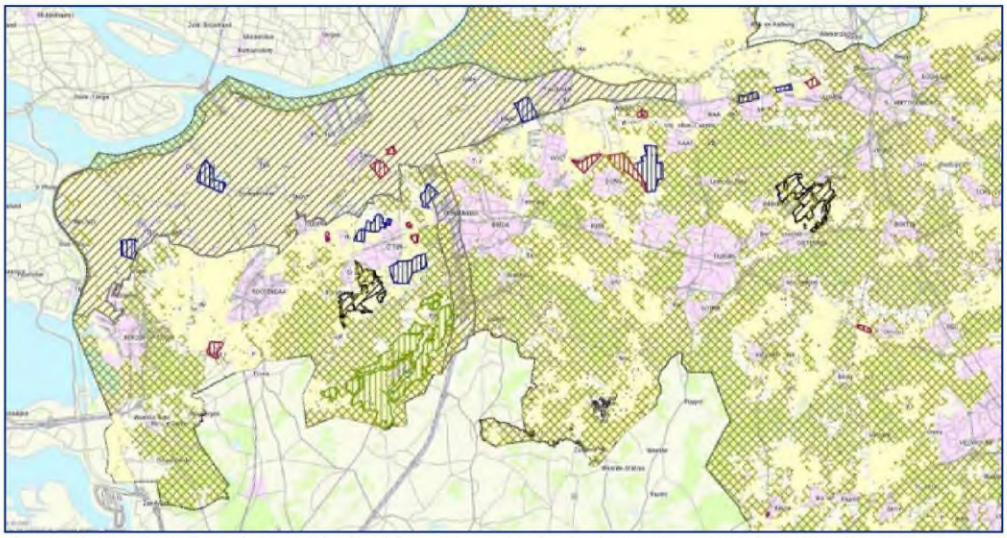
In de Structuurvisie Breda 2013 wordt openbaar kennis gegeven van de mogelijke realisering van windturbines op de locatie Galder.



Het ontwerp van de structuurvisie heeft ter inzage gelegen van 6 juni t/m 17 juli 2013.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014) Windturbines

Het provinciale ruimtelijke beleid is voor wat betreft windenergie in de verordening ruimte (VR) vertaald in de regeling van artikel 33 van de verordening en op de daarbij behorende kaart. In de toelichting van het inpassingsplan staat beschreven dat de locaties van het project Windenergie A16 binnen het in de provincie aangewezen zoekgebied voor windturbines langs de A16 vallen, zoals ook is opgenomen in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Zoekgebied nieuwe windturbines Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Gloudemans overweegt dat van een voorzienbare aankoop waarbij de schade bewust of onbewust actief is aanvaard niet is gebleken.

7.2. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico moet redelijkerwijs ten laste blijven van de aanvrager (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071). Ingevolge het tweede lid van artikel 6.2. van de Wro blijft in ieder geval voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De drempel van twee procent is een minimum forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van percelen van een derde (de zogenoemde indirecte planschade) in de vorm van waardevermindering of inkomensderving, ongeacht de vraag of de schadeveroorzakende planologische maatregel als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071).

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal 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 (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). 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 in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past (uitspraak van 13 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:986).

In de overzichtsuitspraak betreffende het normaal maatschappelijk risico van 3 november 2021.[9] heeft de Afdeling onder meer overwogen:

"De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende 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% 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% 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."

Beleid en ruimtelijke structuur

Het navolgende beleid heeft Gloudemans achterhaald. Het rijksbeleid voor windenergie op land is vertaald in de Structuurvisie Windenergie op land (SvWOL), die is 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 ten tijde van het opstellen van de SvWOL 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 het bij de structuurvisie behorende plan MER 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.

[9] ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

Het zoekgebied voor het project Windenergie A16 is gelegen langs de rijksweg A16 tussen het Hollandsch Diep en Hazeldonk bij de Belgische grens. Het projectgebied is op basis van de ondergrond op te delen in twee verschillende deelgebieden die vooral qua landschap van elkaar verschillen. De zeekleipolders in het noorden van Brabant en de zandgronden in het zuiden. Het noordelijke deel van het projectgebied kenmerkt zich dan ook door het open landschap, met lange lijnen en verre zichten. Het zuidelijke zandlandschap heeft een kenmerkend coulissenlandschap door de aanwezigheid van verschillende bospercelen. Langs de A16 liggen daarnaast nog verschillende grote stedelijke clusters, onder meer bij Breda, Prinsenbeek en het bedrijventerrein Hazeldonk.

Dominant in het gehele projectgebied is de infrastructuur. Niet alleen de rijksweg A16 is hier gelegen, maar ook de HSL (hogesnelheidslijn) en het spoor van de reguliere spoorverbinding van het traject Breda – Rotterdam. De A16 kent in het projectgebied vier knooppunten met andere snelwegen, van noord naar zuid, het knooppunt Klaverpolder met de A17, het knooppunt Zonzeel met de A59, knooppunt Princeville met de A58 richting Etten-Leur en Roosendaal, knooppunt Galder met de A58 richting Tilburg en Eindhoven.

Beschreven staat in de toelichting van het inpassingsplan dat het beoogde windpark langs de A16 past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid om langs grote infrastructurele bundels ruimte te bieden voor de realisatie van windenergie. Met het vaststellen van dit inpassingsplan wordt invulling gegeven aan de ambitie van de provincie om uiterlijk in 2020 binnen de A16-zone 100 MW aan opwekkingscapaciteit voor windenergie te realiseren.

De provincie Noord-Brabant heeft met de Regio West-Brabant (RWB) eind 2011 afgesproken om onder de titel 'Opgave Rijk: grootschalige locatie A16' om 74,45 MW – 126,45 MW te realiseren. In het regionaal bod windenergie geeft de Regio West-Brabant aan dat er plannen zijn van particuliere initiatiefnemers voor de locatie Zonzeel, dat beide locaties Hazeldonk aansluiten op de bestaande windmolens in de gemeente Hoogstraten (België) en dat er een uiterste inspanning vereist is om de locaties Nieuwveer, Hazeldonk-Oost en Zundert (Treeport) in te passen in de provinciale Structuurvisie en Verordening ruimte.

Tabel 4.1 Regionaal bod windenergie 2011

Gemeente	Cluster	Aantal turbines	Aantal MW
Moerdijk	Zonzeel-Westzijde	5	15 - 20
Drimmelen	Zonzeel-Oostzijde	3	9 - 12
Breda	Nieuwveer		
	- Opschalen bestaande turbines	1	1 - 3
	- Opschalen vergunde turbines	2	4 - 7
	- Nieuwe Turbines	2	6 - 8
	Galder	4	12 - 16
	Hazeldonk-Oost	3-4	9 - 12
	Princeville	3	9 - 12
Zundert	Hazeldonk-West	3-9	9 - 36

Beschreven staat dat dit inpassingsplan het resultaat is van het bod uit de regio.

Het windpark wordt gerealiseerd op initiatief van de provincie Noord-Brabant. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt beschreven op welke wijze met het vaststellen van dit inpassingsplan invulling wordt gegeven aan het provinciale beleid. Hierbij is ook rekening gehouden met de eigen provinciale regels uit de Verordening Ruimte en de toekomstige Omgevingsvisie Noord-Brabant. Tekstpassages uit de toelichting heeft Gloudemans hieronder overgenomen.

De provincie steunt de ontwikkeling van windenergie onder bepaalde voorwaarden.
- Geclusterde opstelling van windturbines.
- Bij grootschalige bedrijventerreinen in stedelijk concentratiegebied.
- Plaatsing in landschappen die daarvoor geschikt zijn. Niet de kleinschalige cultuurlandschappen, wel in de open zeekleigebieden
- Sanering van de windturbines na de gebruiksperiode.

De provincie Noord-Brabant zal 470,5 MW van de landelijke doelstelling van 6.000 MW in 2020 voor haar rekening nemen. Een groot deel van deze turbines wordt geplaatst in het door de provincie aangegeven zoekgebied in West-Brabant (zie figuur 4.3). Het gaat om de zogeheten A16-zone en het noordwestelijke deel van de provincie. In de structuurvisie ruimtelijke ordening is verder opgenomen dat de ontwikkeling van (middel)grote windturbines zo veel mogelijk dient aan te sluiten bij de karakteristiek van het landschap. De provincie heeft ervoor gekozen ontwikkeling van windturbineparken alleen toe te laten bij grootschalige landschappen: (middel)zware bedrijventerreinen, hoofdinfrastructuur en grootschalige openlandschappen.

Het project windenergie A16 is met de ontwikkeling gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur van de rijksweg A16 en is daarbij geclusterd bij knooppunten met andere snelwegen en het bedrijventerrein Hazeldonk aan de Belgische grens. Hiermee wordt invulling gegeven aan hetgeen in de structuurvisie is aangegeven over het ontwikkelen van windenergie.

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. Onder verwijzing naar de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 heeft de provincie beoordelingsvrijheid om zelfstandig te oordelen over het normaal maatschappelijk risico. De vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico is in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomst (uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668).

7.3. Subsidiariteit

Het is ons niet gebleken dat een tegemoetkoming van de in de aanvraag bedoelde schade geheel of gedeeltelijk door aankoop, door onteigening of anderszins is verzekerd.

8. WAARDERING

8.1. Algemeen

Gloudemans stelt vast dat het object aan de 5.1.2.e als gevolg van het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" een planologisch nadeel ondervindt.

Gloudemans heeft getracht de waardes voor en na de planologische wijziging en de waardedaling zo ver als mogelijk inzichtelijk te maken. Gloudemans is zich ervan bewust dat van een absolute cijfermatige waarheid geen sprake kan zijn. De waarde en de waardedaling betreffen schattingen, waarvan de inzichten tot op bepaalde hoogte kunnen worden getoond en verlangd. De waardering en waardedaling wordt (mede) gebaseerd op basis van de kennis, ervaring en intuïtie van de taxateur, zie ook de overzichtsuitspraak van 6 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3690.

De waarde van het object wordt zowel voor als na de peildatum vastgesteld aan de hand van de planologische mogelijkheden in de omgeving van het getroffen object. Voorts zijn de feitelijke, juridische en economische waardebepalende omstandigheden per peildatum van belang. De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum is 23 november 2018.

De waarde van het object wordt overeenkomstig het oude regime onmiddellijk voor de peildatum 23 november 2018 getaxeerd op € 5.1.2.e (zie bijlage 3) en overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" gewaardeerd op een bedrag van € 5.1.2.e De wijziging brengt derhalve een nadelig saldo met zich mee ter grootte van € 5.1.2.e

Voor de te taxeren waarde heeft Gloudemans gebruikgemaakt van de vergelijkende methode. Kortheidshalve kan worden verwezen naar het taxatierapport opgenomen in bijlage 3.

Opgemerkt wordt dat de recente verbouwingen buiten de waardering gehouden dienen te worden.

8.2. Maatschappelijk risico

Onder verwijzing naar het bepaalde in paragraaf 7.2 merkt Gloudemans het volgende op. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2 van de Wro blijft de schade voor rekening van aanvrager indien deze binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Het normaal maatschappelijk risico omvat in het onderhavige geval 3% van de waarde van de objecten van aanvrager voor de planologische mutatie.

In het onderhavige geval betekent dit dat voor het object aan de 5.1.2.e voor vergoeding in aanmerking komt een bedrag van € 5.1.2.e (€ 5.1.2.e - € 5.1.2.e).

Hieronder is de berekening in een tabel weergegeven.

5.1.2.e	
Waardedaling	€ 5.1.2.e
NMR	€ 5.1.2.e
Tegemoetkoming	€ 5.1.2.e

9. REACTIES CONCEPTADVIES

9.1. Reactie provincie

9.1.1. Schadefactoren

De provincie vraagt om nadere toelichting met betrekking tot de weging van de schadefactoren geluid en uitzicht. Met betrekking tot het aspect geluid benoemd de provincie dat het referentieobject dichter gelegen is bij de windturbines dan het object van aanvrager en dat de geluidstoename dan voor het betreffende object minder zou moeten zijn. Gezien de afstand van 2 km tot de windturbines, valt de conclusie op dat er toch sprake is van een (zeer lichte) toename van het geluidsniveau. Om die conclusie te dragen zou Inzicht nodig zijn in de manier waarop rekening is gehouden met de 480 meter afstand tussen het object van verzoeker en het referentieobject. Ook wat het aspect zicht betreft vind de provincie de conclusie dat er sprake is van (zeer lichte) schade opvallend gezien de afstand van 2 km.

Overweging Gloudemans

Gloudemans heeft bij de beoordeling van de schadefactor geluid gebruikgemaakt van referentieobjecten. Het verschil van ligging van de referentieobjecten is getracht weer te geven door de afstand tussen het referentieobject en het schadegevoelige object van aanvrager op te nemen. Gloudemans is zich ervan bewust dat het verschil in ligging invloed heeft of kan hebben op een toename van geluid. Omdat er geen onderzoeksgegevens zijn voor de betreffende objecten is aansluiting gezocht bij de resultaten van de referentieobjecten. Hierbij is rekening gehouden dat de referentieobjecten dichter zijn gelegen bij de windturbines en dat deze resultaten niet één op één hetzelfde zijn voor de objecten van aanvrager. Bekend is dat laag frequent geluid tot wel enkele kilometers kan dragen van de bron..[10] Het soort geluid en de mogelijkheid dat laag frequent geluid ver kan dragen is bij de weging van de schadefactor geluid betrokken. Daarom is overwogen dat er sprake is van een (geringe) toename van geluid(shinder).

Met betrekking tot de schadefactor uitzicht is, hoewel niet expliciet benoemd, rekening gehouden met de bouwmogelijkheden op de gronden tussen de objecten van aanvrager en de windturbines (de tussenliggende gronden). Ook vanaf een afstand van 2 km waren de windturbines vanaf de 5.1.2.e zichtbaar in de feitelijke situatie ten tijde van de opname. Gloudemans heeft overwogen dat de maximaal planologisch toegestane bebouwing op de tussenliggende gronden niet het volledige uitzicht vanaf de 5.1.2.e beperkt, , mede doordat de toppen van de windturbines zichtbaar zijn vanaf het object aan de 5.1.2.e

De reactie van de provincie geeft naar overweging van Gloudemans geen aanleiding om het advies te wijzigen.

9.2. Reactie derdebelanghebbende

9.2.1. Planvergelijking/waardedaling

Derdebelangehebbende merkt op dat in alle planschade-berekeningen met betrekking tot wind A16 een straal van 1 km wordt aangehouden. De woning ligt ver buiten die straal, waarom zou deze woning dan wel in aanmerking komen? Ook vraag derdebelanghebbende op welk onderdeel dit advies afwijkt van BR

Daarnaast merkt derdebelanghebbende op dat Breda Hazeldonk II BV als entiteit opgenomen in de beoordeling van planschade. De windturbine die binnen deze entiteit is vergund zal niet gebouwd worden. Dit heeft tot gevolg dat er geen sprake kan zijn van overlast als gevolg van deze windturbine. Verzocht wordt om dit aspect mee te wegen bij de definitieve beoordeling van de planschade.

[10] https://www.rivm.nl/geluid/lopende-onderzoeken-projecten/laagfrequent-geluid.

Overweging Gloudemans
Het is Gloudemans niet duidelijk naar welke planschadeberekeningen derdebelanghebbende verwijst. Bij de beoordeling heeft Gloudemans ander andere rekening gehouden met de afstand tot de windturbines. De conclusie van het advies volgt uit de gemaakte planvergelijking en de taxatie van de waarde voor en na inwerkingtreding van het planologische regime. Dat er verschil van inzicht is over de waardering van de uit de planologische vergelijking voortvloeiende nadelen, betekent niet dat het advies onjuist is. Met betrekking tot een eerdere zaak betreffende de woning aan de Paandijksestraat ligt het verschil in de beoordeling van de voorzienbaarheid. In het onderhavige advies is geen sprake van actieve risicoaanvaarding.

Met betrekking tot de windturbine die niet gebouwd zal worden overweegt Gloudemans as volgt. Bij planschade dient een planologische vergelijking te worden gemaakt. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van het oude en nieuwe planologische regime is toegestaan, ongeacht of deze planologische mogelijkheden zijn benut. Slechts indien en voor zover realisering van de planologische mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken. Zie de overzichtsuitspraak van 6 augustus 2026, ECLI:NL:RVS:2025:3690.

Het nieuwe planologische regime betreft het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16". Bij de planvergelijking is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het inpassingsplan. Dat een vaan de vergunde windturbines die is toegestaan op basis van het inpassingsplan feitelijk niet gebouwd zal worden is geen onderdeel dat betrokken dient te worden bij het bepalen van de planschade, omdat planologisch gezien deze mogelijkheid (nog steeds) bestaat.

De reactie van derdebelanghebbende geeft naar overweging van Gloudemans geen aanleiding het advies aan te passen.

9.3. Reactie aanvrager

9.3.1. 5.1.2.e

Aanvrager geeft aan dat de 5.1.2.e de uitspraak van 10 januari 2018, ECLI:NL:RBS:2018:53, onverbindend is verklaard. Daarnaast stelt aanvrager dat 5.1.2.e nimmer planologisch is verantwoord.

Overweging Gloudemans
Gloudemans heeft verwezen naar de 5.1.2.e 5.1.2.e, gelet op de door aanvrager aangehaalde uitspraak van 10 januari 2018 is de beheersverordening niet het vigerende planologische regime voor de betreffende locatie. Dit is in het conceptadvies per abuis onjuist weergegeven en is het definitieve advies aangepast.

De stelling van aanvrager dat 5.1.2.e nimmer planologisch is verantwoord volgt Gloudemans niet. Naar heroverweging van Gloudemans is het bestemmingsplan "5.1.2.e" aan te merken als het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de 5.1.2.e Volgens de verbeelding behorende bij dat bestemmingsplan valt 5.1.2.e weldegelijk binnen de grenzen van het plan. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat het object 5.1.2.e kadastraal 5.1.2.e is uitstaan uit 5.1.2.e de uitsnede van de verbeelding hierna is te zien dat het 5.1.2.e binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt.



De reactie van aanvrager heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen van het advies.

9.3.2. Taxatie

Aanvrager vindt het niet duidelijk hoe tot de waarde vóór en na inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime van het object aan de 5.1.2.e is gekomen. Aanvrager geeft aan dat onduidelijk is hoe, aan de hand van de referenties, de waarde vóór is bepaald op € 5.1.2.e Tevens verwijst aanvrager naar de tussenuitspraak van 26 september 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:5912. In deze tussenuitspraak is onder meer het volgende overwogen:

> *"Het college heeft zich weliswaar terecht, met verwijzing naar rechtspraak van de Afdeling9, op het standpunt gesteld dat de door de adviseur toegepaste schadekwalificatiemethode kan worden gebruikt ter verificatie van de ingeschatte waardedaling als gevolg van een planologische wijziging. Aan de deskundigenadviezen kan echter niet worden opgemaakt of deze methode alleen ter verificatie is gebruikt of ook aan de basis heeft gelegen van het inschatten van de waardedalingen van de percelen van eisers. Daarbij betrekt de rechtbank dat uit de deskundigenadviezen en taxatierapporten duidelijk blijkt dat vergelijkingsmethode is gebruikt om de waarde van de percelen vòòr de peildatum te bepalen, maar niet of met de vergelijkingsmethode ook de waarde van de percelen ná de peildatum is bepaald. Verder kan uit de deskundigenadviezen niet worden opgemaakt hoe de kwalificaties van de schadefactoren (van "geen nadeel" (0) t/m "ernstig" (4)) hebben geleid tot de conclusie dat sprake is van (middel)zware schade respectievelijk lichte schade. Niet duidelijk is welk gewicht elk van de factoren in de schaal legt, en of één van de factoren als een dominante factor moet worden beschouwd."*

<u>Overweging Gloudemans</u>

Gloudemans heeft getracht om de waardedaling te onderbouwen met een kwalificatie per schadefactor. Het totale nadeel is ingeschat in de categorie "licht". In een uitspraak van de Afdeling van 17 augustus 2011, LJN: BR 5187, Raad van State, 201012871/1H2 heeft de Afdeling overwogen dat de waardedaling niet per schadefactor inzichtelijk gemaakt hoeft te worden. De waardedaling wordt fictief en abstract ingeschat aan de hand van de fictie van de redelijk denkend en handelend koper die het maximale planologische regime voor en na de peildatum raadpleegt en daarop zijn of haar aankoopprijs zou baseren.

Met een kwalificatie per schadefactor in een tabel heeft Gloudemans in het advies de waardedaling inzichtelijk gemaakt en de gedachtegang transparant laten zien. Als vuistregel geldt hoe meer schadefactoren hoe hoger de schade. Bij kwalificatie van de schade is daarbij ook van belang wat aard en mate van de schadefactoren zijn. Om die reden is overwogen om de weging van de schadefactoren schematisch inzichtelijk te maken.

Bij de taxatie van het nadeel wordt vaak gebruik gemaakt van controlepercentages. Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (uitspraak van de Afdeling van 31 juli 2013.[11]). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Dit is ook weergegeven in paragraaf 6.8. De geschatte waardedaling betreft circa 3,3% van de waarde vóór, wat binnen de kwalificatie lichte schade valt. Gloudemans merkt nadrukkelijk op dat de controle percentages niet zijn gebruikt voor het schatten van de waardedaling, de percentages zijn uitsluitend gebruikt als controlemechaniek. Van een rekenkundige methodiek is geen sprake.

De waarde en de waardedaling betreffen schattingen, waarvan de inzichten tot op bepaalde hoogte kunnen worden getoond en verlangd. De waardering en waardedaling wordt (mede) gebaseerd op basis van de kennis, ervaring en intuïtie van de taxateur, zie ook de overzichtsuitspraak van 6 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3690.

Gelet op de reactie van aanvrager is het advies in paragraaf 6.8 en 8.1 en de taxatie tekstueel aangepast.

[11] ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566.

10. ADVIES

Gloudemans adviseert de aanvraag tot het toekennen van een tegemoetkoming in de schade voor het object aan de 5.1.2.e af te wijzen overeenkomstig hetgeen hiervoor is overwogen.

Gloudemans adviseert aan aanvrager een tegemoetkoming in de schade toe te kennen voor het object aan de 5.1.2.e ter hoogte van € 5.1.2.e te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 oktober 2024.

Nuland, november 2025.

Gloudemans,

5.1.1.d

5.1.2.e

11. BIJLAGEN

1. Aanvraag d.d. 15 oktober 2024
2. Kadastrale gegevens
3. Taxatierapport 5.1.2.e
4. Reactie provincie
5. Reactie derdebelanghebbende
6. Reactie aanvrager

BIJLAGE 1

Provincie Noord-Brabant
T.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Per e-mail 5.1.2.e **@brabant.nl**

Breda 15 oktober 2024
Betreft 5.1.2.e / planschade
Uw referentie
Onze referentie D102855 pb/au

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Vandaag heeft de deskundige het woonhuis van cliënte getaxeerd in het kader van het planschadeverzoek.

Bij die gelegenheid is tevens aan de orde gekomen dat cliënte ook eigenaar is van de panden 5.1.2.e 5.1.2.e te 5.1.2.e Ook in de omgeving van die panden zijn er industriële windturbines gerealiseerd.

Ook die panden dienen aldus te worden getaxeerd. Voor zover nodig wordt ook voor deze panden hierbij een planschade verzoek gedaan.

De door het College ingeschakelde deskundige is reeds op de hoogte van dit een en ander. Wilt u dit formele verzoek ook doorgeleiden naar de ingeschakelde deskundige?

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Corten.
Advocaten Lawyers
St. Ignatiusstraat 257 • 4817 KK Breda • T +31 (0)76 523 93 80

De maatschap Corten bestaat uit praktijkvennootschappen. Op alle diensten van Corten zijn de algemene voorwaarden van Corten van toepassing. Deze algemene voorwaarden worden op eerste verzoek toegezonden en zijn tevens te raadplegen op www.corten.nl/algemene-voorwaarden Deze algemene voorwaarden bevatten een beperking van de aansprakelijkheid van Corten tot aan het bedrag dat in het betreffende geval door de aansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met eigen risico.

BIJLAGE 2

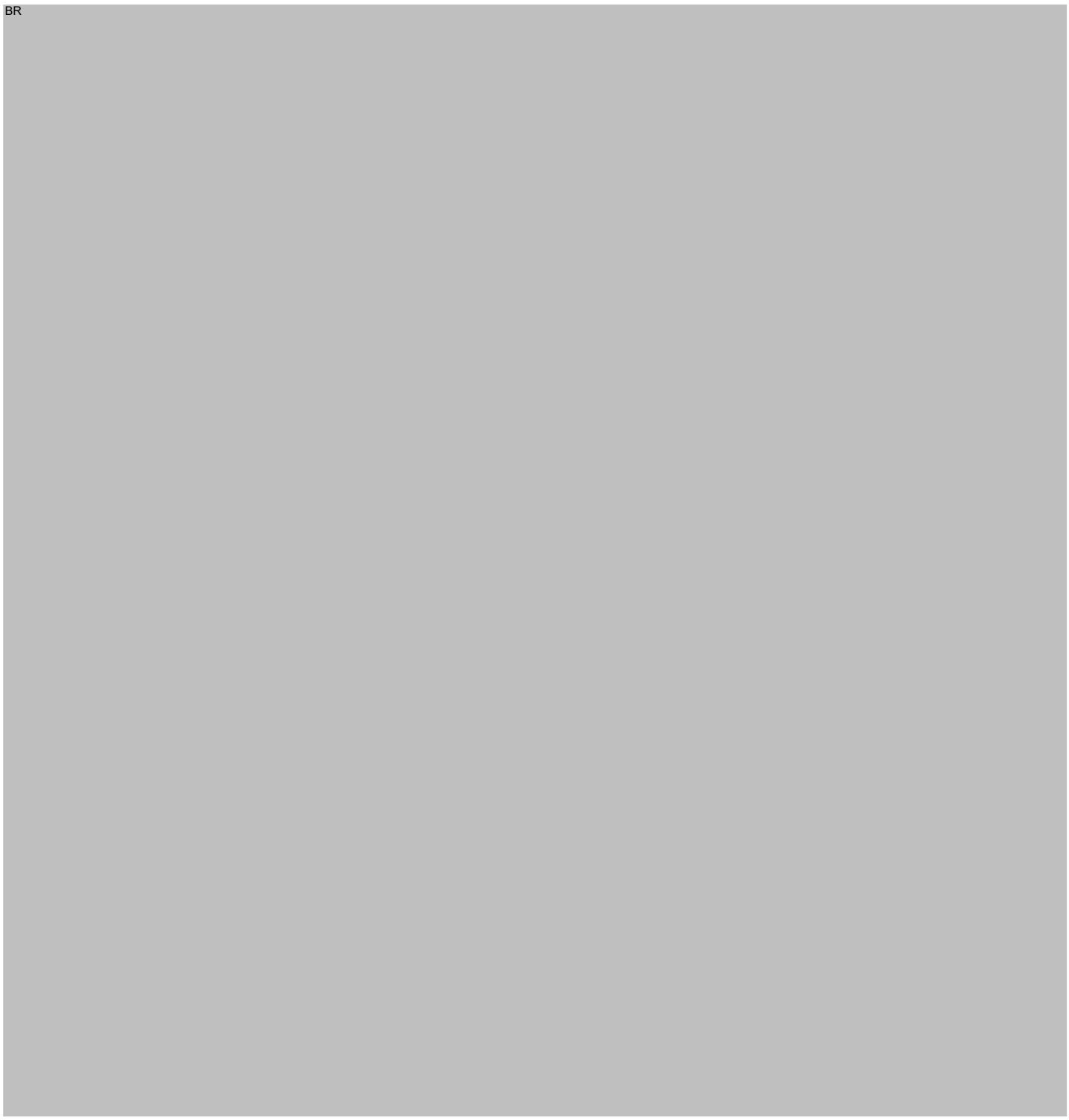
kadaster



Eigendomsinformatie




BR


BR

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

BIJLAGE 3

WETTELIJKE TAXATIE INGEVOLGE ARTIKEL 6.1 WRO

5.1.2.e te 5.1.2.e

5.1.2.e

Kenmerk
1309.549-T1d1

Taxateur
5.1.2.e

Datum
november 2025

Status
Definitief

Kenmerk	: 1309.549-T1d1
Taxateur	5.1.2.e
Datum	: november 2025
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN 4
1.1. Taxateur 4
1.2. Onafhankelijkheid 4
1.3. Doel van de taxatie 4
1.4. Type taxatie 4
1.5. Taxatiemethode 4
1.6. Taxatiebasis 4
1.7. Opname 4
1.8. Peildatum 5
1.9. Aansprakelijkheid 5
1.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 5
1.11. Publicatie 5
1.12. Algemene voorwaarden 5
2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN 6
2.1. Algemene uitgangspunten 6
2.2. Toestand van bodem en grondwater 6
2.3. Bijzondere uitgangspunten 6
3. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK 7
3.1. Kadastrale omschrijving 7
3.2. Afbakening onroerende zaak 7
3.3. Ligging van de onroerende zaak 8
3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak 9
4. WAARDERING 14
4.1. Gebruikte methode 14
4.2. Referentietransacties 14
4.3. Onzekerheden taxatie 14
4.4. Finale waardering 15

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. ALGEMEEN

1.1. Taxateur

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

1.2. Onafhankelijkheid

a. Taxateur verklaart geheel onafhankelijk te zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

b. Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.

c. Taxateur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.3. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt in verband met een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade. Het betreft 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. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waarde-begrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten.

1.4. Type taxatie

De taxatie betreft een volledige taxatie waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.5. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve (vergelijkende) methode.

1.6. Taxatiebasis

In dit rapport sluit de taxateur voor de taxatiebasis aan bij het begrip marktwaarde met de comparatieve methode maar hanteert daarbij bijzondere en fictieve uitgangspunten.

1.7. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak bezocht en opgenomen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.8. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden.
De peildatum is **23 november 2018.**

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

Gebruik is gemaakt van informatie rondom de peildatum.

1.9. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

1.11. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.12. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

2.1. Algemene uitgangspunten

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijkt dat het eigendom is belast met twee zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel.

Aanvrager is op 23 oktober 2015 betrokken geweest bij een ruilverkaveling. Het eigendom is via vererving ruimschoots daarvoor in eigendom gekregen. Verder is hierover geen informatie bij het kadaster beschikbaar vanwege de zuiverende werking van de ruilverkaveling.

Van waarde-bezwarende zakelijke rechten of rechten anderszins is niet gebleken.

2.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.3. Bijzondere uitgangspunten

Gezien het doel van deze wettelijke taxatie ex artikel 6.1 Wro heeft de taxateur bij het bepalen van de waarde rekening gehouden met de navolgende, in de planschadepraktijk gebruikelijke bijzondere assumpties. Door de taxateur is de waarde direct voorafgaand aan de peildatum beoordeeld waarbij de nieuwe (planologische) situatie in de omgeving van de onroerende zaak is weggedacht. Op grond van jurisprudentie dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met hetgeen maximaal gerealiseerd kon worden in de omgeving. Rekening dient te worden gehouden met de peildatum.

De bijzondere uitgangspunten zijn ontleend aan planschade en nadeelcompensatie-jurisprudentie. Rekening houdende met het doel van de taxatie acht de taxateur deze uitgangspunten redelijk.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

3.1. Kadastrale omschrijving

5.1.2.e



Bron: Kadaster

3.2. Afbakening onroerende zaak

In het planschadeadvies dient te worden overwogen wat als de "onroerende zaak" kan worden aangemerkt. Dat is niet alleen van belang voor de te schatten waardedaling, maar ook voor de aftrek van het normaal maatschappelijk risico dat wordt genomen over de waarde van de onroerende zaak geschat voor de peildatum. Vastgesteld is dat ter plaatse twee wooneenheden zijn toegestaan en dat er sprake is van twee adressen te weten: 5.1.2.e Een uitsneden van het bestemmingsplan waaruit de planologische mogelijkheid tot twee woningen is opgenomen, is hieronder opgenomen.

5.1.2.e



5.1.2.e

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Hieronder is het achtergelegen bijgebouw opgenomen waarop het nummer 23B rust en waarvoor ook onroerende zaak belasting wordt betaald op grond van een WOZ waarde.



3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de 5.1.2.e in 5.1.2.e in het buitengebied nabij 5.1.2.e 5.1.2.e de bossen van Brabants Landschap en heeft een landelijke ligging. De onroerende zaak is gelegen ten westen van autosnelweg A16. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A16, A58 of anders via lokale wegen. In de omgeving van de onroerende zaak worden voornamelijk grondgebonden agrarische woningen en een camping aangetroffen, voornamelijk vrijstaande objecten. Een fragment van de luchtfoto is hieronder opgenomen.



Bron: NVM Geografische informatie

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een vrijstaande boerderijwoning met bijgebouwen, tuin met beplantingen, erfverhardingen en al wat volgens de verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt. De onroerende zaak is plaatselijk bekend als 5.1.2.e te 5.1.2.e

Het object bestaat uit twee bouwlagen met een pannen gedekt zadeldak met aanbouw met plak dak. Een bijgebouw gelegen naast het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw gelegen aan de achterzijde van het perceel.

Oppervlakte:
Uit de door de aanvrager beschikbaar gestelde gegevens blijkt dat de woonoppervlakte van het object circa 150 m² bedraagt, de inhoud circa 950 m³ en de perceeloppervlakte 22.475 m². Het bijgebouw aan de achterzijde heeft volgens opgave een oppervlakte van circa 65 m².

De woning heeft te koop gestaan rondom de peildatum. Hiervan is gebruik gemaakt voor wat betreft indeling en toestand per 2018. Fragmenten en de indeling destijds (cursief opgenomen) zijn hieronder opgenomen.

Woning

De 5.1.2.e , doch in de latere jaren uitgebouwd en aan de achterzijde geheel voorzien van een platte aanbouw. Traditioneel gebouwd en in spouw gemetseld (woning) het oude stalgedeelte is steensgemetseld, met houten kozijnen, houten gordingen en spanten en gedekt met gebakken pannen. De begane grondvloer is thans van beton en de verdiepingvloer is voorzien van een houten balklaag en voorzien van planken. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, drukriolering, cai en telefoon en is voorzien van een Nefit HR CV-ketel uit 1995

Globale indeling
Aan de voorzijde van de woning is een entree/hal met meterkast voorzien van 6 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars. Vanuit deze hal is een toegang tot de woonkamer en toegang tot de 1e verdieping middels een vaste trap.

Woonkamer en keuken
De woonkamer is gelegen aan de straat- en tuinzijde en heeft rondom ramen en een schouw. Er ligt een parketvloer en de muren en het plafond zijn gestuct. Aan de achterzijde is de woonkamer voorzien van een schuifpui.De woonkamer loopt direct over in de open keuken. Deze keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en in rechte opstelling voorzien van boven- en onderkastjes, vaatwasser, RVS-afzuigkap, 4-pits gasfornuis en RVS-spoelbak. De wanden zijn betegeld achter het aanrechtblad.

Badkamer
Vanuit de keuken is er een toegang tot een ruim portaal waar tevens de achterentree van de woning zicht bevindt. Dit portaal is voorzien van kastruimte, een toegang tot een halfbetegelde toiletruimte, toegang tot een cv-ruimte met opstelling van CV-ketel en toegang tot een geheel betegelde badkamer, voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en radiator. Vanuit dit portaal is tevens de naastgelegen ruimte te bereiken.

Globale indeling 1e verdieping (woning)
Via de trapopgang in de hal is een overloop op de 1e verdieping te bereiken. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers. De overloop en 3 slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer, stucwanden en hardboardplafonds. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Naastgelegen inpandige ruimte.
Deze naastgelegen ruimte is ruim en in gebruik als berging maar biedt diverse mogelijkheden. De stal is nog voorzien van een origineel balkenplafond en heeft nog enkele deuren aan de zijkant met een trapopgang naar de eerste verdieping, evenals nog een toiletruimte.

1e verdieping (voormalige stal)
Deze verdieping is geheel open en nog vrij in te delen en heeft aan de achterzijde en grote dakkapel.

Garage
Rechts naast de woning bevindt zich een garage (ca 3,5 x 6 m) en een oprit met parkeergelegenheid. De garage is opgetrokken met spouwmuren en voorzien van een houten kozijntje en een loopdeur aan de zijkant van de tuinzijde. Aan de voorzijde is de garage voorzien van openslaande garagedeuren. De garage is voorzien van elektra en verlichting.

Gastenverblijf
Achter op het perceel is nog een gastenverblijf gelegen van 5,5 x 8,00 meter. Het gastenverblijf is tevens te bereiken middels een oprit aan de linkerzijde gelegen van de woning. Het gastenverblijf is eenvoudig ingericht en heeft een zitkamer, een slaapkamer en een badkamer.

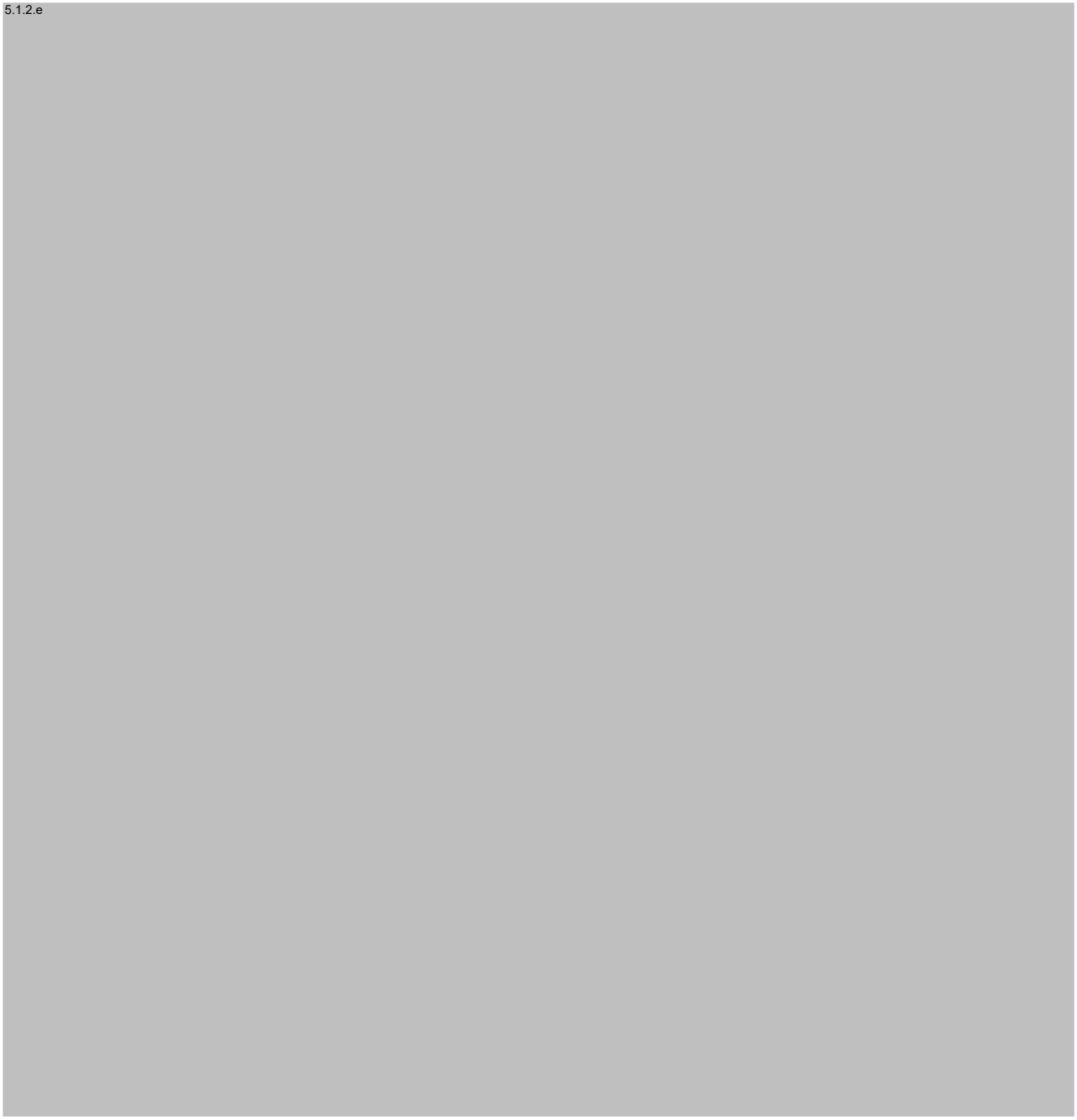
Tuin & Erf
De tuin aan de voorzijde is voorzien van een gazon, haag en volwassen bomen. Aan de linker en rechte zijde van de woning is een oprit aanwezig.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



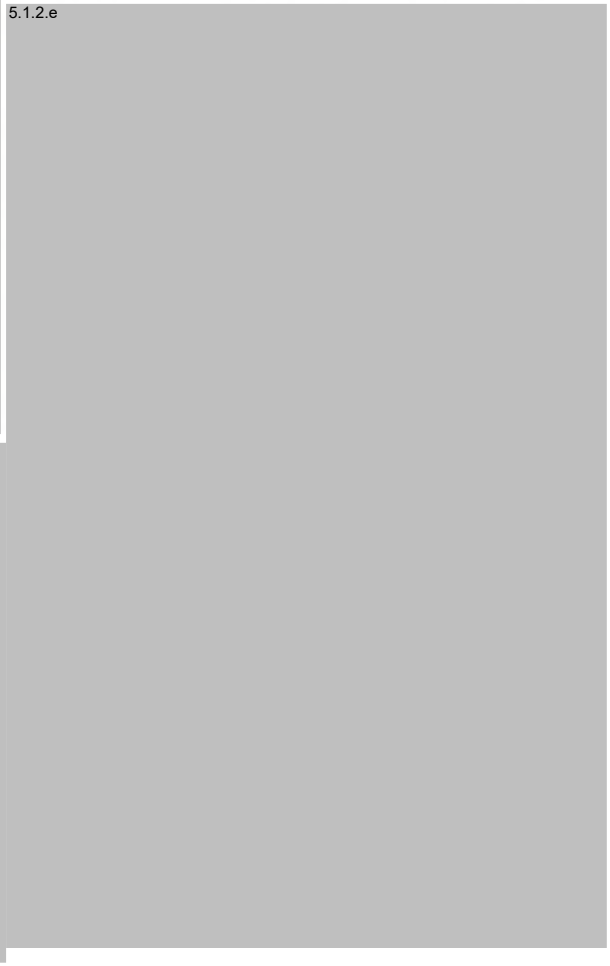
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



De taxateur is zich ervan bewust dat de opname van het object heeft plaatsgevonden ruim na de peildatum.

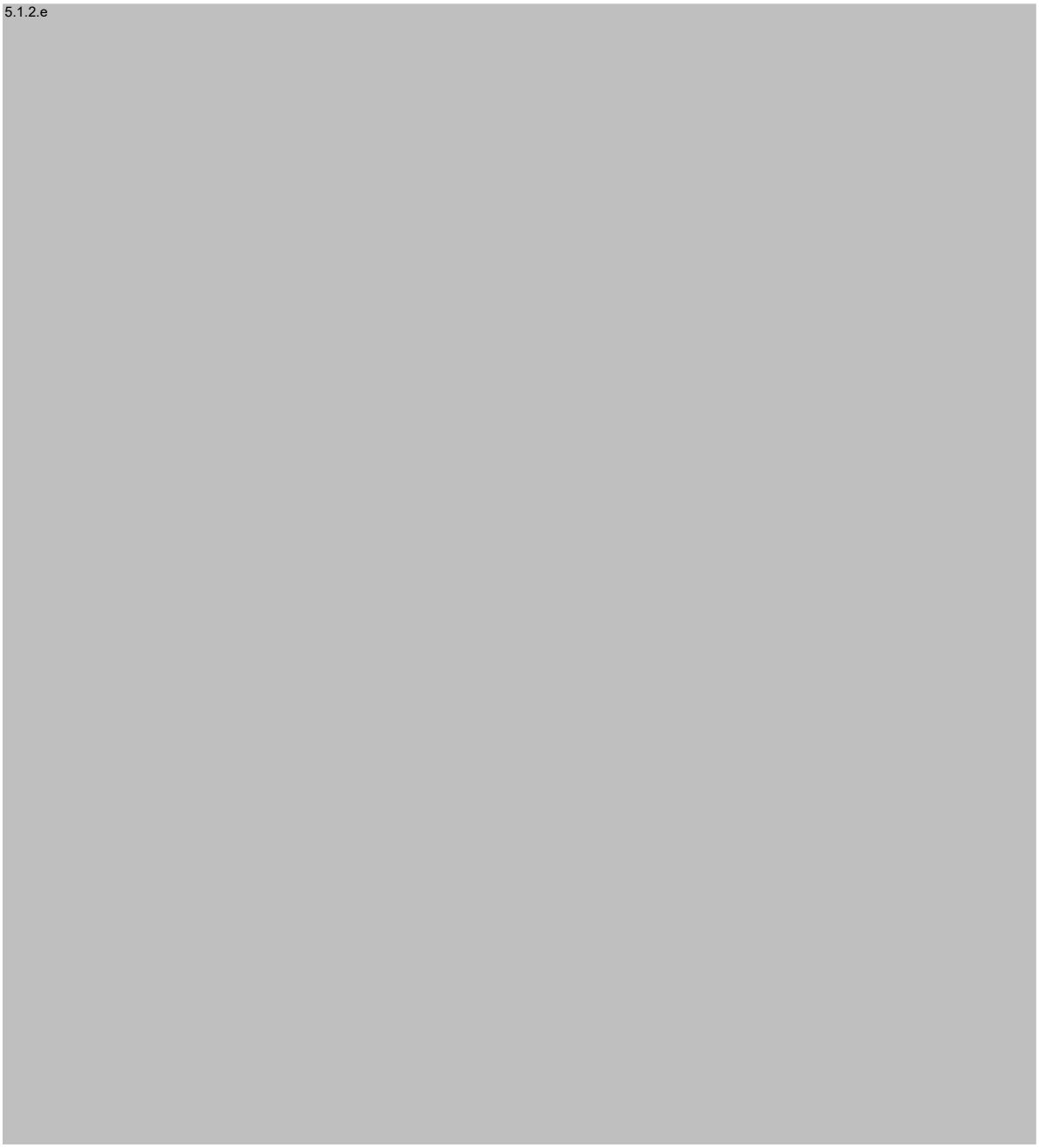
Foto's van de woning en de omgeving ten tijde van de opname in mei 2025 zijn hieronder opgenomen.







Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object per peildatum als geheel was matig.

Voor zover de taxateur kan beoordelen wijkt de aard of kwaliteit van de onroerende zaak niet aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving. De waarde wijkt niet meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving. Er is geen sprake van kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud die meer bedragen dan 10% van de getaxeerde waarde. De onroerende zaak is een courant object.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. WAARDERING

4.1. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak heeft de taxateur gebruikgemaakt van de comparatieve methode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

4.2. Referentietransacties

Teneinde te komen tot een referentiekader voor wat betreft de waardering per peildatum zijn in de omgeving van de onroerende zaak objecten vergeleken. De taxateur heeft hiervoor gebruikgemaakt van de door De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) beschikbaar gestelde MIDAS marktinformatie, alsmede kadatagegevens van het Kadaster. In onderstaande tabel zijn enkele referentie-objecten opgenomen.

Adres	Postcode	Woonplaats	Vraagprijs	Transactieprijs	Datum	Woonopp.	Status
5.1.2.e					05-03-2019	102 m²	verkocht
					01-11-2018	152 m²	verkocht
					23-01-2018	187 m²	verkocht
					04-12-2017	99 m²	verkocht
					26-03-2017	146 m²	verkocht
					02-03-2017	175 m²	verkocht

De onroerende zaak aan de 5.1.2.e had per peildatum de mogelijkheid om twee wooneenheden op te richten in planologische zin. Rekening is gehouden in de waardering met de mogelijkheid. Ten opzichte van de referentieobjecten was de staat van onderhoud rondom de peildatum niet zo goed. Rekening moest per peidlatum worden gehouden met aanzienlijke aanpassingskosten. De vraagprijs behelsde rondom de peildatum € 5.1.2.e

Ter onderbouwing van de geschatte waardedaling, schat de taxateur intuïtief een gemiddelde prijs per vierkante meter in, gerelateerd aan de woonoppervlakte, in een bandbreedte weergegeven tussen de € 5.1.2.e per m ^{2} en 3.865 m^2. De schatting van de waarde na planologische wijziging vloeit voort uit de planvergelijking gemaakt in het advies (kenmerk 1309.549-D1d1).

4.3. Onzekerheden taxatie

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, is de taxateur van oordeel dat in onderhavige taxatie rekening dient te worden gehouden met specifieke taxatieonzekerheden omdat het een schatting betreft. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de taxatie. Deze is door taxateur intuïtief bepaald op circa 10%.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.4. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de waardes van de (afgebakende) onroerende zaak per peildatum 23 november 2018 geschat op:

Waarde vóór:
€ 5.1.2.e

Waarde na:
€ 5.1.2.e

Nuland, november 2025

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGE 4

From: 5.1.2.e
To: 5.1.2.e
Cc: 5.1.1.d 5.1.2.e
Subject: Re: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e
Date: maandag 29 september 2025 14:40:38
Attachments: image005.jpg
image006.jpg
image007.jpg
image008.jpg
Outlook-azoqkd2u.png

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Bedankt voor het toezenden van het conceptrapport.

Wij plaatsen graag de volgende opmerking bij het advies:

Met betrekking tot het aspect geluid (pagina 19): Bij gebrek aan betere gegevens is (terecht) aansluiting gezocht bij een referentieobject op 480 meter ten oosten van het object van de aanvraag. De meest dichtbijgelegen windturbine ligt op 2 km afstand, eveneens in oostelijke richting. Het referentieobject ligt dus op +/-1,5 km afstand van de windturbines. De toename op het referentieobject bedraagt 1 dB cum (van 46 naar 47). De toename van het geluid op het onderhavig object moet in ieder geval minder zijn. Gezien de afstand van 2 km tot de windturbines, valt de conclusie op dat er toch sprake is van een (zeer lichte) toename van het geluidsniveau, ook in het licht van andere adviezen. Om die conclusie te dragen zou Inzicht nodig zijn in de manier waarop rekening is gehouden met de 480 meter afstand tussen het object van verzoeker en het referentieobject.

Ook wat het aspect zicht betreft is de conclusie dat er sprake is van (zeer lichte) schade opvallend gezien de afstand van 2 km. Wellicht speelt hier de verlichting de grootste rol of het ontbreken van andere negatieve zichtfactoren of de bestemming verblijfsreactie? Graag toelichten.

Het definitief rapport zien wij tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Jurist | 5.1.2.e @brabant.nl | 5.1.2.e | Programma's Infrastructurele Projecten en Energie & Milieu | Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Is het echt nodig om dit e-mailbericht te printen? Denk groen!

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Verzonden: maandag 8 september 2025 13:18
Aan: 5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e @hezelaer.nl>; 5.1.2.e @pure-engerie.nl>; 5.1.2.e @corten.nl>; 5.1.2.e @vanoers.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @eneco.com>
CC: 5.1.2.e - Trum <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>;
5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e

Geachte allen,

Namens 5.1.2.e zend ik u een conceptadvies en een begeleidende brief m.b.t. bovengenoemd dossier.

Graag verneemt 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e uw reactie op het advies.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Bezoekadres: Dorpstraat 28 te Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

BIJLAGE 5

5.1.1.d 5.1.2.e
5.1.1.d 5.1.2.e
5.1.1.d 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e 5.1.2.e ; "5.1.2.e @brabant.nl"
Subject: RE: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e
Date: maandag 8 september 2025 13:47:19
Attachments: image001.jpg
image002.jpg
image003.jpg
image004.jpg
image933945.png
image651667.jpg

Goedemiddag 5.1.2.e 5.1.2.e

Wij zien geen reden om inhoudelijk te reageren op dit conceptadvies.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2.e

5.1.2.e
Planontwikkelaar
T: 5.1.2.e | **M:** 5.1.2.e

ADRES
Hengelosestraat 585 | Postbus 3141, 7500 DC Enschede | **www.pure-energie.nl**

Pure Energie | Brandmovie

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Verzonden: maandag 8 september 2025 13:19
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.1.d pure-energie.nl>; 5.1.1.d 5.1.2.e @hezelaer.nl>; Dhr. 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-engerie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @corten.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @vanoers.nl>; 5.1.2.e 5.1.1.d 5.1.1.d 5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @eneco.com>
CC: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>; '5.1.2.e @brabant.nl' <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e

Geachte allen,

Namens 5.1.2.e zend ik u een conceptadvies en een begeleidende brief m.b.t. bovengenoemd dossier.

Graag verneemt de heer 5.1.2.e uw reactie op het advies.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Bezoekadres: Dorpstraat 28 te Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

From: 5.1.2.e
To: 5.1.2.e
Subject: RE: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e
Date: dinsdag 9 september 2025 12:39:27
Attachments: image001.jpg
image002.jpg
image003.jpg
image004.jpg
image261235.png
image460747.png

Beste 5.1.2.e

Ik heb twee vragen hierover

- In alle planschade-berekeningen mbt wind A16 wordt een straal van 1 km aangehouden. Deze woning ligt ver buiten die straal, waarom zou deze woning dan wel in aanmerking komen?
- Op welk onderdeel wijkt dit af van 5.1.2.e ?

Met vriendelijke groet,

5.1.1.d
Directeur Agro

5.1.2.e

Bredaseweg 117, 4872 LA Etten-Leur
Postbus 165, 4870 AD Etten-Leur

vanoers.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Hoewel bij de verzending van dit E-mail bericht de nodige zorgvuldigheid wordt betracht, is een juiste en volledige overdracht van dit E-mail bericht niet te garanderen. Aan dit E-mail bericht en/of meeverzonden bestanden kunnen geen rechten worden ontleend.

The information dispatched by this e-mail message is exclusively intended for the adressee. The use of this information by others than the addressee is forbidden. Publication, multiplication and/or spread of this information to third parties will not be allowed. Though due care has been exercised with the dispatch of this e-mail message, a correct and full transfer of this e-mail message cannot be guaranteed. No rights can be derived from this e-mail message and/or files attached to this e-mail message.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Verzonden: Monday, 8 September 2025 13:19
Aan: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.1.d @pure-energie.nl>; 5.1.1.d 5.1.2.e @hezelaer.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-engerie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e s@corten.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @vanoers.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @eneco.com>

CC: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>;5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>;
'5.1.2.e @brabant.nl' <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e

Geachte allen,

Namens 5.1.2.e zend ik u een conceptadvies en een begeleidende brief m.b.t. bovengenoemd dossier.

Graag verneemt 5.1.2.e uw reactie op het advies.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Bezoekadres: Dorpstraat 28 te Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

From: 5.1.2.e
To: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e (5.1.2.e); 5.1.2.e 5.1.2.e); 5.1.2.e ; "5.1.2.e @brabant.nl"; 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.1.d 5.1.2.e
Subject: Re: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e
Date: woensdag 10 september 2025 11:14:23
Attachments: image001.jpg
image002.jpg
image003.jpg
image004.jpg
image933945.png
image651667.jpg
image.png

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

In het conceptadvies is Breda Hazeldonk II BV als entiteit opgenomen in de beoordeling van planschade. Ik wil hierbij graag opmerken dat de windturbine die binnen deze entiteit is vergund, niet gebouwd zal worden. Dit heeft direct tot gevolg dat er geen sprake kan zijn van overlast, in welke vorm dan ook, die aan deze windturbine kan worden toegeschreven.

Gelet op bovenstaande constatering verzoek ik u vriendelijk, maar nadrukkelijk, om dit aspect mee te wegen bij de definitieve beoordeling van de planschade. Het ontbreken van de windturbine (en dus van mogelijke overlast) zou immers een wezenlijke invloed moeten hebben op de toekenning van eventuele schadevergoedingen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

T. 076 30 30 720
Achtseweg Zuid 221
5651 GW Eindhoven (Strijp-TQ, Glasfabriek)
www.hezelaer.nl

Hezelaer Energy BV, mede handelend onder de naam Hezelaer Energy, statutair gevestigd te Breda, KvK Breda 17168095
DISCLAIMER

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>
Verzonden: maandag 8 september 2025 13:47
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @hezelaer.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; Dhr. 5.1.2.e <5.1.2.e @corten.nl>; Dhr. 5.1.2.e <5.1.2.e @vanoers.nl>; Dhr. 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; Mevr. 5.1.2.e <5.1.2.e @eneco.com>
CC: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>; '5.1.2.e @brabant.nl' <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: RE: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant, 5.1.2.e

Goedemiddag mevrouw 5.1.2.e

Wij zien geen reden om inhoudelijk te reageren op dit conceptadvies.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2.e

5.1.2.e

Planontwikkelaar

T: +31 (0)53 434 1200 | **M:** 5.1.2.e

ADRES
Hengelosestraat 585 | Postbus 3141, 7500 DC Enschede | **www.pure-energie.nl**

Pure Energie | Brandmovie

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Verzonden: maandag 8 september 2025 13:19
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.1.d @pure-energie.nl>; 5.1.1.d 5.1.2.e @hezelaer.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-engerie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e s@corten.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @vanoers.nl>; 5.1.2.e 5.1.1.d 5.1.1.d 5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @eneco.com>
CC: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>; '5.1.2.e @brabant.nl' <5.1.2.e @brabant.nl>
Onderwerp: 1309.549 / D1c1 / Noord-Brabant/5.1.2.e

Geachte allen,

Namens 5.1.2.e zend ik u een conceptadvies en een begeleidende brief m.b.t. bovengenoemd dossier.

Graag verneemt 5.1.2.e 5.1.2.e uw reactie op het advies.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Bezoekadres: Dorpstraat 28 te Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late, onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

BIJLAGE 6

Corten.
Advocaten Lawyers

St. Ignatiusstraat 257
4817 KK Breda, NL
T +31 (0)76 523 93 80
F +31 (0)76 514 02 14
E info@corten.nl
I www.corten.nl

Stichting Derdengelden Corten
IBAN: NL18RABO0119133288
Bic-code: RABONL2U

Gloudemans Vastgoed B.V.
T.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
5391 AW NULAND

Per e-mail 5.1.2.e **@gloudemans.nl**

Breda 30 september 2025
Betreft 5.1.2.e / planschade
Uw referentie
Onze referentie D102855 pb/au

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Uw concept deskundigenadvies (8-9-2025) heb ik in goede orde ontvangen en inmiddels besproken met cliënte.

Een aantal kwesties in uw concept zijn niet juist. Daarnaast acht cliënte uw berekening van de schade en de waarde van het pand aan de 5.1.2.e onzorgvuldig tot stand gekomen en niet reëel.

Dit zal ik hieronder toelichten.

Ad 1: 5.1.2.e

U stelt in het rapport dat conform de beheersverordening "5.1.2.e" het object aan 5.1.2.e 5.1.2.e de bestemming "verblijfsrecreatie-1" heeft. Dit is echter niet juist.

De door u genoemde beheersverordening is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State middels de uitspraak van 10 januari 2018 onverbindend verklaard (ECLI:NL:RVS:2018:53). De beheersverordening had bovendien uitsluitend betrekking op de 5.1.2.e welke 5.1.2.e 5.1.2.e (zie r.o. 1 t/m 2 van voornoemde uitspraak van de Afdeling).

- 5.1.2.e 5.1.2.e aan de 5.1.2.e heeft (planologisch) nooit gehoord bij de 5.1.2.e en is bovendien nimmer planologisch verantwoord. Dit kunt u teruglezen in bijgaande brief van ondergetekende aan het College van 14 juni 2017 (zie **productie 1**).

Vanuit het College is nooit inhoudelijk gereageerd op genoemde brief. Evenmin heeft het College de voornoemde uitspraak van ons hoogste rechtscollege juist verantwoord in de openbare registers.

De maatschap Corten bestaat 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 tot aan het bedrag 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 sent 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.

Hoe dit ook zij, 5.1.2.e is planologisch niet verantwoord, laat staan in een beheersverordening.

5.1.2.e ondervindt dagelijks schade en ellende van de windturbines die zijn opgericht in de nabijheid. Om die reden is gevraagd om een planschadevergoeding.

Ten onrechte is dit in uw concept onbeantwoord gebleven.

- Ad 2: Tussenuitspraak van 26 september 2025 (**productie 2**)

In vergelijkbare kwesties heeft de Rechtbank Oost-Brabant in een tussenuitspraak geoordeeld dat uw deskundigenadvies onvoldoende inzicht verschaft in hoe u als adviseur tot de omvang van de waardedaling van de betreffende objecten bent gekomen.

In de voorliggende kwestie is dat ook niet duidelijk gemaakt in uw concept advies.

Cliënte doet in dat verband expliciet een beroep op hetgeen staat vermeld in de tussenuitspraak onder r.o. 22 t/m 22.6 en vraagt u om die reden uw advies zorgvuldig te onderbouwen en aan te passen.

Ad 3: Waarde 5.1.2.e te 5.1.2.e

Op dit perceel is het mogelijk om twee afzonderlijke woningen op te richten, zo is te lezen in het concept taxatierapport (zie bijlage 3 bij uw concept advies).

U heeft de waarde van dit object afgezet tegen of vergeleken met objecten uit de omgeving (per peildatum). Die vergeleken objecten hebben een woonwaarde van tussen de € 5.1.2.e en € 5.1.2.e met een woonoppervlakte van 99 m² respectievelijk 187 m².

Aan de hand daarvan heeft u de waarde van het object van cliënte geschat per peildatum van 23 november 2018 op een bedrag van € 5.1.2.e zo blijkt uit het concept taxatierapport.

Uit dit rapport is echter niet op te maken hoe u tot een dergelijke schatting bent gekomen. Is er rekening gehouden met het feit dat er twee woningen kunnen worden opgericht en dat de perceeloppervlakte veel groter is dan die van de vergeleken objecten?

Aan de hand van het taxatierapport kan cliënte in ieder geval niet afleiden hoe u tot een bedrag bent gekomen van € 5.1.2.e

Op dit punt graag uw verduidelijking.

Tegen deze achtergrond is cliënte van mening dat uw deskundigenrapport onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en geen recht doet aan de feitelijke gang van zaken.

5.1.1.d



nog vragen hebben, dan verneem ik graag van u.

Corten.

Advocaten Lawyers

PRODUCTIE 1

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Zundert
T.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Corten
Advocaten Lawyers

St. Ignatiusstraat 257
4817 KK Breda, NL
T +31 (0)76 523 93 80
F +31 (0)76 523 93 81
E info@corten.nl
I www.corten.nl

Stichting Derdengelden Corten
Rabobank: 1191.33.288
Bic-code: RABONL2U
IBAN: NL18RABO0119133288

Tevens per e-mail 5.1.2.e **@zundert.nl**

Breda 14 juni 2017
Betreft 5.1.2.e
Uw referentie
Onze referentie D102015 pb/as

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Ik refereer aan onze telefoongesprekken over de kwestie van het restaurant aan de 5.1.2.e te 5.1.2.e

Op deze locatie bevindt zich al sinds de jaren '60 een gebouw dat planologisch bestemd is voor 5.1.2.e 5.1.2.e Als zodanig is de 5.1.2.e ook in gebruik geweest, namelijk 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e eigendom van mevrouw 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

In dat verband heb ik nader onderzoek gedaan in de archieven, waaronder die van uw gemeente.
Mijn bevindingen zal ik u voorhouden aan de hand van de volgende bijlagen:

De maatschap Corten bestaat 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 tot aan het bedrag 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 sent 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.

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage 3: Brief van de gemeente 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e waarin wordt verzocht of hij alle kosten voor het nemen van het voorbereidingsbesluit wil dragen;

Bijlage 4: Brief 5.1.2.e 5.1.2.e aan het College van burgemeester en wethouders waarin hij onvoorwaardelijk aangeeft bereidwillig te zijn de kosten te betalen die nodig zijn voor het voorbereidingsbesluit;

Bijlage 5: Vergunning van de gemeente 5.1.2.e van 12 april 1983 voor het vergroten van een 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e te 5.1.2.e ;

Bijlage 6: Rapport van bevindingen bouwcontrole bij Hanegraaf Sr. d.d. 27 juli 1995, waarin staat:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Op basis van voorgaand feitencomplex blijkt toch in ieder geval dat de lokale Overheid op de hoogte is van het feit dat aan de 5.1.2.e een restaurant c.q. café is gevestigd vanaf de jaren ' 5.1.2.e 5.1.2.e te 5.1.2.e

5.1.2.e

gemeente 5.1.2.e

Tegen deze achtergrond is het onbegrijpelijk dat uw gemeente zich desondanks op het standpunt stelt dat het betreffende pand in planologisch opzicht niet zou zijn verwerkt in de bestemmingsplannen c.q. beheersverordeningen van uw gemeente.

Onnodig om u te zeggen dat 5.1.2.e 5.1.2.e als gevolg van het voorgaande aanzienlijke schade lijdt, niet in de minste plaats vanwege het mislopen van huurpenningen.

Ik heb u voorgehouden namens mijn cliënte dat ik de voorliggende zaak op korte termijn en via overleg wil oplossen. Naar ik van u begrepen heb is ook het College van uw gemeente bereid om mee te werken aan een dergelijke oplossing.

Zodoende nodig ik u hierbij uit om mij uiterlijk vrijdag 16 juni a.s. vóór 12.00 uur te berichten of uw gemeente alsnog bereid is om de gevraagde vergunningen door de huurder te verlenen.

Daarbij dient u wel aan te geven wanneer de vergunningen zullen worden verstrekt.

Ik reken op uw spoedige reactie.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

5.1.1.d

5.1.2.e

Corten.

Advocaten Lawyers

BIJLAGE 1

WONINGWET bouwvergunning (art. 47 e.v.)

BR

gemeente

•

5.1.2.e

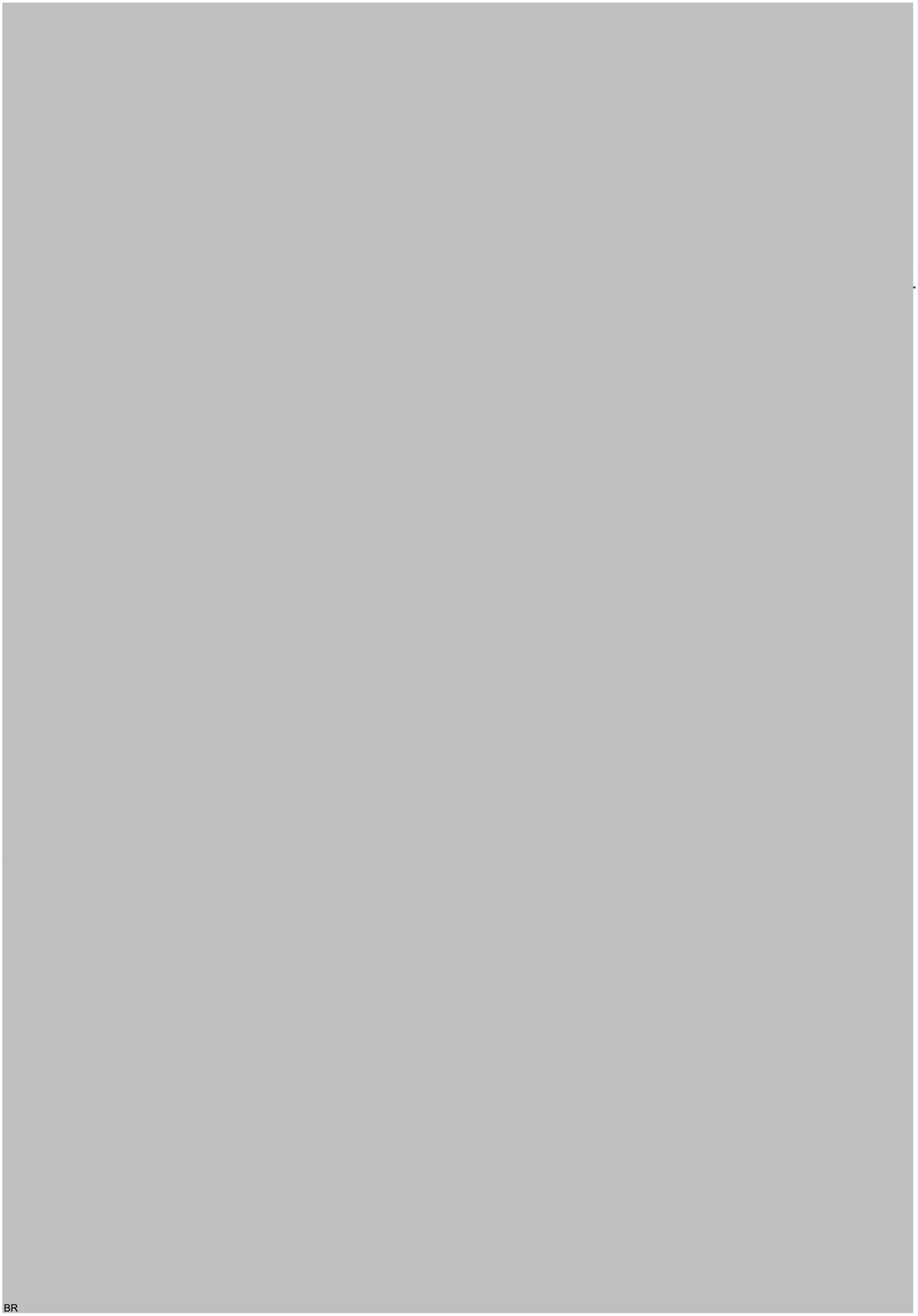
BR

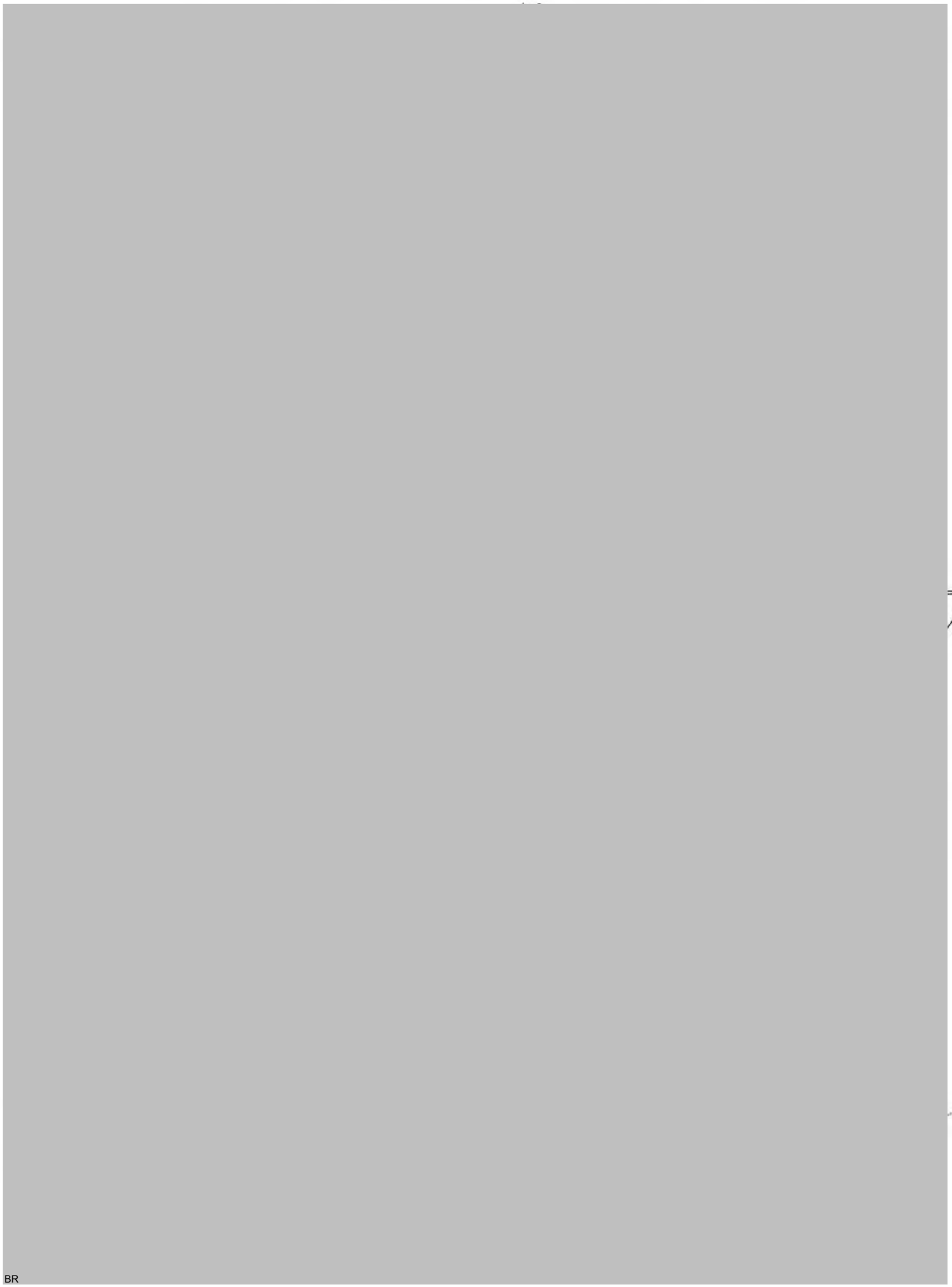
5.1.2.e

Corten.

Advocaten Lawyers

BIJLAGE 2


BR



Corten.

Advocaten Lawyers

BIJLAGE 3

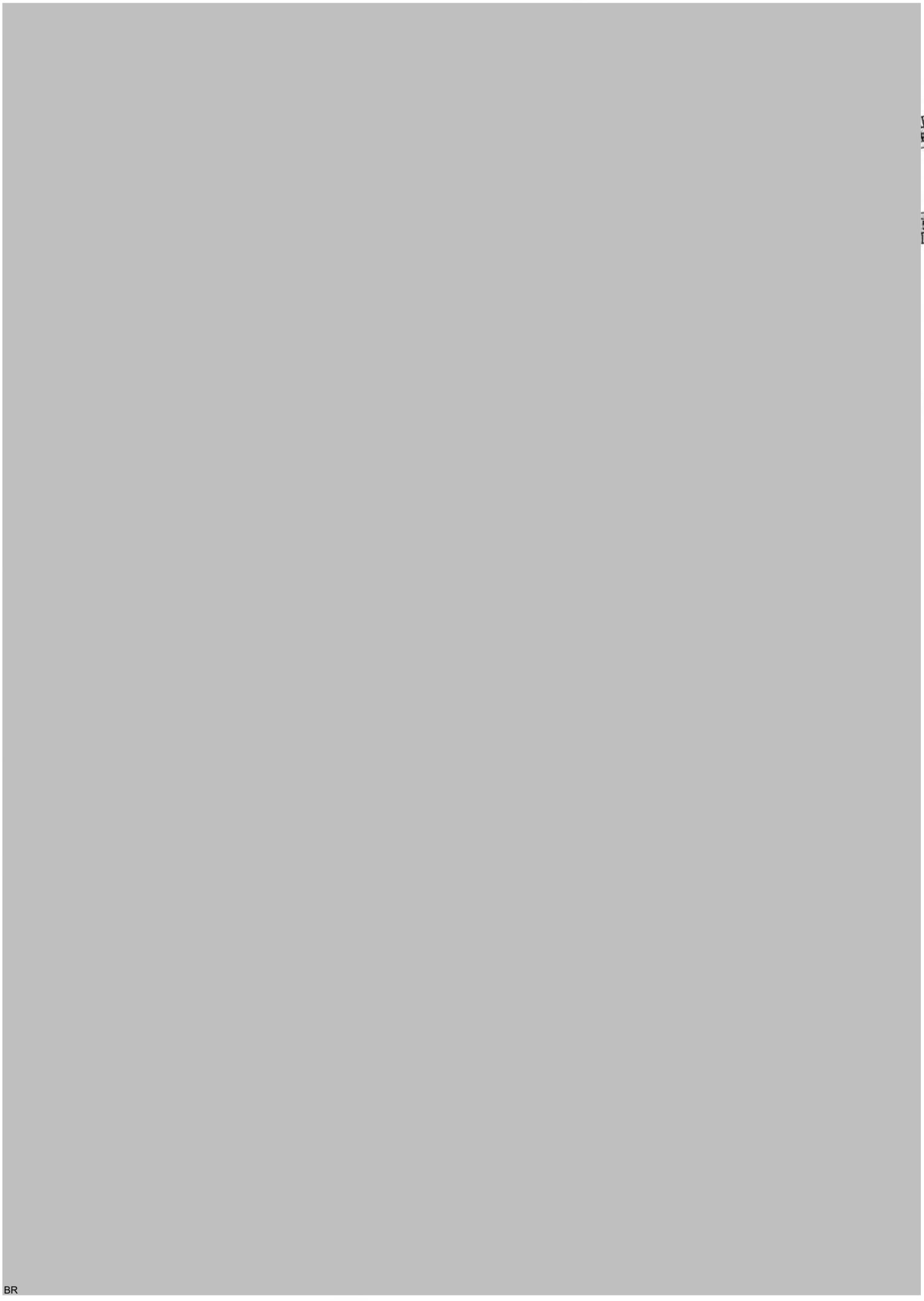
GEMEENTE 5.1.2.e

BR

Corten.

Advocaten Lawyers

BIJLAGE 4



BR

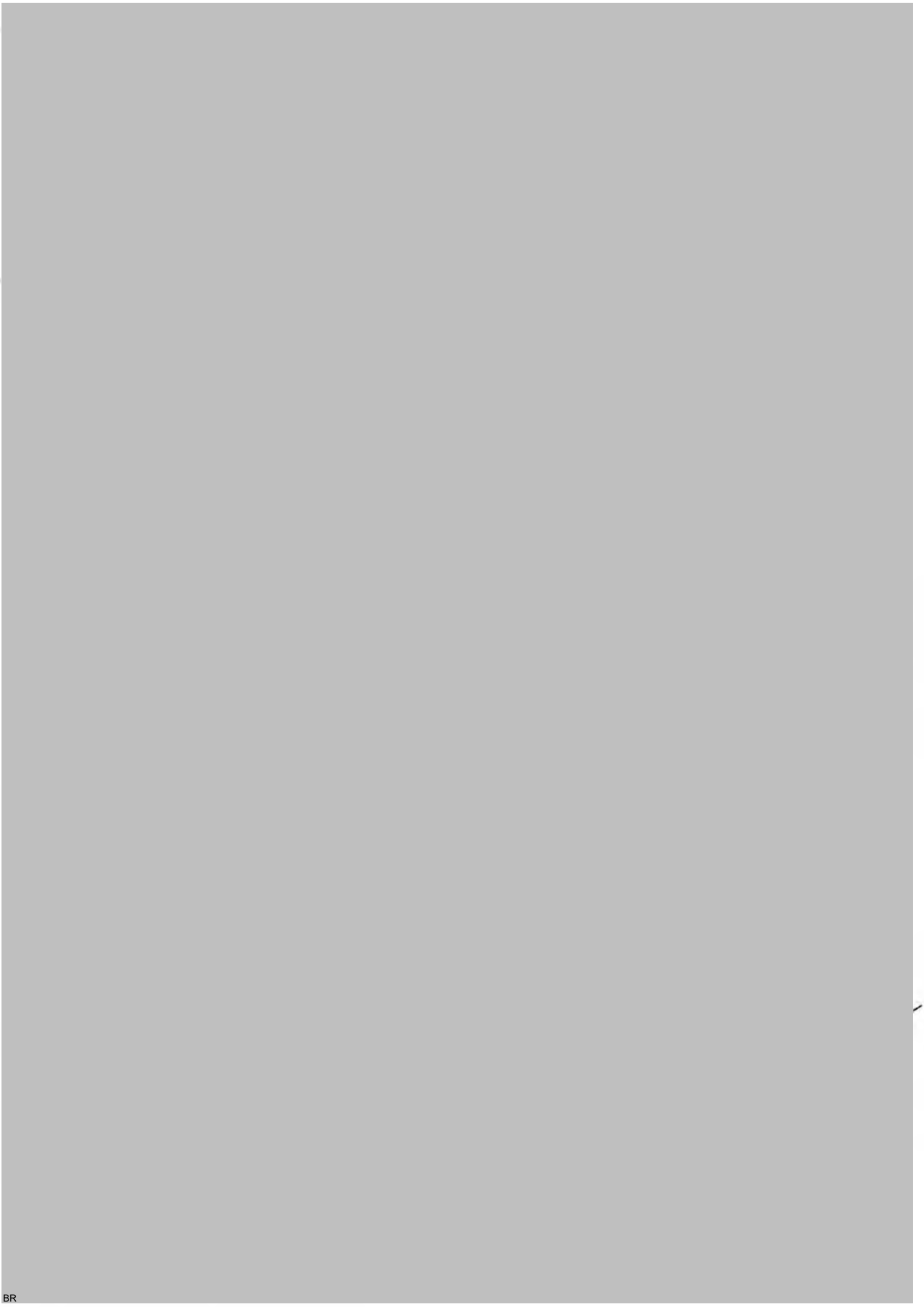
Corten.

Advocaten Lawyers

BIJLAGE 5

GEMEENTE 5.1.2.e

BR



BR


BR

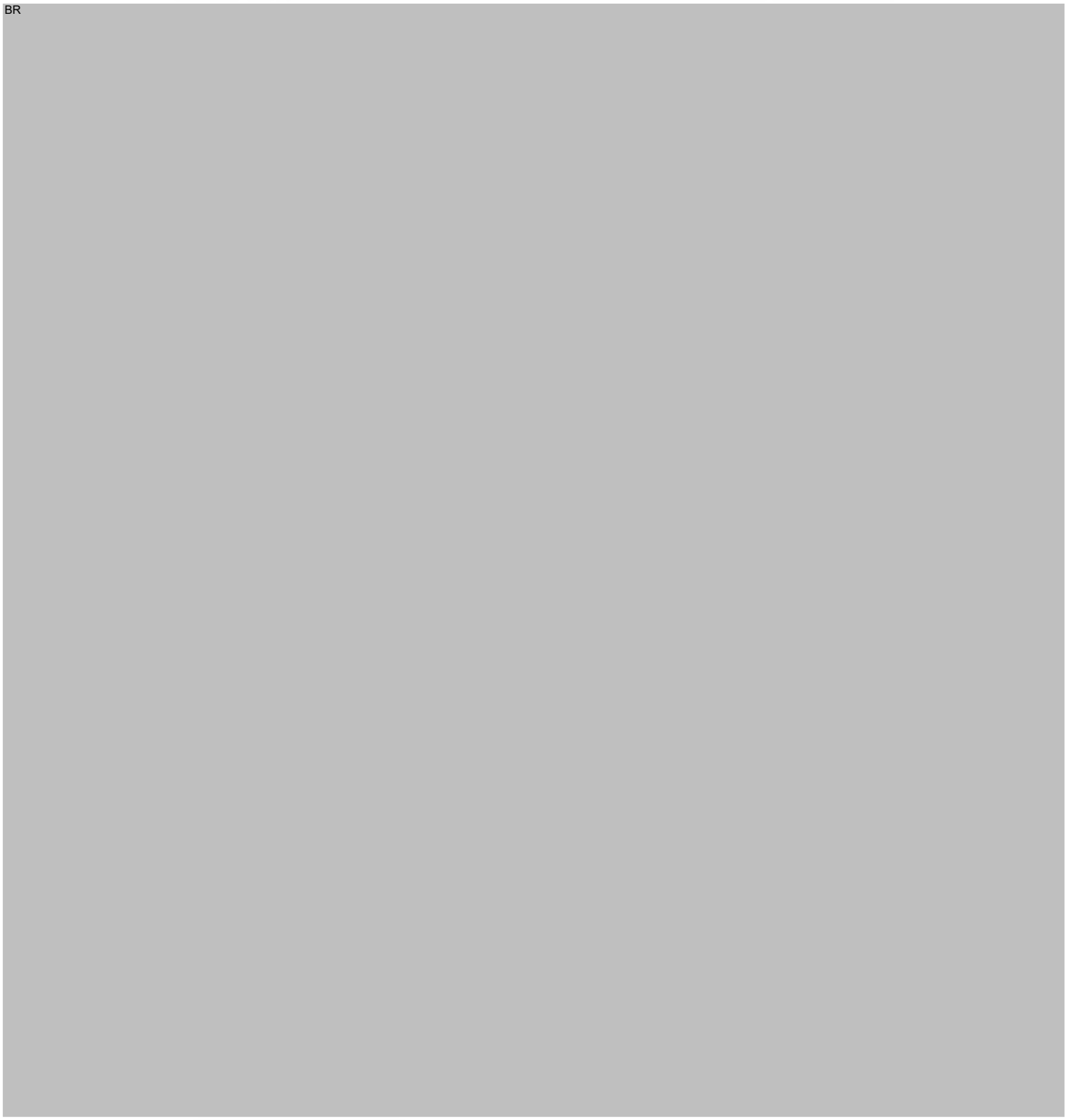
Corten.

Advocaten Lawyers

BIJLAGE 6

GEMEENTE 5.1.2.e

BR



Van: "5.1.2.e " <5.1.2.e @corten.nl>
Aan: "5.1.2.e " <5.1.2.e @zundert.nl>
Datum: woensdag, 14 juni 2017 14:18
Onderwerp: Betreft: 5.1.2.e [D102015-3008228]
Bijlagen: brief aan gemeente_20170614141204.pdf; bijlagen 1-6_20170614141128.pdf;

Geachte,

Bijgaande correspondentie wordt u aangeboden door de 5.1.2.e 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

Corten.
Advocaten Lawyers

St. Ignatiusstraat 257
4817 KK Breda
T 076 – 523 93 80
F 076 – 514 02 14
BIJLAGEN: 2

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

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen. Corten advocaten is ingeschreven bij de KvK te Breda onder nr. 20148497.

PS Denk voor het printen van deze e-mail aan het milieu!

Corten.

Advocaten Lawyers

PRODUCTIE 2

tussenuitspraak

RECHTBANK OOST-BRABANT

Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

Bestuursrecht

zaaknummers: SHE 24/2030 T en SHE 24/3975 T

tussenuitspraak van de meervoudige kamer van 26 september 2025 in de zaak tussen

1. 5.1.2.e en 5.1.2.e uit 5.1.2.e eisers 1 (SHE 24/2030)
2. 5.1.2.e en 5.1.2.e uit 5.1.2.e (gemachtigde: 5.1.1.d, eisers 2 (SHE 24/3975),

en

het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant, het college 5.1.1.d 5.1.2.e).

Als derde-partij neemt aan de zaak deel: **Raedthuys WP Galder B.V.** uit Enschede, (gemachtigden: 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e.

Samenvatting

1. Deze uitspraak gaat over de toekenning van tegemoetkomingen in de planschade als gevolg van het Inpassingsplan "Windenergie A16" (het Inpassingsplan), dat de bouw van drie windturbines bij verkeersknooppunt Galder mogelijk heeft gemaakt. Eisers zijn het niet eens met de hoogte van de tegemoetkomingen die aan hen zijn toegekend.

1.1. De rechtbank zal via deze tussenuitspraak het college in de gelegenheid stellen om een door haar geconstateerd gebrek te herstellen. Voor de rechtbank is onduidelijk hoe de adviseur die het college heeft ingeschakeld, de waarde van de percelen van eisers heeft vastgesteld na inwerkingtreding van het Inpassingsplan. Deze beslissing staat aan het einde van de uitspraak. Hierna legt de rechtbank eerst uit hoe zij tot deze beslissing komt. Daarbij zal zij ook de andere beroepsgronden van eisers bespreken.

Procesverloop

2. Eisers hebben gevraagd om vergoeding van de waardedaling van hun woningen en de bijbehorende percelen als gevolg van het Inpassingsplan.

3. Het college heeft met de besluiten van 11 oktober 2023 en van 24 juli 2024 tegemoetkomingen in de planschade aan eisers toegekend met een hoogte van € 5.1.2.e (eisers 1) en van € 5.1.2.e (eisers 2), te vermeerderen met de wettelijke rente.

4. Met het besluit van 12 maart 2024 op de bezwaren van eisers 1 is het college bij deze tegemoetkoming gebleven.

5. Eisers 2 hebben met instemming van het college rechtstreeks beroep ingesteld tegen het besluit van 24 juli 2024 waarbij hen een tegemoetkoming is toegekend.

6. Het college heeft op de beroepen gereageerd met verweerschriften.

7. De rechtbank heeft de beroepen op 13 mei 2025 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eiser 5.1.2.e eisers 2, bijgestaan door hun gemachtigde, en de gemachtigden van het college en de derde-partij.

8. Daarna hebben eisers 2 facturen en urenspecificaties van hun gemachtigde overgelegd, waarop de andere partijen hebben gereageerd.

Beoordeling door de rechtbank

Overgangsrecht

9. Op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Op grond van de Invoeringswet Ow blijft het oude recht van toepassing op een aanvraag om planschade dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend. Eisers hebben de aanvragen op 2 november 2022 en op 28 september 2023 ingediend. Dat betekent dat in dit geval de Wro van toepassing blijft.

Feiten en omstandigheden

10. De rechtbank gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

- Eisers 1 zijn eigenaar van het perceel 5.1.2.e en eisers 2 zijn eigenaar van het perceel 5.1.2.e Daar wonen zij ook.
- Het Inpassingsplan maakt de bouw van drie windturbines bij het verkeersknooppunt Galder mogelijk. De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de turbines in het Inpassingsplan bedraagt respectievelijk 210 m, 142 m en 150 m.
- De dichtstbijzijnde turbine staat op circa 860 m respectievelijk 680 m van de woningen van eisers 1 en van eisers 2. De andere twee turbines staan op een afstand van circa 1.250 m tot de woningen van eisers 1, en circa 710 tot 1.070 m tot de woning van eisers 2.
- Het Inpassingsplan is in november 2018 in werking getreden en na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 2 december 2020[1] onherroepelijk geworden.
- Het college heeft adviesbureau Gloudemans (de adviseur) in beide zaken als adviseur aangewezen.
- De adviseur heeft in beide zaken een concept en een definitief deskundigenadvies uitgebracht (de deskundigenadviezen, tenzij anders weergegeven).
- Het college heeft de deskundigenadviezen aan de besluiten van 11 maart 2023 en van 24 juli 2024 ten grondslag gelegd. Verder heeft het college aan het besluit over de aanvraag van eisers 1, ook een WOZ-taxatieverslag en een nader advies van de adviseur van 20 september 2023, uitgebracht naar aanleiding van het WOZ-taxatieverslag, ten grondslag gelegd.

[1] ECLI:NL:RVS:2020:2867.

Het geschil

11. Eisers vinden de tegemoetkomingen die het college aan hen heeft toegekend te laag. Zij vinden dat het college de waardedaling van hun percelen te laag heeft ingeschat. Ook zijn zij het niet eens met de aftrek die het college heeft toegepast op de toe te kennen schadevergoeding vanwege het normale maatschappelijke risico. Niet in geschil is dat het Inpassingsplan tot een planologisch nadeligere situatie voor eisers heeft geleid en dat het nadeel leidt tot schade. Verder is de peildatum - de datum dat de schade is ontstaan - niet in geschil. De peildatum is vastgesteld op 23 november 2018, de dag dat het Inpassingsplan volgens partijen in werking is getreden.

Omvang van het verzoek en uitbreiding daarvan

12. Het verzoek van eisers heeft in ieder geval betrekking op een tegemoetkoming in de planschade als gevolg van het Inpassingsplan. De schade bestaat volgens hen uit de waardedaling van het perceel. Voor zover eisers hebben gesteld dat het Inpassingsplan tot gezondheidsschade leidt, vinden eisers niet dat deze schade afzonderlijk moet worden vergoed. Zij hebben tijdens de zitting laten weten dat het college de gevolgen voor hun gezondheid ten onrechte niet als een afzonderlijke schadefactor heeft betrokken bij de bepaling van de waardedaling van het perceel.

13. Eisers hebben gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 30 april 2025[2], die gaat over een verzoek om intrekking van de omgevingsvergunning voor het windpark Galder (de omgevingsvergunning). Volgens eisers volgt daaruit dat de omgevingsvergunning onrechtmatig is verleend. Tijdens de zitting hebben eisers de rechtbank verzocht om een oordeel te geven over de mogelijkheid om in deze planschadeprocedure de schade als gevolg van de onrechtmatige verlening van de omgevingsvergunning vergoed te krijgen.

14. Naar het oordeel van de rechtbank is deze mogelijkheid er niet. Het verzoek om planschadevergoeding kan in dit stadium van de procedure niet worden uitgebreid met een andere schadeoorzaak. Het college moet bij verzoeken om planschade namelijk beslissen op grondslag van de aanvraag. Daarbij komt dat de omgevingsvergunning niet een van de limitatief opgesomde planschade-oorzaken is die worden genoemd in artikel 6.1 van de Wro. Bovendien voorziet artikel 6.1 van de Wro alleen in vergoeding van schade die het gevolg is van rechtmatig overheidshandelen en niet in vergoeding van schade die het gevolg is van onrechtmatig overheidshandelen. Het verzoek van eisers om in deze zaak de schade te betrekken die het gevolg is van de in de hun ogen onrechtmatige verlening van de omgevingsvergunning, laat de rechtbank dan ook buiten beschouwing.

Onherroepelijk Inpassingsplan

15. Op 30 april 2025 heeft de Afdeling in een andere uitspraak[3] geoordeeld dat zij onbevoegd is om kennis te nemen van het beroep van onder andere eisers tegen de weigering van het college om provinciale staten in overweging te geven om het inpassingsplan te herzien. Alleen al daarom gaat de rechtbank in deze zaak uit van de onherroepelijkheid van het Inpassingsplan.

---

[2] ECLI:NL:RVS:2025:1935.
[3] ECLI:NL:RVS:2025:1940.

Uitgangspunt beoordeling verzoek om planschade

16. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling wordt voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade onderzocht of de aanvrager als gevolg van de wijziging van het planologische regime, die door de aanvrager als oorzaak van de schade is gesteld, in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe wordt voor de desbetreffende gronden een vergelijking gemaakt tussen deze wijziging en het onmiddellijk daaraan voorafgaande planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van het oude en nieuwe planologische regime is toegestaan, ongeacht of, en zo ja in hoeverre, deze planologische mogelijkheden zijn benut.[4]

Waarde van het perceel voor de peildatum

17. Eisers 2 betogen dat het college de waarde van het perceel voor de peildatum in navolging van de adviseur te laag heeft ingeschat. Eisers voeren aan dat de geschatte waarde van € 5.1.2.e niet houdbaar is, omdat de referentietransacties in het deskundigenadvies niet representatief zijn. De referentie-objecten zijn namelijk deels niet in 5.1.2.e gelegen, zijn kleiner, hebben geen bijgebouwen, zijn niet vergelijkbaar qua grondoppervlakte, gelegen in dorpen en niet goed onderhouden. De woning van eisers 2 is daarentegen goed onderhouden, gelegen in het landelijk gedeelte van de gemeente 5.1.2.e maar op een steenworp afstand van de binnenstad en op een perceel van ruim 21.000 m². De waarde van de woning van eisers 2 is beter te vergelijken met het vergelijkbare pand, gelegen aan de 5.1.2.e Dat object is ook door de deskundige in het kader van een planschadeverzoek getaxeerd op € 5.1.2.e

17.1. Het college heeft voor zijn standpunt verwezen naar de werkwijze van de adviseur. Die heeft de waarde van de woning van eisers 2 geschat op basis van de zogenoemde vergelijkingsobjecten. Daarbij is rekening gehouden met de verschillen met de woning van eisers 2. Het gaat om vergelijkbare objecten. Identiek zijn vergelijkingsobjecten vrijwel nooit. Het college acht dat de benadering van de adviseur juist. Bovendien hebben eisers 2 geen tegentaxatie ingediend, aldus het college.

17.2. Het betoog slaagt niet. De keuze van de in aanmerking te nemen vergelijkingstransacties raakt de specifieke deskundigheid van de adviseur. Die keuze moeten eisers 2 volgens vaste rechtspraak van de Afdeling[5] bestrijden met een onderbouwd tegenrapport van een onafhankelijk taxateur. Dat hebben zij niet gedaan. De betwisting van de keuze voor de adviseur door gemachtigde van eisers 2 is onvoldoende. De gemachtigde is namelijk niet te beschouwen als onafhankelijk taxateur, en ook eisers 2 zelf zijn dat niet. Hetzelfde geldt voor de, tijdens de zitting door eisers opgeworpen, twijfel over de juistheid van de waardering van de percelen, in het bijzonder de tuin en de om de woning gelegen gronden. Ook die waardering behoort tot de specifieke deskundigheid van de adviseur.

[4] Zie r.o 10 van de overzichtsuitspraak van 6 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3690 (overzichtsuitspraak).
[5] Zie r.o 55 van de overzichtsuitspraak.

Waarde van het perceel na de peildatum

18. Eisers betogen dat het college de waardedaling van de percelen na de peildatum veel te laag heeft ingeschat. De normen die gelden voor de windturbines zijn ontoereikend, in welk verband zij verwijzen naar de uitspraak van deze rechtbank van 20 oktober 2023.[6] Verder hebben eisers gewezen op een rapport van TNO "*De verwachte impact van windturbines op huizenprijzen in Nederland. Een ruimtelijke analyse voor de periode 2020-2030*" van 3 maart 2022 met nummer 2022 P10374 (het TNO-rapport). Volgens eisers blijkt uit het TNO-rapport dat als windturbines in de buurt van woningen worden geplaatst, de waarde van de woningen met minstens 10% daalt, wat veel meer is dan de waardedaling die het college heeft geschat voor hun woningen. Tot slot voeren eisers aan dat zij het college niet kunnen volgen in de kwalificatie van de schadefactoren die zijn toegepast bij de inschatting van de waardedaling van hun percelen. De motivering van de kwalificatie is niet toereikend, aldus eisers.

19. De rechtbank zal hierna per onderwerp deze beroepsgrond bespreken.

- *De geluidnormen*

20. Eisers voeren aan dat de tussenuitspraak van de rechtbank van 20 oktober 2023 relevant is voor de beoordeling van de planschade. Die zaak gaat over het verzoek tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de bouw van de windturbines. Volgens eisers had het college niet kunnen volstaan met een verwijzing naar de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Die normen zijn namelijk niet toereikend, en het college heeft zelf op de zitting die ging over het verzoek tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de bouw van de windturbines erkend dat de normen in het Inpassingplan geen bescherming bieden tegen de tijdelijke piekbelasting van windturbines.[7] Door het college is geen nader onderzoek gedaan naar de schadeveroorzakende omstandigheden.

20.1. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de uitkomst van de procedure over het verzoek tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de windturbines niet relevant is voor de beoordeling van het planschadeverzoek. Bij de beoordeling van het planschadeverzoek wordt een vergelijking gemaakt tussen het schadeveroorzakende planologisch regime en het voorgaande regime. Het schadeveroorzakende regime is in dit geval het Inpassingsplan. De geluidsnorm in het Inpassingsplan bepaalt dat de geluidbelasting ter plaatse van gevoelige objecten vanwege alle windturbines binnen Windpark A16 gezamenlijk niet meer bedraagt dan 47 dB Lden en 41 dB Lnight. De Afdeling heeft al geoordeeld dat deze (jaargemiddelde) norm adequaat is.[8] De geldende geluidsnorm in het Inpassingsplan moet daarom worden meegenomen bij de beoordeling van het planschadeverzoek, aldus het college.

20.2. De door eisers gestelde schadeoorzaak is het Inpassingsplan. Alleen dat plan, en niet de omgevingsvergunning of de intrekking daarvan is, zoals hiervoor overwogen, een oorzaak voor een tegemoetkoming in de planschade op grond van artikel 6.1 van de Wro. Op het moment van het bestreden besluit, en overigens ook nu nog, was het Inpassingsplan

---

[6] ECLI:NL:RBOBR:2023:5049.
[7] Dit volgt uit rechtsoverweging 7.3 van de uitspraak van deze rechtbank van 20 oktober 2023.
[8] Zie de uitspraak van de Afdeling van 22 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1769, r.o. 32.4.

onherroepelijk. Voor de beoordeling van het verzoek om planschade van eisers moet het college wat betreft de factor geluid uitgaan van de geluidniveaus die de windturbines ieder op zich (op grond van het Activiteitenbesluit) en gezamenlijk (op grond van het Inpassingsplan) mogen produceren. Het betoog slaagt niet.

- *Het TNO-rapport*

21. Eisers voeren verder aan dat het college ten onrechte het TNO-rapport niet heeft betrokken bij de besluitvorming over het planschadeverzoek. Eisers hebben de adviseur verzocht om het TNO-rapport te betrekken in het deskundigenadvies, maar deze heeft daarmee niets gedaan. Ook heeft het college heeft het TNO-rapport ten onrechte niet toegepast, aldus eisers. Anders dan het college, vinden eisers dat het TNO-rapport niet een vergelijking maakt tussen de feitelijke bestaande en nieuwe situatie. Bij een woonhuis gelegen op een afstand van 850 m van een windturbine met een tiphoogte van 150 m, is volgens het TNO-rapport sprake van een waardedaling van het woonhuis van 10%. Bij een tiphoogte van 210 m, zoals bij eisers het geval, zal die schade aanzienlijk hoger zijn, aldus eisers.

21.1. Het doel van het TNO-rapport is om inzicht te krijgen in de ruimtelijke verdeling van de verwachte relatieve woningwaardedaling als gevolg van windturbines op land. Het rapport beschrijft daartoe in algemene zin de effecten op de waardeontwikkeling van onroerende zaken als gevolg van de komst van windturbines in de omgeving van deze zaken, gerelateerd aan afstand en hoogte van windturbines. In het TNO-rapport is als één van de conclusies opgenomen dat de waardeontwikkeling van woningen in de nabijheid van windturbines met een tiphoogte boven de 150m met een percentage van 1-9% achterblijft ten opzichte van vergelijkbare woningen elders. Volgens het rapport is daarbij de afstand tot de windturbine van belang, waarbij de gemiddelde waardedaling op een afstand van 1000m oploopt tot bijna 9%. Het TNO-rapport komt tot die conclusie door de waarde van woningen in de periode 1985-2019 in de nabijheid van turbines te vergelijken met vergelijkbare woningen elders. Dit wordt in het TNO-rapport de zogenoemde hedonische prijsmethode genoemd. De data omtrent woningprijzen zijn afkomstig van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en beslaat volgens het rapport ongeveer 70% van de markt. Het TNO-rapport bouwt in zoverre voort op een studie die in opdracht van het ministerie van Economische Zaken door 5.1.2.e en 5.1.2.e in 2019 is gemaakt.

21.2. Bij het beoordelen van een planschadeverzoek moet een vergelijking worden gemaakt tussen de opvolgende planologische regimes, waarbij wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden voor en na de peildatum. Uit het TNO-rapport blijkt niet dat die vergelijking is gemaakt. Verder geeft het TNO-rapport een algemene vergelijking weer van de waardeontwikkeling van woningen in de nabijheid van turbines over de periode 1985-2019. Uit het TNO-rapport kan niet worden opgemaakt wat de waardeontwikkeling is van woningen die niet alleen bij windturbines liggen, maar ook in de buurt van autosnelwegen, een verkeersknooppunt en een hogesnelheidsspoorlijn, zoals in het geval van eisers. Het bevat ook geen gegevens over de waardeontwikkeling in de periode rondom de peildatum. Verder staan in het rapport geen specifieke conclusies voor de locatie Galder zoals in deze zaak aan de orde. Omdat de gegevens die in het TNO-rapport staan, niet zijn toegesneden op een planschadevergelijking en op de specifieke kenmerken van de percelen van eisers en het windpark Galder, zijn ze niet bruikbaar voor de planschadeverzoeken van eisers. Het TNO-rapport kan daarom naar het oordeel van de rechtbank niet afdoen aan de deskundigenadviezen. Dit betoog van eisers slaagt niet.

- *De schadefactoren*

22. Eisers voeren tot slot aan dat de deskundigenadviezen onvoldoende inzicht verschaffen in hoe de adviseur tot de omvang van de waardedaling is gekomen. Volgens hen ontbreekt in de adviezen een deugdelijke motivering per schadefactor. Zo is niet per schadefactor duidelijk gemaakt hoe de score van 0 t/m 4 tot stand is gekomen. In het deskundigenrapport is verder niet deugdelijk gemotiveerd waarom er voor een bepaalde schadefactor is gekozen voor cijfer 3 of 4, of een andere score. Eisers wijzen daarbij op de factor geluidhinder, waar volgens hen een score van 4 passend is. Dit geldt ook voor de schadefactor situering. Ten onrechte is door de adviseur de schade bij eisers als middelzwaar of licht gekwalificeerd. Omdat bij een reeks van schadefactoren de kwalificatie zwaar is, is sprake van een waardevermindering van de woning van 10%, aldus eisers 1. Met de kwalificatie "licht" zijn eisers 2 het niet eens gezien de impact die het windpark op hun woongenot heeft.

22.1. In deskundigenadviezen wordt wat betreft de waardedaling van de percelen van eisers als volgt geconcludeerd:
- Eisers 1. "Overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" wordt de onroerende zaak van aanvrager gewaardeerd op een bedrag van € 5.1.2.e De wijziging brengt derhalve een nadelig saldo met zich mee ter grootte van € 5.1.2.e De tegemoetkoming in de schade bedraagt 5.1.2.e) 5.1.2.e "
- Eisers 2. "De waarde van het object wordt overeenkomstig het oude regime onmiddellijk voor de peildatum 23 november 2018 getaxeerd op € 5.1.2.e (zie bijlage 2) en overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" gewaardeerd op een bedrag van € 5.1.2.e De wijziging brengt derhalve een nadelig saldo met zich mee ter grootte van 5.1.2.e "
De waardevermindering van de percelen van eisers bedraagt volgens de deskundigenadviezen dus 5,2% respectievelijk 4,24%.

22.2. De adviseur heeft de waarde van de percelen vastgesteld aan de hand van vergelijkingsmethode. Ter controle heeft de adviseur ook gebruik gemaakt van een methode waarbij de zwaarte van het nadeel wordt ingeschat op basis van een kwalificatie van de betrokken schadefactoren (schadekwalificatiemethode). Voor het perceel van eisers 1 komt de adviseur op de kwalificatie "(middel)zwaar". Voor het perceel van eisers 2 op de kwalificatie "licht". Volgens de deskundigenadviezen is "middelzwaar" aan de orde als zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate en hoort daarbij een schadepercentage van 4% - 7%. "Licht" is aan de orde als zich een of twee schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen (percentage tot 4%).
De adviseur heeft aan de hand van de betrokken schadefactoren, deze gekwalificeerd volgens de onderverdeling "geen nadeel" (0), "zeer licht" (1), "licht (2), "gemiddeld" (3) en "ernstig" (4). Daarbij heeft de adviseur voor eisers 1 schaduwschade (0), uitzicht (4), inkijk/privacy (0), verkeer (0), geluid (3) en situering (3) als schadefactoren betrokken. Voor eisers 2 heeft de adviseur de schadefactoren uitzicht (2), inkijk/privacy (0), verkeer (0), geluid (2), schaduw/verminderde zonlichttoetreding (1/2) en situering (0) betrokken.

22.3. Het betoog van eisers slaagt. Het college heeft zich weliswaar terecht, met verwijzing naar rechtspraak van de Afdeling[9], op het standpunt gesteld dat de door de adviseur toegepaste schadekwalificatiemethode kan worden gebruikt ter verificatie van de ingeschatte waardedaling als gevolg van een planologische wijziging. Aan de deskundigenadviezen kan echter niet worden opgemaakt of deze methode alleen ter verificatie is gebruikt of ook aan de basis heeft gelegen van het inschatten van de waardedalingen van de percelen van eisers. Daarbij betrekt de rechtbank dat uit de deskundigenadviezen en taxatierapporten duidelijk blijkt dat vergelijkingsmethode is gebruikt om de waarde van de percelen vóór de peildatum te bepalen, maar niet of met de vergelijkingsmethode ook de waarde van de percelen ná de peildatum is bepaald. Verder kan uit de deskundigenadviezen niet worden opgemaakt hoe de kwalificaties van de schadefactoren (van "geen nadeel" (0) t/m "ernstig" (4)) hebben geleid tot de conclusie dat sprake is van (middel)zware schade respectievelijk lichte schade. Niet duidelijk is welk gewicht elk van de factoren in de schaal legt, en of één van de factoren als een dominante factor moet worden beschouwd.

22.4. Wat betreft de schadefactor "geluidhinder" is niet in geschil dat eisers vanwege de afstand van de percelen tot de windturbines betrokken zijn in een zogenoemde "Burenregeling". In het bestreden besluit is niet uiteengezet waarom het college in navolging van de adviseur ondanks dit argument blijft bij de kwalificatie "gemiddeld" (3) en "licht" (2). Verder is voor het perceel van eisers 2 de factor "schaduwschade" de kwalificatie 1/2 opgenomen. Naar het oordeel van de rechtbank had de adviseur hierin een keuze moeten maken met het oog op het inzicht en de begrijpelijkheid van het deskundigenadvies.

22.5. De rechtbank komt de conclusie dat de bestreden besluiten in zoverre in strijd zijn met artikel 3:46 (ten aanzien van eisers 2), artikel 7:12, eerste lid, (ten aanzien van eisers 1), artikel 3:2 en artikel 3:9 van de Awb. Het college is namelijk niet nagegaan of de deskundigenadviezen op het punt van de inschatting van het door eisers geleden nadeel na de peildatum in voldoende mate navolgbaar en begrijpelijk zijn. Dit betoog van eisers slaagt.

22.6. Wat betreft het aspect gezondheidsschade, is de rechtbank tot slot van oordeel dat het college zich in navolging van de adviseur op het standpunt heeft kunnen stellen dat een redelijk handelend koper mogelijke gezondheidsschade verdisconteert in de schadefactor geluidhinder en niet als een afzonderlijk schadefactor beschouwt. Deze werkwijze behoort tot de specifieke deskundigheid van de adviseur, en moet daarom met een onafhankelijk en deskundig tegenrapport worden bestreden, wat niet is gebeurd. Op dit punt zijn de deskundigenadviezen navolgbaar en begrijpelijk. In zoverre slaagt het betoog van eisers niet.

Het normaal maatschappelijk risico

23. Eisers voeren aan dat door het college ten onrechte een normaal maatschappelijk risico van 3 procent is toegepast. Het lag wel in de lijn van de verwachtingen dat windturbines werden geplaatst op industrieterrein de Moerdijk en langs snelweg A16, maar niet op de plek waar ze nu zijn gekomen. Het lag volgens eisers niet in de lijn van de

[9] De rechtbank verwijst hiervoor naar de rechtspraak van de Afdeling genoemd onder 6.8 van het deskundigenadvies in de zaak van eisers 1

verwachtingen dat op een afstand van 850 m van het woonhuis van eisers drie windturbines in een geclusterde opstelling zouden worden opgericht met een tiphoogte van 210 m. Het normaal maatschappelijk risico moet daarom 2 procent zijn van de waarde van het perceel die het voor de peildatum had, aldus eisers.

23.1. Het college heeft zich - kort weergegeven - op het standpunt gesteld dat een aftrek op de schadevergoeding wegens normaal maatschappelijk risico gerechtvaardigd is omdat de bouw van de windturbines past binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid.

23.2. Bij de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen ligt, komt volgens vaste rechtspraak van de Afdeling in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving (indicator 1) en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past (indicator 2).[10] Voor de vraag welk percentage het bestuursorgaan mag toepassen als drempel voor het toekennen van schadevergoeding, heeft de Afdeling aan de hand van deze indicatoren handvatten ontwikkeld. Het toepassen van een drempel van 3% is in beginsel aangewezen als aan één van beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan. Het toepassen van drempel van 2% is in beginsel aangewezen hanteren als slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan.[11]

23.3. Uit de stukken, waaronder de bestreden besluiten, kan worden opgemaakt dat het college net als eisers vindt dat het windpark Galder niet past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het college heeft dat standpunt tijdens de zitting op vragen van de rechtbank ook bevestigd. Dat betekent dat de beoordeling van de grond van eisers zich concentreert op het standpunt van het college dat het windpark past in een reeks van jaren gevoerd beleid.

23.4. Het college heeft voor de motivering van zijn standpunt verwezen naar verschillende beleidsstukken waarvan de relevante onderdelen hierna worden weergegeven. In de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR), op 13 maart 2012 vastgesteld door de toenmalige minister van Infrastructuur en Milieu, is op bladzijde 35 als doelstelling opgenomen dat het Rijk en provincies zorgen voor het ruimtelijk mogelijk maken van de doorgroei van windenergie op land tot minimaal 6000 MW in 2020. In de kaart bij het SVIR op bladzijde 34 staat het gebied rond Moerdijk en Galder weergegeven als mogelijke vestigingsplaats van elektriciteitsproductie van 500 MW. In de "Structuurvisie van Winderenergie op land" (SVWOL), op 28 maart 2014 vastgesteld door het kabinet (ministers van Infrastructuur en Milieu en van Economische Zaken) is de doelstelling van de productie van 6000 MW energie, opgewekt door windturbines op land, opnieuw vastgelegd. In de milieueffectrapportage bij het SVWOL wordt de locatie van windturbines bij de A16 benoemd. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, partiele herziening, vastgesteld door het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014, bouwt voort op de landelijke doelstelling. Daarin is vermeld dat de provincie Noord-Brabant

[10] Zie de uitspraak van 13 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:986 en r.o 99 van de overzichtsuitspraak.
[11] Zie de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402 en r.o 100 van de overzichtsuitspraak.

470,5 MW van de landelijke doelstelling van 6.000 MW in 2020 voor haar zal rekening nemen (zie paragraaf 3.8). Verder wordt hierin aangegeven dat een groot deel van deze turbines wordt geplaatst in het door de provincie aangegeven zoekgebied in West-Brabant. Het gaat om de locatie A16 en het noordwestelijke deel van de provincie. Het provinciale beleid is vervolgens verwerkt in de Verordening Ruimte-Noord Brabant 2014 (Verordening Ruimte). Op de kaart die hoort bij deze verordening, is de locatie A16 aangewezen als zoekgebied voor nieuwe windturbines. In de omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 is op pagina 52 vermeld dat voor de periode tot 2030 op het mogelijk maken van zoveel mogelijk zon- en breed gedragen windprojecten wordt ingezet, binnen de regels van de Verordening Ruimte. Daarna is het Inpassingsplan vastgesteld wat de aanleg en bouw van het windpark mogelijk maakt.

23.5. De rechtbank is van oordeel dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het windpark past in een reeks van jaren gevoerd beleid. Vanaf 2012 is de locatie Galder onafgebroken in beeld geweest als locatie om energie via windturbines op te wekken. De opgave voor Noord-Brabant van 500 MW, in combinatie met het beleid van de provincie om windturbines bij voorkeur op een beperkt aantal locaties (de Moerdijk of langs de A16) in clusters te bouwen, betekent dat het in de lijn van de verwachtingen lag dat de beoogde opgave gerealiseerd ging worden met onder meer grote windturbines met de omvang zoals die met het Inpassingsplan mogelijk zijn gemaakt. Verder hoort het deel van de "oksel" van de autosnelwegen A16 en de A58, waarin het windpark is gelegen, tot de zones die in de opeenvolgende beleidstukken als zoekgebied voor windenergie is aangewezen. De ligging van de windturbines bij het knooppunt Galder in een driehoek voldoet ook aan het beleidsuitgangspunt om windturbines in een geclusterde opstelling te realiseren.[12] Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat het beleid van Rijk en provincie, anders dan eisers blijkbaar veronderstellen, niet uitgaat van een lijnopstelling van de windturbines, evenwijdig aan de A16.

23.6. Dit oordeel van de rechtbank betekent dat aan één van de indicatoren in het geheel wordt voldaan en aan één indicator, naar tussen partijen niet in geschil, in het geheel niet wordt voldaan. Het college heeft daarom overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Afdeling een drempel van 3% mogen toepassen bij de beoordeling van het verzoek om schadevergoeding. Dit betoog van eisers slaagt niet.

Vergoeding van deskundigenkosten (SHE 24/3974)

24. Eisers 2 betogen dat het college ten onrechte niet in vergoeding van kosten voor juridische bijstand heeft voorzien.

24.1. Het college erkent in het verweerschrift dat het ten onrechte niet in een vergoeding van deze kosten heeft voorzien. Het betoog van eisers 2 slaagt alleen al daarom. Volgens het college kan echter hooguit de laatste factuur van de gemachtigde van eisers 2 van 30 april 2024 voor vergoeding in aanmerking komen, omdat het in die factuur om kosten kan gaan die zijn gemaakt nadat het conceptadvies van de adviseur van 4 april 2024 werd uitgebracht. Het college stelt zich op het standpunt dat alleen kosten die zijn gemaakt na het uitbrengen van een concept van een deskundigenadvies op grond van artikel 6.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor vergoeding in aanmerking komen. De rechtbank zal hierna

[12] Een cluster kan worden omschreven als een compacte groep van gelijksoortige of samenhangende objecten.

uiteen zetten welke opgevoerde kosten van rechtsbijstand volgens haar voor vergoeding in aanmerking komen.

24.2. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling komen kosten die verband houden met de aanvraag in de regel niet voor vergoeding in aanmerking. Kosten van bijstand kunnen aan de hand van de zogenoemde dubbele redelijkheidstoets voor vergoeding in aanmerking vanaf het moment dat het conceptadvies van de door het college benoemde deskundige is uitgebracht tot het moment dat het besluit op het planschadeverzoek wordt genomen.[13]

24.3. De rechtbank acht het inroepen van rechtsbijstand door eisers 2 vanaf het moment van het uitbrengen van het conceptadvies tot het bestreden besluit redelijk. Alleen van één van de facturen (nr. 20240334) kan aan de hand van de bijgevoegde urendeclaratie de werkzaamheden tot deze periode worden herleid, althans vrijwel alle werkzaamheden. De factuur met nummer 20240336 is niet voorzien van een urenspecificatie zodat niet kan worden nagegaan of de werkzaamheden in de periode van het uitbrengen van het conceptadvies (4 april 2024) tot het nemen van het bestreden besluit (24 juli 2024) zijn te herleiden. De overige facturen hebben betrekking op perioden voor het uitbrengen van het conceptadvies.

24.4. De omvang van de kosten (het aantal bestede uren en het uurtarief) die betrekking hebben op factuur 20240334 acht de rechtbank ook redelijk. Zij zal daarom in de einduitspraak bepalen dat het college wordt veroordeeld in de vergoeding van de kosten die zijn genoemd in de facturen, tot een bedrag van in totaal € 5.1.2.e

Herstel gebrek

25. Zoals hiervoor is overwogen, zijn de beroepen gegrond en komen de bestreden besluiten voor vernietiging in aanmerking.

25.1. De rechtbank ziet aanleiding om het college met toepassing van artikel 8:51a van de Awb in de gelegenheid te stellen het gebrek te herstellen. Om te voorkomen dat de discussie over de juistheid van de deskundigenadviezen opnieuw wordt gevoerd, ziet de rechtbank aanleiding om met toepassing van artikel 8:47 van de Awb om de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak in te schakelen (StAB) om de waarde van de percelen van eisers te bepalen na de peildatum (23 november 2018). De rechtbank bepaalt dat de StAB binnen 16 weken na openbaarmaking van deze uitspraak advies moet uitbrengen.

25.2. Het college krijgt vervolgens acht weken de tijd om de gebreken te herstellen met inachtneming van deze uitspraak en hierbij het definitieve advies van de StAB te betrekken. Dit gebrek kan plaatsvinden door een aanvulling van de motivering van de bestreden besluiten of door het nemen van herstelbesluiten, als het college van mening is dat de hoogte van de tegemoetkomingen moet worden aangepast. Als het college een aanvullende onderbouwing heeft gegeven of een herstelbesluit heeft genomen, krijgen eisers vier weken de gelegenheid om daarop te reageren.

25.3. Daarna doet de rechtbank einduitspraak zonder tweede zitting, tenzij partijen de rechtbank laten weten een tweede zitting te willen.

---

[13] Zie r.o 126 en 127 van de overzichtsuitspraak.

25.4. Voordat de rechtbank tot inschakeling van de StAB overgaat en het verdere proces wordt doorlopen zoals hiervoor beschreven, draagt de rechtbank het college op om binnen twee weken de rechtbank mee te delen of het gebruik maakt van de gelegenheid het gebrek te herstellen,

26. Voor de duidelijkheid zal de rechtbank hierna stap voor stap weergeven hoe de zaak verder wordt afgewikkeld:

- De rechtbank draagt het college op om binnen twee weken mee te delen of het gebruik maakt van de gelegenheid om het gebrek te herstellen;
- De rechtbank heropent vervolgens het onderzoek;
- Daarna schakelt de rechtbank de StAB in om de waarde van de percelen van eisers te bepalen na de peildatum (23 november 2018);
- De StAB krijgt daarvoor een termijn van 16 weken;
- De StAB wordt gevraagd om binnen die termijn eerst een conceptadvies voor te leggen aan partijen voor een reactie en daarna een definitief advies uit te brengen;
- Het college gaat daarna binnen acht weken over tot herstel van het gebrek door een aanvulling van de motivering van de bestreden besluiten dan wel door het nemen van herstelbesluiten, als het college van mening is dat de hoogte van de tegemoetkomingen moet worden aangepast.
- Partijen krijgen daarna vier weken de tijd om schriftelijk te reageren op de aanvulling van de motivering van de bestreden besluiten of het herstelbesluit reactie van het college;
- Binnen deze termijn dienen partijen tevens aan te geven of zij nog prijs stellen op een tweede zitting. Als partijen niet laten weten dat zij prijs stellen op een tweede zitting, zal de rechtbank in beginsel zonder tweede zitting einduitspraak doen op basis van de aanvullende motivering of het herstelbesluit, en het definitieve advies van de StAB.

27. Het geding zoals dat na deze tussenuitspraak wordt gevoerd, blijft in beginsel beperkt tot de vraag wat de waarde is van de percelen van eisers *na* de peildatum (de omvang van de geleden schade). De andere beroepsgronden zoals die zijn besproken in deze tussenuitspraak, zijn hiermee voor de rechtbank afgerond en zijn in het verdere verloop niet meer voor discussie vatbaar. Dat betekent dat de waarde van de percelen van eisers *voor* de peildatum en de omvang van de drempel of aftrek vanwege het normale maatschappelijke risico (3% van de waarde van de percelen voor de peildatum) voor de rechtbank vaststaat. Alleen in bijzondere of uitzonderlijke omstandigheden zal de rechtbank daarop terugkomen. Het is voor partijen ook niet mogelijk om nieuwe beroepsgronden in te brengen. De rechtbank zal het inbrengen daarvan in beginsel als in strijd met de goede procesorde beschouwen.

28. De rechtbank houdt iedere verdere beslissing aan tot de einduitspraak op de beroepen van eisers. Dat laatste betekent ook dat zij over de proceskosten en het griffierecht nu nog geen beslissing neemt. Dat laatste betekent ook dat zij over de kosten van rechtsbijstand tot aan het bestreden besluit en de proceskosten van eisers 2, en het door eisers betaalde griffierecht nu nog geen beslissing neemt. Dat zal zij in de einduitspraak doen.

Beslissing

- draagt het college op om binnen twee weken de rechtbank mee te delen of het gebruik maakt van de gelegenheid het gebrek te herstellen;
- stelt het college in de gelegenheid om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak het gebrek te herstellen met inachtneming van de overwegingen en aanwijzingen in deze tussenuitspraak;
- houdt iedere verdere beslissing over de beroepen aan.

Deze uitspraak is gedaan door 5.1.1.d, voorzitter, en 5.1.1.d en 5.1.1.d, leden, in aanwezigheid van 5.1.1.d griffier.
Uitgesproken in het openbaar op 26 september 2025.

5.1.1.d

de voorzitter is verhinderd deze uitspraak te ondertekenen

26 SEP 2025

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Geen hoger beroep mogelijk
Tegen deze tussenuitspraak kan heen hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat kan nadat de einduitspraak is gedaan, waarbij ook de oordelen in deze uitspraak kunnen worden aangevochten.