SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

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

opdracht	20240660
status	definitief
datum	24 juli 2025
adviseur	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29198 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0005508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

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

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 7

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 9

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 16

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

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 19

8 WAARDERING 33

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 34
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 34
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 38

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN 39
10.1 Wettelijke rente 39
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 39
10.3 Deskundigenkosten 39

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES 40

12 CONCLUSIE 41

13 BIJLAGE 42

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

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

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

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Zwaantjesweg 2 te Breda. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door het inpassingsplan "Windenergie A16". In de aanvraag wordt het schadebedrag (na aftrek van 3% vanwege het normaal maatschappelijk risico) gesteld op € 5.1.2.e

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	4 juni 2024
Datum aankoop object	Vóór 4 juli 1966
Datum eigendomsverkrijging object	4 juli 1966 (perceel met bebouwing) en 29 september 1967 (extra grond)
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	23 november 2018
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	2 december 2020

1.3 Procedure en verslag

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

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

Aanvrager

Op 18 december 2024 heeft de adviseur aan aanvrager en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e) een korte uiteenzetting gegeven over het stelsel en de toetsingscriteria van artikel 6.1 Wro aan de hand van de beschikbare gegevens. Hierbij was op ons verzoek ook taxateur, 5.1.2.e aanwezig. Deze taxateur verricht de werkzaamheden uitdrukkelijk binnen het door ons bepaalde planologisch-juridische kader. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het in dit advies opgenomen taxatierapport.

Van de zijde van aanvrager is de aanvraag nader toegelicht aan de hand van de situatie ter plaatse, waarbij hoofdzakelijk het volgende naar voren is gebracht:

- De aanvraag is ingediend door 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e;
- Aanvrager ervaart veel slagschaduw- en geluidhinder van de turbines;
- Er is eerder door de ontwikkelaar een aanbod gedaan ter compensatie van planologisch nadeel, en dit heeft aanvrager niet geaccepteerd.

Tijdens de opname hebben wij vanuit het object onder meer de volgende foto's gemaakt in de richting van de hier relevante windturbines.

5.1.2.e





Provincie

Bij het verzamelen van de voor dit advies benodigde gegevens is aanvankelijk contact geweest met 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e heeft per email van 8 oktober 2024 aangegeven vooraf geen nadere toelichting te hebben en het conceptadvies af te wachten. Per email van 29 oktober 2024 vernamen wij dat 5.1.2.e 5.1.2.e van de provincie Noord-Brabant de behandeling van het onderhavige dossier heeft voortgezet. 5.1.2.e 5.1.2.e heeft per email van 8 november 2024 nadere informatie verstrekt omtrent de "belanghebbende ex artikel 6.4a Wro".

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

Op verzoek van de provincie hebben wij Raedthuys WP Galder BV door middel van een schrijven in de gelegenheid gesteld een visie te geven. Van deze belanghebbende ex artikel 6.4a Wro hebben wij geen inhoudelijke visie ontvangen, zodat wij ervan uit zijn gegaan dat het conceptadvies wordt afgewacht.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

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

1.5 Conceptadvies

Op 28 april 2025 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. De naar aanleiding van het conceptadvies ingekomen zienswijze komt in hoofdstuk 11 aan de orde.

De verordening schrijft voor dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van gedeputeerde staten wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

De beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel is van kracht geworden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ingevolge het toepasselijke overgangsrecht, opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet (artikelen 4.18 en 4.19) is om deze reden het oude recht nog van toepassing, zijnde Afdeling 6.1 Wro (planschade).

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen gedeputeerde staten degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

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

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

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

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

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

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

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal

plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.
Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

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

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

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

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

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor het gebied met de gewraakte windturbineontwikkeling in essentie uit het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013", zoals vastgesteld op 13 juli 2017 en nadien (voor de hier relevante gronden) onherroepelijk geworden.

5.1.2.e



windpark. De pijl wijst globaal in de richting van het object van aanvrager.

De gronden met de nieuwe windturbines hadden de bestemmingen en aanduidingen:

- "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden";
- "Waarde – Archeologie";
- "overige zone – beperkingen veehouderij";
- "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen".

De archeologische dubbelbestemming vormde geen relevante beperking voor realisatie

van de mogelijkheden van de agrarische enkelbestemming. Deze laten wij daarom verder buiten beschouwing.

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

Een agrarisch bedrijf met qua bouwmogelijkheden hoofdzakelijk tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik, en verspreid gelegen legale bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van het plan.

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

4 NIEUWE PLANOLOGIE

De nieuwe planologische maatregel is in fasen tot stand gekomen.

Inpassingsplan Windenergie A16

Op 28 september 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het "Inpassingsplan Windenergie A16" vastgesteld. Dit plan is (er van uit gaande dat destijds geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend) op 23 november 2018 in werking getreden (de zogenaamde "peildatum"). Het gaat hier om de windturbineopstelling, bestaande uit in totaal 3 turbines, bij "knooppunt Galder".

5.1.2.e



wijst globaal in de richting van het object van aanvrager.

Naast voormelde bestemmingen en aanduidingen geldt voor de windturbinelocaties voorts de aanduiding "overige zone – overdraai".

Vanuit het object van aanvrager bezien bestaat de planologisch maximaal nadelige invulling in essentie uit het volgende:

Op circa 570 meter en verder ten westen/noordwesten van de woning van aanvrager staan drie windturbines met een ashoogte van ten hoogste 142 meter, een tiphoogte van ten hoogste 210 meter en een rotordiameter van ten hoogste 150 m. Het aantal schakelkasten en transformatoren bedraagt ten hoogste 1 per windturbine. De oppervlakte van een

schakelkast en een transformator behorend bij een windturbine bedraagt ten hoogste 10 m². De bouwhoogte van schakelkasten en transformatoren behorend bij een windturbine bedraagt ten hoogste 3 meter. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het windpark bedraagt ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte van een terreinafscheiding bedraagt niet meer dan 2,5 m.

De aanduiding 'overige zone - overdraai' houdt in dat het overdraaien van rotoren van windturbines is toegestaan en dat er tevens bijbehorende voorzieningen in de vorm van kabels en leidingen, onderhoudswegen met een maximum breedte van 6 m, in- en uitritten en kraanopstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van de windturbines mogelijk zijn.

In dit plan waren de volgende specifieke gebruiksregels opgenomen:

a. *het in gebruik nemen en houden van een windturbine zonder dat de afspraken over de meerwaarde-creatie worden uitgevoerd, is niet toegestaan.*
b. *alvorens het windpark voor energieproductie in gebruik te nemen en te houden, dient de obstakelverlichting op de turbines gerealiseerd te zijn conform een door Inspectie Leefomgeving en Transport goedgekeurd verlichtingsplan.*

Partiële Herziening Windenergie A16

Op 13 september 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het provinciaal inpassingsplan "Partiële Herziening Windenergie A16", vastgesteld. In deze partiële herziening zijn de volgende specifieke gebruiksregels toegevoegd:

c. het in gebruik nemen en houden van windturbine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ev 2' is slechts toegestaan indien een stilstandsvoorziening, om onaanvaardbare turbulentie bij de bestaande turbine De Kroeten te voorkomen, wordt toegepast. De toe te passen stilstandsvoorziening behoeft goedkeuring van gedeputeerde staten.
d. Indien de bestaande turbine De Kroeten is verwijderd of is stilgezet, hoeft de stilstandsvoorziening als bedoeld in lid 3.4 onder c niet te worden toegepast.

Onder artikel 3.4 wordt sub e toegevoegd met de nadere regel.
e. het in gebruik nemen en houden van de winturbines is slechts toegestaan indien de windturbines gecumuleerd met andere windturbines op de voor 'Bedrijf-Windturbine'

aangewezen gronden ter plaatse van gevoelige objecten ten hoogste 5 uur en 40 minuten per jaar slagschaduw veroorzaken.
Aan artikel 3.4 wordt sub f toegevoegd luidende:
f. het in gebruik nemen en houden van de windturbines is slechts toegestaan indien de windturbines gecumuleerd met andere windturbines op de voor 'Bedrijf - Windturbine' aangewezen gronden ter plaatse van gevoelige objecten een geluidsbelasting van ten hoogste 47 Lden en 41 Lnight veroorzaken.

Aan artikel 3.4 wordt sub g toegevoegd luidende:
g. het in gebruik nemen van de windturbines op de voor 'Bedrijf-Windturbine' aangewezen gronden is slechts toegestaan, indien deze windturbines zijn voorzien van een automatische stilstandvoorziening die ervoor zorgt dat ter plaatse van de hierna genoemde woningen geen slagschaduw ontstaat als gevolg van deze windturbines, met uitzondering van de slagschaduw die ontstaat ten gevolge van de tijd die de windturbine nodig heeft om bezonning via een slagschaduwsensor te registreren. Het gaat om woningen aan de volgende adressen:

- 5.1.2.e
-
-
-
-

Aan artikel 3.4 wordt sub h toegevoegd luidende:
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' mag de windturbine niet in gebruik genomen worden voor 1 april 2021.

Aan artikel 3.4 wordt sub i toegevoegd luidende:
i. Het in gebruik nemen van een windturbine is alleen toegestaan indien deze een maximale draaisnelheid heeft van 20 omwentelingen per minuut.

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

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

besluiten:

Datum
11 september 2020
Documentnummer
4754180

1. vaststellen van het Herstelbesluit Windenergie A16 als volgt:

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

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

Datum
11 september 2020
Documentnummer
4754180

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

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

de voorzitter, de griffier,

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

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

Voor een volledige weergave van voorgaande plannen verwijzen wij naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Regelgeving windturbines

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

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

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

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

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

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

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

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

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (in casu vóór 4 juli 1966), de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

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

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

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

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

Het object van aanvrager betreft in planologisch opzicht deels een burgerwoning met bijbehorende voorzieningen en deels is sprake van een bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" (en er geldt een archeologische dubbelbestemming met enkele aanduidingen). Gronden met laatstgenoemde bestemming ontlenen hun waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. Zaken als uitzicht en hinder spelen bij dergelijke gronden slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) niet wezenlijk nadelig beïnvloeden en zich ook anderszins voor de exploitatie geen nadelen van betekenis voordoen (vgl. ABRvS 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen, 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1329, Weert, en ABRvS 17 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2255, Slochteren).

De komst van windturbines leidt niet tot directe beperkingen in een agrarische bedrijfsvoering. Van een "directe" beperking van agrarische exploitatiemogelijkheden is derhalve geen sprake (vgl. ABRvS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap). Ook anderszins is in objectieve zin geen sprake van een situatie ter zake waarvan geoordeeld kan of moet worden dat de komst van de windturbines nadelen van betekenis voor de als "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" bestemde gronden heeft opgeleverd.

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

Uitzicht / omgevingskarakteristiek

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht, is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de

zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen. Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming voor de omgeving bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Windturbines zijn markante en dynamische elementen in het landschap, zij vallen door hun hoogte en het draaien van de rotorbladen duidelijk op. De komst daarvan kan dan ook leiden tot een beperking van het uitzicht vanuit omliggende objecten, alsmede tot een aantasting van de situeringswaarde c.q. de "ligging" door de gewijzigde omgevingskarakteristiek.

Concrete beoordeling

Het object van aanvrager was/is gelegen in een relatief beperkt bebouwde agrarische omgeving, nabij een natuurgebied (Mastbos). De woning bevindt zich op circa 120 meter ten noorden van de rijksweg A 58 die op ruim 1 km ten westen van de woning van aanvrager aansluit op de rijksweg A16.

Als gevolg van de planologische ontwikkeling zijn op circa 570 meter en verder ten westen/noordwesten, van de woning van aanvrager, in totaal 3 windturbines gerealiseerd met een tiphoogte van 210 meter met bijbehorende voorzieningen, zoals eerder omschreven. De turbines zijn in zijdelingse richting zichtbaar vanuit de onroerende zaak van aanvrager. Ten aanzien van de aspecten uitzicht en situeringswaarde heeft zich voor aanvrager daarom een nadeel voorgedaan.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Concrete beoordeling

Windturbines hebben naar hun aard en gezien ook de afstanden geen relevante nadelige

gevolgen voor de privacy ter plaatse van het object van aanvrager. Privacy-verlies bij werkzaamheden in het kader van onderhoud zijn incidenteel en leiden evenmin tot relevant nadeel wat betreft de privacy, dit alleen al gezien de afstanden.

Slagschaduwhinder

Als de zon schijnt veroorzaakt de draaiende rotor bewegende schaduwen, waardoor een wisseling van lichtsterkte optreedt. Dat kan hinderlijk zijn wanneer die zogeheten slagschaduw bijvoorbeeld door een raam naar binnen in een kamer valt. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per seconde) is er sprake van hinder.

De mate van hinder door schaduwen is voorts afhankelijk van een aantal factoren, zoals de invalshoek, de afstand van een object tot de turbine en de locatie van de ramen van een woning ten opzichte van de turbine.

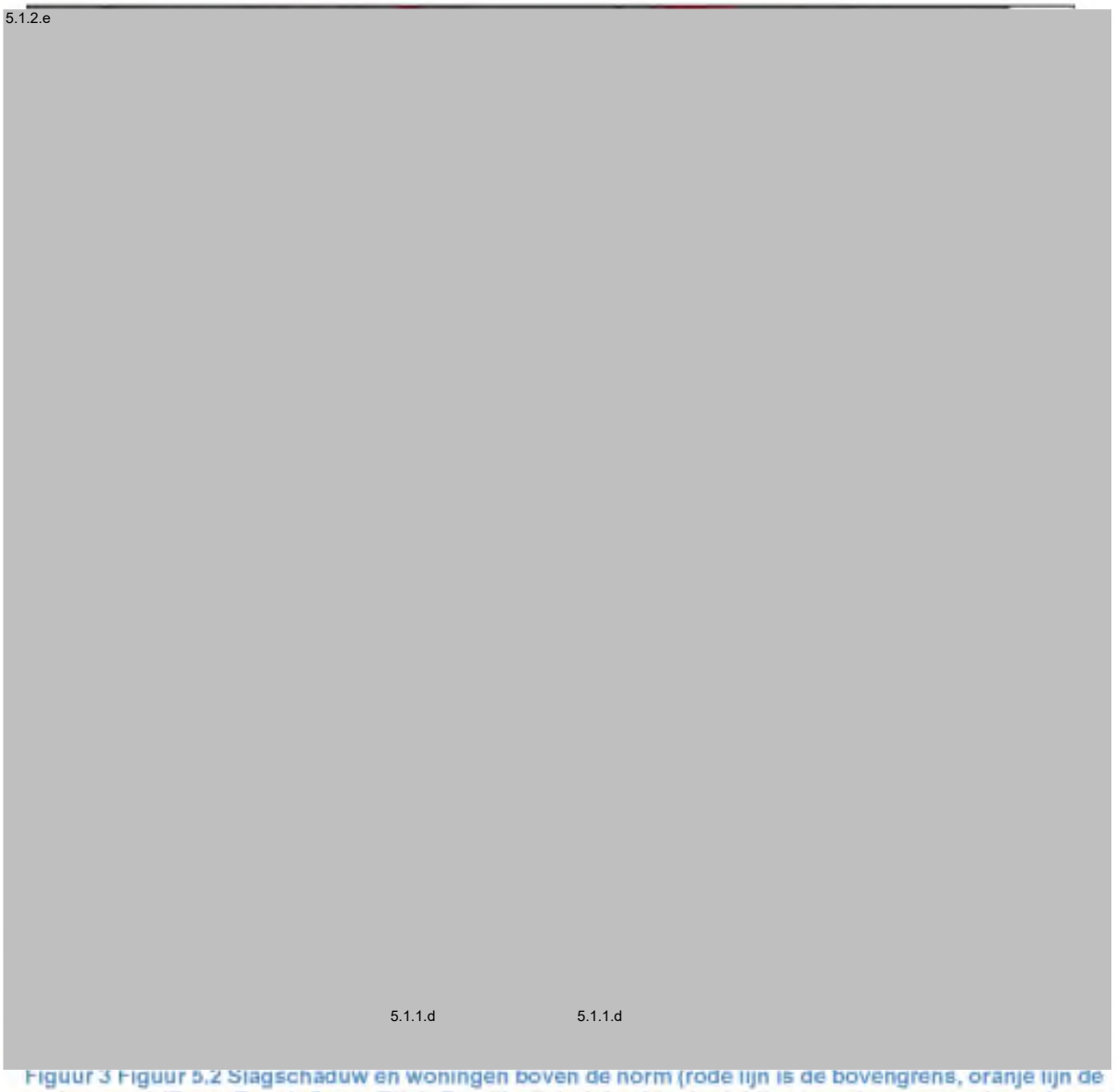
Uit het per peildatum geldende Activiteitenbesluit volgt dat als bij "gevoelige objecten" (waaronder woningen) op een afstand van minder dan 12 maal de rotordiameter een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal 5 uur en 40 minuten) slagschaduw kan optreden, een stilstandvoorziening moet worden aangebracht. Dat ook in het kader van de beoordeling van planschade qua slagschaduwhinder met een stilstandregeling en de wettelijke normstelling rekening dient te worden gehouden blijkt uit de uitspraken ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2025, Giessenlanden en ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3735, Rotterdam.

Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder (al dan niet door een aan te brengen stilstandvoorziening) binnen de wettelijke normen blijft, kan in beginsel ten aanzien van gevoelige objecten in de omgeving toch enige hinder ontstaan die voorheen niet mogelijk was aangezien de plaatsing van windturbines en daaruit voortvloeiende slagschaduwhinder toen niet toegelaten was. Wij stellen echter ook vast dat die hinder dan wel van zodanige betekenis dient te zijn dat deze in objectieve zin inderdaad als reëel nadelig en schadeveroorzakend kan en moet worden beschouwd.

<u>Concrete beoordeling</u>

De onroerende zaak van aanvrager is gelegen binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten. Zie onderstaande figuur.

5.1.2.e



5.1.1.d 5.1.1.d

Figuur 3 Figuur 5.2 Slagschaduw en woningen boven de norm (rode lijn is de bovengrens, oranje lijn de ondergrens) (Bron: Bosch & van Rijn). De pijl wijst globaal in de richting van de onroerende zaak van aanvrager.

Wij stellen vast dat de in casu (als gevolg van de in acht te nemen stilstandvoorziening) maximaal mogelijke hinder van 5 uur en 40 minuten in redelijkheid niet zodanig nadelig is, dat deze een zelfstandig nadelig effect zou hebben op de waarde van de woning van aanvrager. Wij wijzen in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1637, Heerhugowaard, waarin onder meer het volgende is overwogen (onderstreping onzerzijds):

"8.1. In zijn advies van 30 januari 2017 heeft Langhout uiteengezet dat de te verwachten

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

Dit betekent dat van op geld waardeerbaar nadeel voor de woning van aanvrager geen sprake is.

Veiligheid

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico op omvallen van de mast en op het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen.

Op grond van de "Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (ook bekend als de Activiteitenregeling milieubeheer) dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2. Gedacht kan worden aan de eis dat een windturbine niet in werking treedt wanneer zich een zodanige ijslaag op de rotorbladen heeft afgezet, dat door loslatend ijs de veiligheid voor de omgeving in het geding is.

Ten aanzien van het "plaatsgebonden risico" (PR) geldt voor kwetsbare objecten, zoals een woning, een grenswaarde van PR 10^{-6} en voor beperkt kwetsbare objecten, geldt een grenswaarde van PR 10^{-5}.

Concrete beoordeling

De onroerende zaak van aanvrager ligt buiten die PR 10^{-6} contour. Enige relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect "veiligheid" is voor aanvrager dan ook niet aan de orde.

Geluidhinder

Er is in de loop van de tijd al veel onderzoek verricht naar wat een hinderlijk geluid is. Het blijkt dat geluid verschillend ervaren wordt. Waar de één geluid hinderlijk vindt, ondervindt de ander van hetzelfde geluid geen hinder. Hoeveel "geluid" van een turbine wordt ervaren, is mede afhankelijk van de omgeving. Wanneer turbines bijvoorbeeld bij of in de directe omgeving van autosnelwegen staan, lijkt het geluid door het omgevingsgeluid veel minder dan wanneer een turbine bijvoorbeeld in een leeg weiland staat.

De normstelling

In casu is op grond van het per peildatum geldende Activiteitenbesluit sprake van een maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen veroorzaakt door de windturbine(s) van 47 dB Lden en 41 dB Lnight.

Lden is een berekend gewogen jaargemiddelde van de geluidbelasting tijdens de dag-, avond- en nachtperiode. Omdat het geluid tijdens de avond- en de nachtperiode als hinderlijker wordt ervaren, krijgen deze perioden daarbij een opslag van +5 dB respectievelijk +10 dB. Het geluid dat de windturbine in de avond en 's nachts maakt, telt in de berekeningen van de geluidbelasting daardoor zwaarder mee. De norm voor Lnight van 41 dB kan in geval van uitzonderlijke omstandigheden extra bescherming bieden tegen geluidhinder in de nacht.

Er is wel gesteld dat die 'uitmiddeling' over een periode van een jaar voor de beoordeling van het geluid bij windturbines ertoe kan leiden dat op jaarbasis aan de norm wordt voldaan, terwijl zich tegelijk wel piekmomenten van behoorlijke hinder voor omwonenden kunnen optreden. Wanneer een windturbine bij harde wind immers veel hinderlijk geluid produceert, maar bij (bijna) windstilte niet of nauwelijks, zou de windturbine door die middeling toch onder de norm kunnen blijven.

Volgens in de jurisprudentie aangehaald en geaccepteerd onderzoek zal zich dat echter in

de praktijk niet of nauwelijks voordoen, vanwege de genoemde straffactoren voor geluid in de avond en nacht en omdat de hoeveelheid geluid afhankelijk is van het bronvermogen en een rechtstreeks verband heeft met de jaargemiddelde optredende windsnelheid. Daardoor zou het in de praktijk bijna niet kunnen voorkomen dat ter plaatse van een woning waar de jaargemiddelde norm van 47 dB Lden geldt, een hoger momentaan geluidniveau optreedt dan 47 dB (zie ABRvS 12 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1433, Eemsdelta/Groningen).

In het licht hiervan zien wij geen aanleiding om te concluderen dat de voor het maximeren van het geluid voor windturbines geldende norm als zodanig niet gebruikt zou kunnen worden in het kader van de beoordeling van mogelijke planschade vanwege windturbines.

Daarbij geldt overigens in algemene zin nog dat de enkele omstandigheid dat aan een bepaalde norm qua geluid wordt voldaan, nog niet betekent dat er voor een aanvrager geen sprake zou kunnen zijn van planologisch nadeel (vergelijk ABRvS 29 augustus 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB2498, Reusel-De Mierden). Daar staat overigens wel tegenover dat niet elke toename van geluid op voorhand als nadelig kan en moet worden aangemerkt.

Laagfrequent geluid

Er is geen algemeen geaccepteerd normstelsel voorhanden waarmee laagfrequente geluidhinder kan worden geobjectiveerd. Laagfrequent geluid (LFG) is geluid met zeer lage tonen in het voor mensen laagst hoorbare frequentiegebied: frequenties tussen 20 Hz – 100/125 Hz (bron: Factsheet Laagfrequent Geluid, RIVM 2020). Windturbines produceren, net als de meeste andere geluidbronnen, ook LFG.

Het RIVM heeft de invloed op de beleving en gezondheid van omwonenden door windturbines onderzocht (2013). Hierin wordt gesteld dat windturbines weliswaar LFG produceren, maar dat er geen bewijs bestaat dat dit een factor van belang is voor de hinderbeleving. De mate van bescherming en de normering worden eveneens beschouwd in een literatuuronderzoek naar LFG geluid van windturbines van Agentschap NL (2013). Ook hier zijn geen aanwijzingen dat het aandeel LFG een bijzondere dan wel belangrijke rol speelt. In de 'Factsheet gezondheidseffecten van windturbinegeluid' van het RIVM van 2021 worden in relatie tot LFG het windturbinesyndroom en de zogenoemde vibro-akoestische ziekte genoemd, maar wordt tegelijk vermeld dat deze niet medisch-wetenschappelijk zijn erkend.

Ook uit recente rechtspraak en in dat kader opgestelde onderzoeksrapporten en een deskundigenbericht (zie ABRvS 12 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1433, Eemsdelta/Groningen) volgt dat windturbines geluid produceren over het hele spectrum van lage en hoge tonen, dat er geen specifiek groot aandeel is in de frequenties onder de 100 Hz en dat dit niet significant toeneemt bij hogere windturbines. Voorts volgt daaruit dat LFG niet de voornaamste oorzaak van hinder is en dat uit een berekening aan de hand van de Vercammen-curve (die de belasting vanwege LFG in beeld brengt) volgt dat die curve niet wordt overschreden bij een geluidbelasting van 47 dB Lden of minder.

Uit de jurisprudentie volgt dat mogelijke nadelen, in het bijzonder die welke gerelateerd worden aan mogelijke gezondheidseffecten, slechts dan bij de beoordeling van planschade mogen worden meegewogen indien het daarbij gaat om 'harde', wetenschappelijk aangetoonde effecten. Zie bijvoorbeeld de overzichtsuitspraak ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, ABRVS 5 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1761, Minister van EZ en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:437, Oude IJsselstreek (deze laatste zaak betrof laagfrequent geluid van windturbines). In latere rechtspraak (zoals ABRvS 20 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1252, Helmond) heeft de ABRvS op zich de mogelijkheden voor het meewegen van gezondheidsrisico's bij planschade wat verruimd door te overwegen dat ook in het geval dat hard wetenschappelijk bewijs voor die risico's nog ontbreekt, maar waarbij de overheid zelf wel een voorzorgsprincipe hanteert, met dit laatste rekening gehouden moet worden. In dat geval kan namelijk volgens de Afdeling de gestelde vrees van een mogelijke koper voor het ontstaan van gezondheidsschade niet als een subjectieve beleving of onbestemde angst worden afgedaan.

Op basis van hetgeen wij hiervoor hebben overwogen, was er per peildatum en is er ook thans nog geen sprake van algemeen aanvaard wetenschappelijk bewijs waaruit volgt dat de komst van windturbines in objectieve zin leidt tot een hogere en voor de gezondheid aantoonbaar nadelige belasting door laagfrequent geluid. Ook geldt er geen op het voorzorgsprincipe gebaseerd beleid van de overheid om (conform advies van de Gezondheidsraad) ter zake van laagfrequent geluid samenhangend met windturbines beperkende normen te hanteren.

Om die reden zien wij geen aanleiding of mogelijkheid om laagfrequent geluid als specifiek

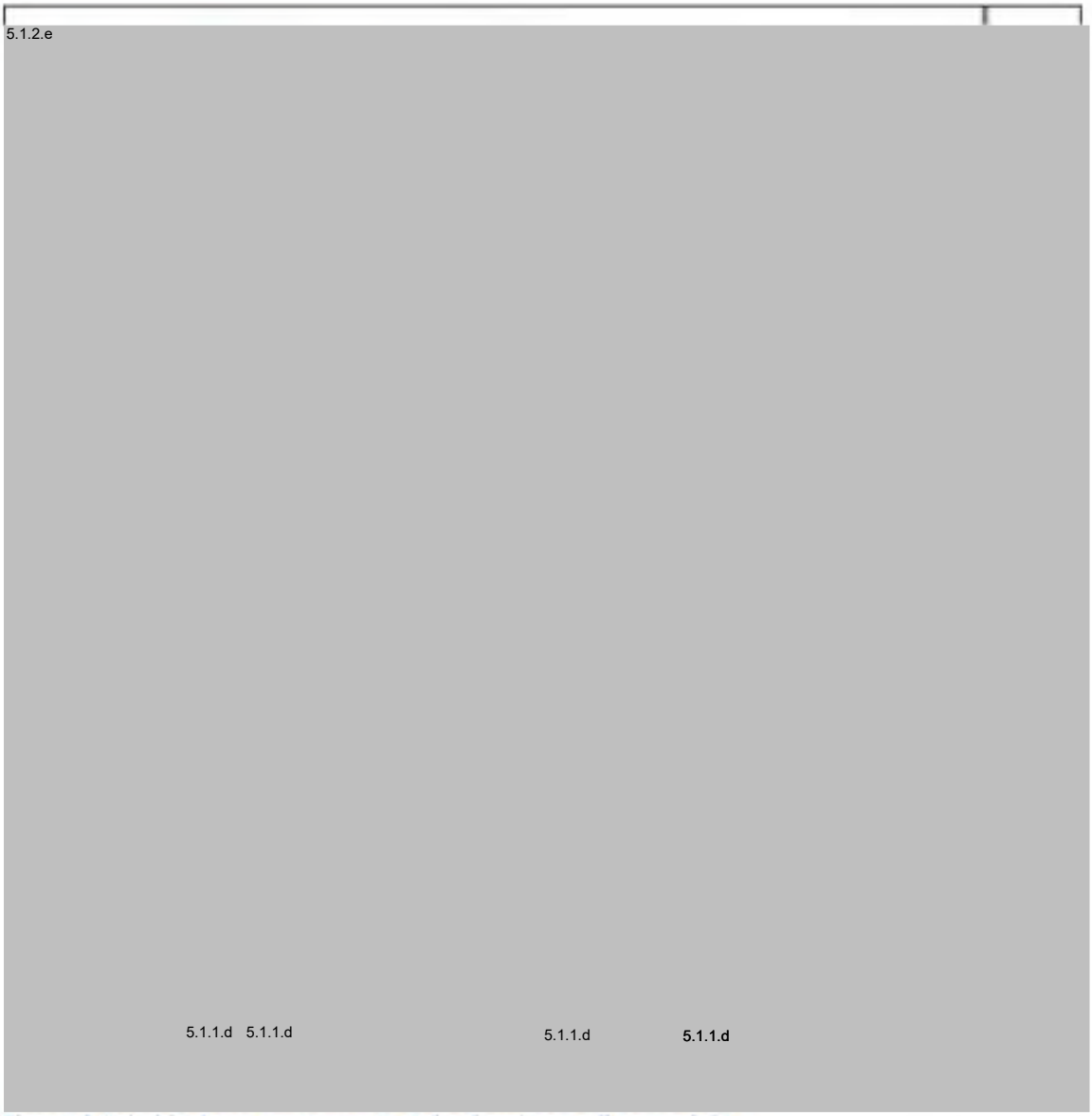
element in de beoordeling van de planschade te betrekken.

De beoordeling van het geluid in dB

Het object van aanvrager was/is gelegen in een relatief beperkt bebouwde agrarische omgeving, nabij een natuurgebied (Mastbos). De woning bevindt zich op circa 120 meter ten noorden van de rijksweg A 58 die op ruim 1 km ten westen van de woning van aanvrager aansluit op de rijksweg A16. Als gevolg van de komst van de nieuwe windturbines, zoals eerder omschreven, sluiten wij enige toename van geluidhinder ter plaatse van het object van aanvrager niet uit.

Als het gaat om de beoordeling in het kader van de planvergelijking van de gevolgen van een wijziging qua geluid, is niet de maximale invulling van de nieuwe planologie bepalend, doch de reële prognoses van het te verwachten gebruik. Vergelijk de overzichtsuitspraak ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, overweging 2.4. Daarbij mag worden uitgegaan van de onderzoeken die aan het betreffende plan ten grondslag hebben gelegen, tenzij deze aantoonbaar niet (langer) juist zijn.

In het onderzoek van Bosch & van Rijn is onder meer de volgende figuur opgenomen. De geluidscontouren in de nieuwe situatie, uitgaande van de grootste geluidsproductie, is weergegeven met een rode lijn. Bij een turbine met een lager bronvermogen zou de geluidsbelasting kleiner zijn en dat is weergegeven met een blauwe lijn. Op onderstaande figuur ligt het object van aanvrager buiten beide geluidscontouren.



Figuur 4 Het object van aanvrager is globaal met een pijl aangeduid.

Van belang is wat aanvrager effectief van de windturbines kan horen, mede gelet op de andere geluidsbronnen in de omgeving (achtergrondgeluid en de cumulatieve effecten).
In het geluidsonderzoek (Windenergie A-16 zone, Akoestisch onderzoek MER-alternatieven, inclusief voorkeursalternatief, van 7 mei 2018, is ook gekeken naar de cumulatieve effecten qua geluid met het wegverkeer (A16), spoorwegtracé en dergelijke.

Bijlage H - Cumulatie L_{WT}: windturbines, L_{VL}: wegen, L_{RL}: spoor, L_{IL}: industrie

Adres	Huidige geluidsbronnen				Wegverkeer-equivalent				Cumulatie huidig
	L_{WT}	L_{VL}	L_{RL}	L_{IL}	L^*_{WT}	L^*_{VL}	L^*_{RL}	L^*_{IL}	L_{CUM}
5.1.2.e	30	62	41	0	30	62	38	1	62

Uit deze figuur blijkt dat het cumulatieve geluidsniveau in de oude situatie bij de woning van aanvrager 62 dB bedroeg.



e. L*: wegverkeer-equivalent (zie rapport voor rekenregels). Zie bijlage F voor $L_{WT,nieuw}$.

MER-alternatieven ($L^*_{WT,nieuw}$)												Cumulatie inclusief nieuwe windturbines ($L_{totaal,nieuw}$)											
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA
55	54	52	48	47	23	48	16	15	15	50	52	63	63	63	62	62	62	62	62	62	62	64	63

Uit deze figuur blijkt dat het cumulatieve geluidsniveau in de nieuwe situatie (voorkeursalternatief - VKA) bij de woning van aanvrager 63 dB bedraagt.

Wij stellen in casu vast dat uit het geluidonderzoek volgt dat voor het woonobject van aanvrager sprake is van een gecumuleerde toename van de geluidbelasting vanwege de windturbines van 1 dB. Een dergelijke toename van geluidhinder afgezet tegen het in de oude situatie reeds aanwezige omgevingsgeluid is als zodanig voor het menselijk oor niet of nauwelijks waarneembaar is en kan in zoverre niet als reëel planologisch nadeliger worden aangemerkt. Zie in dit verband ook de uitspraken ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:437, Oude IJsselstreek en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:420, Molenlanden, waarin de Afdeling het uitgangspunt van de StAB onderschrijft dat bij een toename van geluid met ten minste 5 dB sprake is van een planologische verslechtering. Zie voorts ABRvS 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:949, Gelderland.

<u>De aard van het geluid van windturbines</u>

Van belang is echter ook dat niet alleen het aantal decibellen relevant is voor de vraag of sprake is van nadeel van de windturbines voor aanvrager qua geluid. Ook van belang is namelijk dat uit onderzoeksrapporten van het RIVM (zoals het rapport 'Evaluatie nieuwe normstelling windturbinegeluid' uit 2009, het rapport 'Windturbines: invloed op de beleving en gezondheid van omwonenden' van 2013 en de 'Factsheet gezondheidseffecten van windturbinegeluid' van 2021) volgt dat het geluid van windturbines bij een gelijke geluidsbelasting als hinderlijker wordt ervaren dan andere bronnen van omgevingsgeluid zoals rail- en wegverkeer en dergelijke. Hinder van windturbinegeluid treedt al bij lagere geluidsniveaus op in vergelijking met andere geluidbronnen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het karakter van het geluid (zoeven en zwiepen). Het karakter van het windturbinegeluid wijkt dan ook sterk af van andere vormen van omgevingsgeluid. Om die reden zou ook niet 'zo maar' kunnen worden gesteld dat in het geval cumulatief sprake zou zijn van een geluidstoename vanwege windturbines van minder dan 5 dB, er 'dus' geen

sprake zou kunnen zijn van extra geluidhinder juist vanwege die turbines.

Dit is recent nog aan de orde geweest in de Afdelingsuitspraak van 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1242 (Dijk en Waard), waarin de enkele omstandigheid dat de cumulatieve geluidstoename door de komst van windturbines slechts 1 dB betrof, onvoldoende was om op voorhand aan te nemen dat geen sprake was van relevante geluidhinder vanwege windturbines, juist vanwege het specifieke karakter en de mate van hinderlijkheid van het geluid van windturbines.

Volgens de voornoemde onderzoeken van het RIVM is vooral in de nacht het verschil relevant. 's Nachts neemt het geluid van andere bronnen vaak af en kunnen windturbines harder gaan draaien doordat op grotere hoogte de wind toeneemt. Na zonsondergang is de kans ook groter dat het geluid ritmischer gaat klinken, waardoor het meer opvalt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met veranderingen in windsnelheid als de grond afkoelt. De windsnelheid op grotere hoogte neemt dan toe, terwijl de snelheid bij de grond juist afneemt. De wieken komen dan tijdens hun rondgang verschillende windsnelheden tegen waarbij de hoeveelheid opgewerkt geluid ook verschilt. Een windturbine is 's nachts daardoor vaker en beter hoorbaar, aldus het RIVM in de genoemde factsheet. Het is duidelijk dat dit vooral vanwege daardoor mogelijk optredende slaapverstoring voor een omwonende potentieel erg nadelig kan zijn.

Het geheel overziend en daarbij mede rekening houdend met de situering en de afstanden van de onderhavige windturbines tot de woning van aanvrager, komen wij tot de slotsom dat aannemelijk is dat aanvrager in zodanige mate van doen heeft gekregen met geluidhinder vanwege de nieuwe windturbines, dat een gegadigde koper voor diens onroerende zaak daar bij de bepaling van de koopprijs per de peildatum in geringe mate rekening mee zou hebben gehouden.

Lichthinder

Verlichting op windturbines kan voor omwonenden in beginsel hinder veroorzaken. Naast de intensiteit van directe en/of indirecte lichtinstraling kan er ook door knipperen, flikkeren of door kleur(veranderingen) hinder ontstaan.

<u>Concrete beoordeling</u>

In de toelichting van het nieuwe plan is over lichthinder het volgende opgenomen:

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

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

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

5.11.2 Onderzoek
ILenT ziet toe op de toepassing van obstakelverlichting bij de beoogde windturbines binnen de marges van de internationale burgerluchtvaartregelgeving. In de toekomstige situatie wordt niet meer verlichting gebruikt dan strikt noodzakelijk is voor de veiligheid voor vliegverkeer. In de te verlenen omgevingsvergunningen is daarom als voorschrift opgenomen dat qua verlichting ook de Best Beschikbare Technieken (BBT) worden toegepast. Tevens wordt voorgeschreven dat, voorafgaand aan het bouwen van de windturbines, een verlichtingsplan door de ontwikkelaars wordt gemaakt dat ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten moet worden voorgelegd. Omdat het verlichtingsplan ook moet voldoen aan de daarvoor geldende bepalingen uit de internationale verdragen, is aan de planregeling van dit inpassingsplan ook de verplichting gekoppeld om windturbines te voorzien van obstakellichten conform een door ILenT goedgekeurd verlichtingsplan.

5.11.3 Conclusie en vertaling in het inpassingsplan
Conclusie
Geconcludeerd wordt dat met de toepassing van obstakelverlichting op strategische punten sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke situatie ten aanzien van lichthinder. Het aspect lichthinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Vertaling in de bestemmingsregeling
Om zeker te stellen dat de betreffende windturbines van obstakelverlichting worden voorzien, wordt aan de planregeling de verplichting gekoppeld om windturbines te voorzien van obstakellichten conform een door ILenT goedgekeurd verlichtingsplan." (einde citaat)

Het object van aanvrager was/is gelegen in een relatief beperkt bebouwde agrarische omgeving, nabij een natuurgebied (Mastbos). Het object ligt langs een lokale weg waar lichtmasten mogelijk waren/zijn. De woning bevindt zich op circa 120 meter ten noorden van de rijksweg A 58, waarlangs eveneens lichtmasten mogelijk waren/zijn. Op circa 100 meter ten zuidoosten van de woning van aanvrager bevindt zich een andere burgerwoning waar ook verlichting mogelijk was/is.

Gelet op al het voorgaande achten wij een zelfstandig planologisch nadeel dat de waarde van de woning van aanvrager in negatieve zin heeft beïnvloed, met betrekking tot het aspect lichthinder van de nieuwe turbines, niet aannemelijk.

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

- uitzicht / omgevingskarakteristiek;
- geluidhinder.

Rekening houdende met alle relevante factoren is het planologisch nadeel voor het object van aanvrager te kwalificeren als "duidelijk" (maar niet "zwaar").

8 WAARDERING

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oorspronkelijke planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van vrijstaande woning c.a. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 23 november 2018 gewaardeerd op:

€ 5.1.2.e

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

€ 5.1.2.e

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

€ 5.1.2.e

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

In de aanvraag is de "waarde voor" gesteld op € 5.1.2.e Per de hier maatgevende peildatum van 27 december 2018 achten wij dat veel te hoog ingeschat. Om deze reden gaan wij aan de waarden zoals genoemd in de aanvraag verder voorbij.

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

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

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

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

€ 5.1.2.e

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

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

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

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

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

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

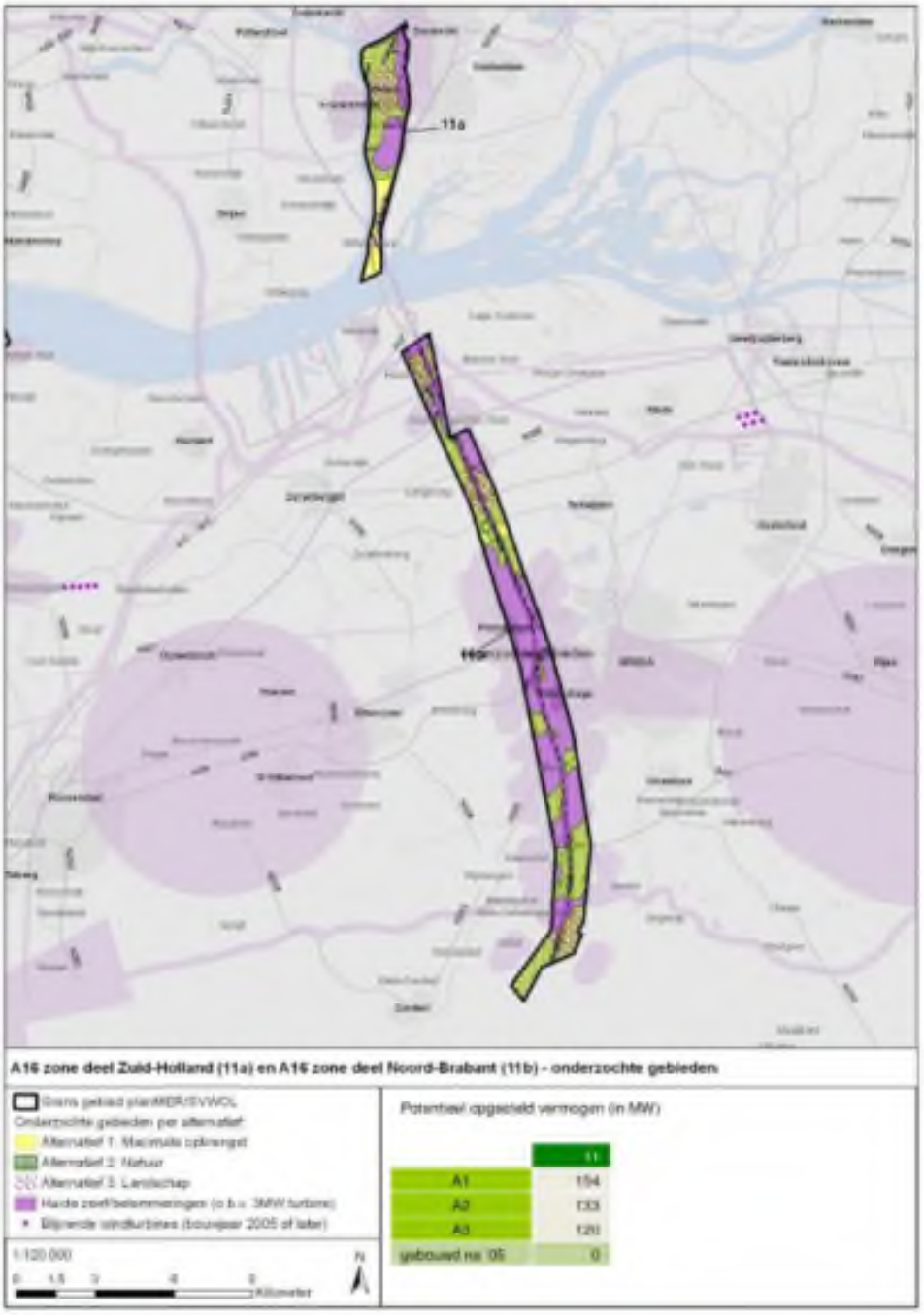
<u>Normale maatschappelijke ontwikkeling?</u>
De aard van de onderhavige ontwikkeling – nieuwe windturbines langs de A16 - is op zichzelf beschouwd aan te merken als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

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

de bouwaard wezenlijk afwijkt van de bestaande bebouwingsstructuur van de directe omgeving.

Langjarig gevoerd beleid?

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



Figuur 5 Figuur van p. 80

De ontwikkeling paste derhalve in het langjarige overheidsbeleid.

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

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

€ 5.1.2.e

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

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

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN

10.1 Wettelijke rente

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

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

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

10.3 Deskundigenkosten

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

Van de zijde van aanvrager is geen zienswijze naar aanleiding van het conceptadvies ingediend, zodat een vergoeding voor gemaakte deskundigenkosten niet aan de orde is.

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES

Naar aanleiding van het conceptadvies hebben wij alleen van de zijde van de provincie een zienswijze ontvangen. Per email van 13 mei 2025 is het volgende opgemerkt:

"Uit de kadastrale gegevens blijkt dat 5.1.2.e 5.1.2.e *de eigenaar is van het object aan* 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e *Bedoeld zal zijn dat de aanvraag* 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e *is gedaan. Uit de stukken moet dan wel blijken dat* 5.1.2.e 5.1.2.e *gerechtigd is de aanvraag* 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e *te doen, bijvoorbeeld door middel van een machtiging."*

Onze reactie

Naar aanleiding hiervan merken wij het volgende op.

Uit een akte van 29 september 1967 blijkt dat 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e - 5.1.2.e Tijdens het gesprek op 18 december 2024 waren zij beiden ook aanwezig 5.1.2.e Tijdens het gesprek is voorts aangegeven dat de aanvraag mede door 5.1.2.e is ingediend. Het voorgaande is (ook volgens de rechtspraak) voldoende om hen tezamen in deze procedure aan te merken als "aanvrager".

Per email van 21 mei 2025 is van de zijde van de provincie voorts de vraag gesteld waarom wij als peildatum 27 december 2018 hanteren in plaats van 23 november 2018. Na telefonisch overleg met 5.1.2.e 5.1.2.e op 4 juni 2025 hebben wij besloten de peildatum aan te passen naar 23 november 2018, waarbij wij er van uitgaand dat destijds geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Deze aanpassing heeft – zowel in het definitieve advies als in het bij dit advies behorende taxatierapport – alleen geleid tot een tekstuele aanpassing, aangezien het tijdsverloop tussen 23 november 2018 en 27 december 2018 zodanig gering is, dat in deze tussengelegen periode (van ruim een maand) geen sprake is geweest van een relevante aantoonbare waardeverandering.

12 CONCLUSIE

Wij adviseren de provincie Noord-Brabant op de door 5.1.2.e 5.1.2.e aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

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

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2.e

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

13 BIJLAGE

- Taxatierapport van 5.1.2.e

PUNT
TAXATEURS

TAXATIERAPPORT

Woonruimte 2024



NVM

WIJ BRENGEN JE THUIS.

5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e 5.1.2.e

Inhoudsopgave

A. Opdracht ... 3
B. Inspectie ... 4
C. Gegevens woning ... 4
D. Doel van de taxatie ... 4
E. Waardering 5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid ... 6
G. Juridische kenmerken van de woning ... 8
H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving ... 10
I. Duurzaamheid van de woning ... 12
J. Het onderhoud van de woning ... 14
K. Verzekering in en om de woning ... 15
L. Bewoning ... 16
M. Onderbouwing van de waarde van de woning ... 16
N. De woningmarkt ... 21
O. Welke wetten en regels gelden voor de woning? 22
P. Nadere mededelingen ... 23
Q. Foto's van de woning ... 24
R. Overzicht van bijlagen ... 25
Samenvatting Taxatierapport ... 26
Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) 27
Bouwkundige opnamestaat ... 28
Energetische opnamestaat ... 52
Informatie over het eigendom van de woning
Kaart van het Kadaster
Akte van levering van de notaris
Akte van levering van de notaris
Bestemmingsplankaart
Bodeminformatie
Funderingsviewer (indicatieve aandachtsgebieden)
Plausibiliteitsverklaring

TAXATIERAPPORT 5.1.2.e

Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van 5.1.2.e 5.1.2.e Ik ben 5.1.2.e van Punt Taxateurs B.V. uit UTRECHT. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 23 november 2018 *(waardepeildatum)* en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Contactpersoon:	5.1.2.e 5.1.2.e
Adres:	Kruisplein 484
Postcode en plaats:	3012CC ROTTERDAM

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

Taxatiebedrijf en taxateur

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

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

Controlerend taxateur

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

Taxatiebedrijf:	Punt Taxateurs B.V.
Naam controlerend taxateur:	5.1.2.e 5.1.2.e

B. Inspectie

Inspectiegegevens

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

Inspectiedatum:	18 december 2024
Volledige inspectie:	ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Eigenaar belanghebbenden en 5.1.2.e 5.1.2.e k 5.1.2.e
Bijzonderheden:	nee

C. Gegevens woning

De woning

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

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijgebouwen:	garage / berging
Adres:	5.1.2.e
Postcode en plaats:	5.1.2.e

D. Doel van de taxatie

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

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

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

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

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

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

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

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 23 november 2018.

Marktwaarde: € 5.1.2.e

Hoe kom ik aan deze waarden?

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen heb ik de vergelijkende methode gehanteerd. De gekozen methode is in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is en in overeenstemming is met het doel van de waardering. De vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties (indien er 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn) met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode gaat uit van de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?
Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Reglementen en praktijkhandleidingen NRVT.

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

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?
Voor deze taxatie gelden Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Heeft u klachten?
Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
Indien ik ben aangesloten bij NVM, Vastgoedpro of VBO, kunt u ook contact opnemen met het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de Geschillencommissie.
Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.
Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

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

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

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?
- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

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

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

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven
Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

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

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

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

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

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

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want het object was ten tijde van de waardepeildatum in eigendom van belanghebbende.
Andere bronnen	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	5.1.2.e
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	5.1.2.e
Welk perceelnummer heeft de grond?	5.1.2.e (voor een deel)
Is er gezamenlijke grond?	nee
Mandeligheid	
Hoe groot is het perceel?	ongeveer 2059 m^2
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? *(exclusief gezamenlijke grond)*	2059 m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom
   Staat de woning op eigen grond? ja
   Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht
   Bestaat er een recht van erfpacht? nee

3. Het recht van ondererfpacht
   Bestaat er een recht van ondererfpacht? nee

4. Het recht van opstal
   Bestaat er een recht van opstal? nee

5. Het recht van gebruik en bewoning
   Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? nee

6. Het recht van vruchtgebruik
   Bestaat er een recht van vruchtgebruik? nee

7. Ander recht
   Bestaat er een ander recht? nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

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

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

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	nee
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	Vrijstaand woonhuis met inpandige berging/stal, vrijstaande garage, kapschuur, overkapping en kippenhok.
Wat is het bouwjaar?	1935
Hoe is de indeling?	Begane grond: entree, hal waaraan toiletruimte , badkamer, werkruimte, berging, eetkamer, woonkamer met openhaard, keuken, toegang kelder. Eerste verdieping: overloop, bergzolder, gang, vier kamers, badkamer. Tweede verdieping: zolder
Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	nee
Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	ja, de boiler wordt gehuurd

Sommige installaties of onderdelen zijn gehuurd of geleased. Dat staat in de bouwkundige opnamestaat of in het bouwkundig rapport. Ze zijn dan niet uw eigendom. Ik heb hiervan wel de staat van onderhoud beoordeeld.

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

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	taxateur
Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?	
- Wonen	190 m^2
- Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	145 m^2
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	0 m^2
- Bergruimte buiten het gebouw *Externe bergruimte*	281 m^2

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	5.1.2.e is een rustige straat met weinig verkeer, omgeven door natuur en gelegen op korte afstand van uitvalswegen.
Gebouwen rondom	een vrijstaande woning
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De volgende afstanden zijn volgens Huispedia bekend, te weten: - Treinstation ca. 7,72 km; - Bushalte ca. 0,96 km; - Centrum ca. 2,24 km; - Snelweg afrit ca. 1,49 km; - Supermarkt ca. 4,06 km; - Basisonderwijs ca. 1,64 km; - Voortgezetonderwijs ca. 4,55 km.
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	De locatie heeft een walk score van 7 op een schaal van 0 tot 100 (te raadplegen via (www.walkscore.com). De Walk Score meet de beloopbaarheid van elk adres op basis van de afstand tot nabijgelegen voorzieningen en de voetgangersvriendelijkheid. Hier vindt u een duiding van de score: 90-100 Zeer goed beloopbaar Alle noodzakelijke voorzieningen zijn nabijgelegen. 70-89 Goed beloopbaar De meeste noodzakelijke voorzieningen zijn nabijgelegen. 50-69 Redelijk beloopbaar Sommige voorzieningen zijn nabijgelegen.

25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto
De meeste voorzieningen zijn niet nabijgelegen en vereisen een fiets of auto.
0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto
Bijna alle voorzieningen zijn niet nabijgelegen en vereisen een fiets of auto.

Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

3. Fundering

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

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen	nee
Andere bronnen of rapportages	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee

I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.
Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de '*Energetische opnamestaat*'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energielabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energielabels. Deze energielabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energielabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energielabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energielabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO2-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energielabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

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

Isolatiestandaard
De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.
De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	nee
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	nee
Waarom heeft de woning geen energielabel?	Er is geen energielabel aangevraagd per waardepeildatum

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren?	ja
- Aanbrengen gevelisolatie	ja

- Vervangen gevelpanelen	nee
- Aanbrengen dakisolatie vlakke daken	nee
- Aanbrengen dakisolatie hellende daken	nee
- Aanbrengen vloerisolatie	nee
- Aanbrengen leidingisolatie	nee
- Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten	nee
- Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers	nee
- Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren	nee
- Aanbrengen kierdichting	nee
- Aanbrengen (hybride) warmtepomp	ja
- Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel	ja
- Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning	nee
- Aanbrengen zonneboiler	ja
- Aanbrengen energiezuinige ventilatie	nee
- Aanbrengen hoogrendementsventilatoren	nee
- Aanbrengen zonnepanelen	ja

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een energieprestatieadviseur of energiecoach. De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?	Er is nog geen transitievisie Warmte vastgesteld op waardepeildatum.
Heeft de gemeente vanuit de 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat?	nee

J. Het onderhoud van de woning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	goed
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	goed
Gevels, balkon, wanden en plafonds	goed
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	goed
Daken	goed
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	goed
Bijgebouwen en perceel	goed
Overige bijzonderheden	goed
Bouwkundige toestand van de hele woning	goed

Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	nee

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

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

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

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

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

1. Onderzoek

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

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster — ja
- Bij de eigenaar of de bewoner — nee, geen informatie uit deze bron
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag* — ja
- Andere bronnen — nee
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? — nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? — nee
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? — nee

2. Asbest

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

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? — nee
- Heb ik asbest gezien? — nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? — nee

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

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

M. Onderbouwing van de waarde van de woning

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

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

1. Manier van vergelijken

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

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker — Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23 november 2018

Referentieobject 1 — 5.1.2.e

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

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	5.1.2.e 		
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e		
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	190	25.79%	239
Toelichting*	Referentie heeft een groter GO-wonen.		
Perceeloppervlakte (m2):	2059	15.88%	2386
Toelichting*	Referentie heeft een groter grondperceel.		
Energielabel	Geen	minder	F, geldig tot: 01-04-2027
Toelichting*	Minder isolerende en energiebesparende maatregelen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel) Berging / schuur (vrijst.) Dierenverblijf	minder	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	er zijn minder bijgebouwen zoals geen grote kapschuur en geen garage		
Onderhoudssituatie	goed	minder	redelijk
Toelichting*	Onderhoud binnen- en buitenzijde redelijk.		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		

Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De woning heeft een groter grondperceel en een groter GO-wonen. Onderhoud binnen- en buitenzijde redelijk. Minder isolerende en energiebesparende maatregelen. Er zijn minder bijgebouwen zoals geen grote kapschuur en geen garage			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23 november 2018

Referentieobject 2 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	30 juni 2017	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	5.1.2.e		
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e		
Toelichting*	Referentiewoning heeft een ouder bouwjaar, echter zijn beide woningen goed te vergelijken.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	190	16.32%	221
Toelichting*	Referentie heeft een groter GO-wonen.		
Perceeloppervlakte (m2):	2059	11.22%	2290

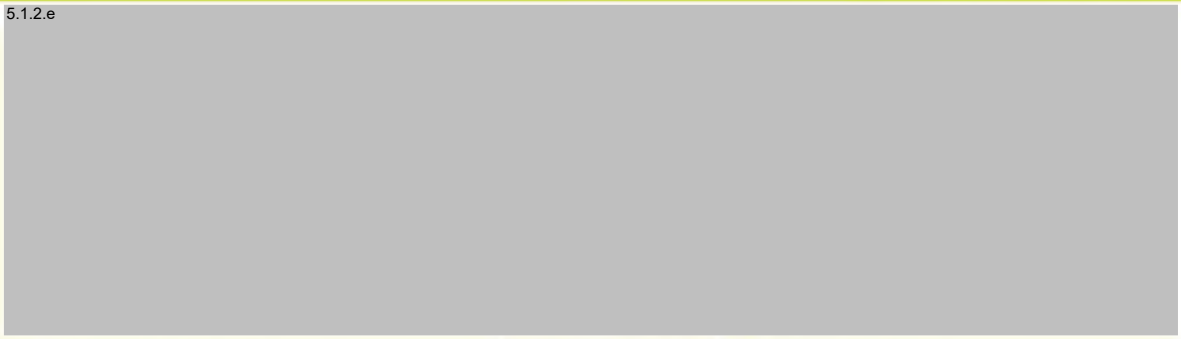
Toelichting*	Referentie heeft een groter grondperceel.		
Energielabel	Geen	vergelijkbaar	G, geldig tot: 08-12-2027
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel) Berging / schuur (vrijst.) Dierenverblijf	minder	Overkapping / luifel Berging / schuur (vrijst.) Dakkapel Garage (enkel met kap)
Toelichting*	Er is geen grote kapschuur aanwezig		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		minder	
Toelichting*	de woning gelgen aan een onverharde weg heeft een minder vrije ligging in de landelijke omgeving nabij een bloemkwekerij en een boerderij met kamperen		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De woning zonder grote kapschuur is gelegen in het buitengebied heeft een groter GO wonen en een groter grondperceel. De woning gelegen aan een onverharde weg heeft een minder vrije ligging in de landelijke omgeving nabij een bloemkwekerij en een boerderij met kamperen			

Referentievergelijker — Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23 november 2018

Referentieobject 3 — *Overaseweg 244 bis, 4836BD Breda*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	22 juni 2017	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject

Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar			
Toelichting*	De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1856 en geheel gerenoveerd in 1984. Hierbij is gebruikt gemaakt van hoogwaardige kwaliteitsmaterialen		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	190	25,79%	239
Toelichting*	Referentie heeft een groter GO-wonen.		
Perceeloppervlakte (m2):	2059	-39,29%	1250
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner grondperceel.		
Energielabel	Geen	beter	B, geldig tot: 09-08-2034
Toelichting*	De woning heeft 14 zonnepanelen		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel) Berging / schuur (vrijst.) Dierenverblijf	minder	Dakkapel Carport Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	er zijn minder bijgebouwen en geen kapschuur		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		minder	
Toelichting*	de woning is gelegen in het buitengebied, maar grenst direct aan een veehouderij en kassen waardoor een mindere ligging		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		

Andere wezenlijke verschillen

Geen

Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

Referentie is vergelijkbaar. De woning gelegen in het buitengebied heeft een groter GO-wonen en een kleiner grondperceel. Betere isolerende en energiebesparende maatregelen. Er zijn minder bijgebouwen en geen kapschuur. De woning is gelegen in het buitengebied, maar grenst direct aan een veehouderij en kassen waardoor een mindere ligging

2. **Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?**

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

N. De woningmarkt

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

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

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

   Wat zijn de sterke punten van de woning?
   Woning is voorzien van zonnepanelen

   Wat zijn de zwakke punten van de woning?
   Oudere keukeninrichting

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

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

O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

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

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	nee, belanghebbenden en 5.1.2.e 5.1.2.e
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	nee
- Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Wonen
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	ja
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

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

P. Nadere mededelingen

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

Q. Foto's van de woning

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

5.1.2.e





Achtergevel



Tuin



Woonkamer



Keuken



Badkamer

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Samenvatting taxatierapport
- Uniforme meetstaat
- Bouwkundige opnamestaat
- Energetische opnamestaat
- Informatie over het eigendom van de woning
- Kaart van het Kadaster
- Akte van levering van de notaris
- Akte van levering van de notaris
- Bestemmingsplankaart
- Bodeminformatie
- Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden
- Plausibiliteitsverklaring

5.1.2.e 5.1.2.e
UTRECHT
17 april 2025

5.1.2.e

SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

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

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten*	nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'?	nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?	nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel?	nee

UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname	18 december 2024
Datum meetrapport	18 december 2024
Woningtype	vrijstaande woning
Adres	5.1.2.e
Postcode / plaats	5.1.2.e

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	190 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	145 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	- m²
	Totaal Externe bergruimte	281 m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	150,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	44,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	106,0 m²
	Overige inpandige ruimte	44,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	148,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	5,0 m²
	Overige inpandige ruimte	59,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	84,0 m²
	Overige inpandige ruimte	59,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
3e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	42,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	42,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	42,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
Extern	Externe bergruimte 1	64,0 m²
	Externe bergruimte 2	21,0 m²
	Externe bergruimte 3	196,0 m²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

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

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

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

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

Adres object	5.1.2.e 5.1.2.e
Aanwezig bij opname:	Eigenaar 5.1.2.e 5.1.2.e
Interne opname mogelijkheid:	Ja
Datum opname:	18-12-2024
Tijd van:	12:10 uur
Tijd tot:	13:00 uur

Legenda	
G = Goed	
R = Redelijk	
M = Matig	
S = Slecht	
NO = Nader onderzoek nodig	
NW = Niet waarneembaar	
Niet van toepassing	

ALGEMEEN	Omschrijving	Details	
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar:	1935
Type woning	vrijstaande woning	Aantal bouwlagen:	3
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Metselwerk Traditioneel gebouwd		
Bron kengetallen voor herstelkosten	Taxatiewijzer Koeter		
Overige bijzonderheden	Nee		

BUITENZIJDE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
DAKEN							
Dakconstructie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Materiaal dak	Ja	Pannen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Dakkapel(len)	Nee						
Schoorstenen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Goten	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Loodwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
GEVEL							
Gevelwerk	Ja	Metselwerk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Balkon	Nee						
Kozijnen	Ja	Hout Staal	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitendeuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Hang- en sluitwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitenschilderwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 1e woonlaag	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 2e woonlaag	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 3e woonlaag	Nee						
Glas overige woonlagen	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde	Nee						

BINNENZIJDE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja	Fundering op staal	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kelder	Nee						
Kruipruimte	Nee						
VLOEREN							
Vloeren 1e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 2e woonlaag	Ja	Hout	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 3e woonlaag	Nee						
Vloeren overige woonlagen	Nee						
WANDEN							
Wanden en binnenmuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
PLAFONDS							
Plafonds	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
INRICHTING							
Trappen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnenschilderwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Keuken (+eventuele inbouwapparatuur)	Ja	Oven Afzuigkap Koelkast Vriezer Inductie kookplaat	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 1	Ja	Douchehoek Dubbele wastafel Westafel in meubel	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 2	Nee						
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 2	Nee						
Toilet 3	Nee						
Overige waarnemingen binnenzijde	Nee						

INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
LEIDINGEN							
Gas	Nee						
Water	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Riolering	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
VERWARMINGSINSTALLATIE							
Soort toestel	Ja	oliegestookte ketel	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2010						
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Ja	Radiatoren Vloerverwarming	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
WARMWATERVOORZIENING							
Soort toestel	Ja	Boiler	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		huur					
Bouwjaar	2000						
VENTILATIE							
Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk Mechanisch	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
KOELING							
Soort koeling	Nee						
ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES							
Meterkast	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Aantal groepen:	21						
Aantal aardlekschakelaars:	2						
Krachtstroom aanwezig:	Nee						
Aanwezigheid oplaadpunt (auto):	Nee						
ICT / Domotica	Nee						
Brandveiligheid / Brandmeldinstallatie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige waarnemingen installaties	Nee						

BIJGEBOUWEN EN PERCEEL	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Schuur / berging	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Garage	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige bijgebouwen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Tuinaanleg	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Niet standaard buitenvoorzieningen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel	Nee						

OVERIGE BIJZONDERHEDEN	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
OBJECTGEBONDEN ASPECTEN						
Asbest	Nee					
Bodem / milieubelasting	Nee					
Ongedierte (in / om woning)	Nee					
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee					
Problemen bij het binnenklimaat	Nee					
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee					
Niet eerder genoemde bijzonderheden	Nee					

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

ENERGETISCHE OPNAMESTAAT

OPNAME			
Adres object:	5.1.2.e 5.1.2.e	Datum opname:	18-12-2024
Bron energetische opnamestaat:	Visuele waarneming taxateur Eigenaar		

ALGEMEEN			
Type woning:	vrijstaande woning	Bouwjaar:	5.1.2.e
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie:	Metselwerk Traditioneel gebouwd	Aantal bouwlagen:	3

ISOLATIE	Aanwezig:	Gedeeltelijk:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
GEVEL				
Gevelisolatie	Nee			
Gevelpanelen	Nee			
DAKEN				
Hellend dak aanwezig	Ja			
Dakisolatie	Ja	nee	onbekend	-
Platdak aanwezig	Nee			
VLOER				
Vloerisolatie 1e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 2e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 3e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie overige woonlagen	Nee			
Kruipruimteisolatie	Nee			
RAMEN				
Glas 1e woonlaag	Ja	Enkel glas Dubbel glas HR++ glas	onbekend	-
Glas 2e woonlaag	Ja	Dubbel glas HR++ glas	onbekend	-
Glas 3e woonlaag	Nee			
Glas overige woonlagen	Nee			
OVERIG				
Leidingisolatie	Nee			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (tenminste HR++)	Nee			

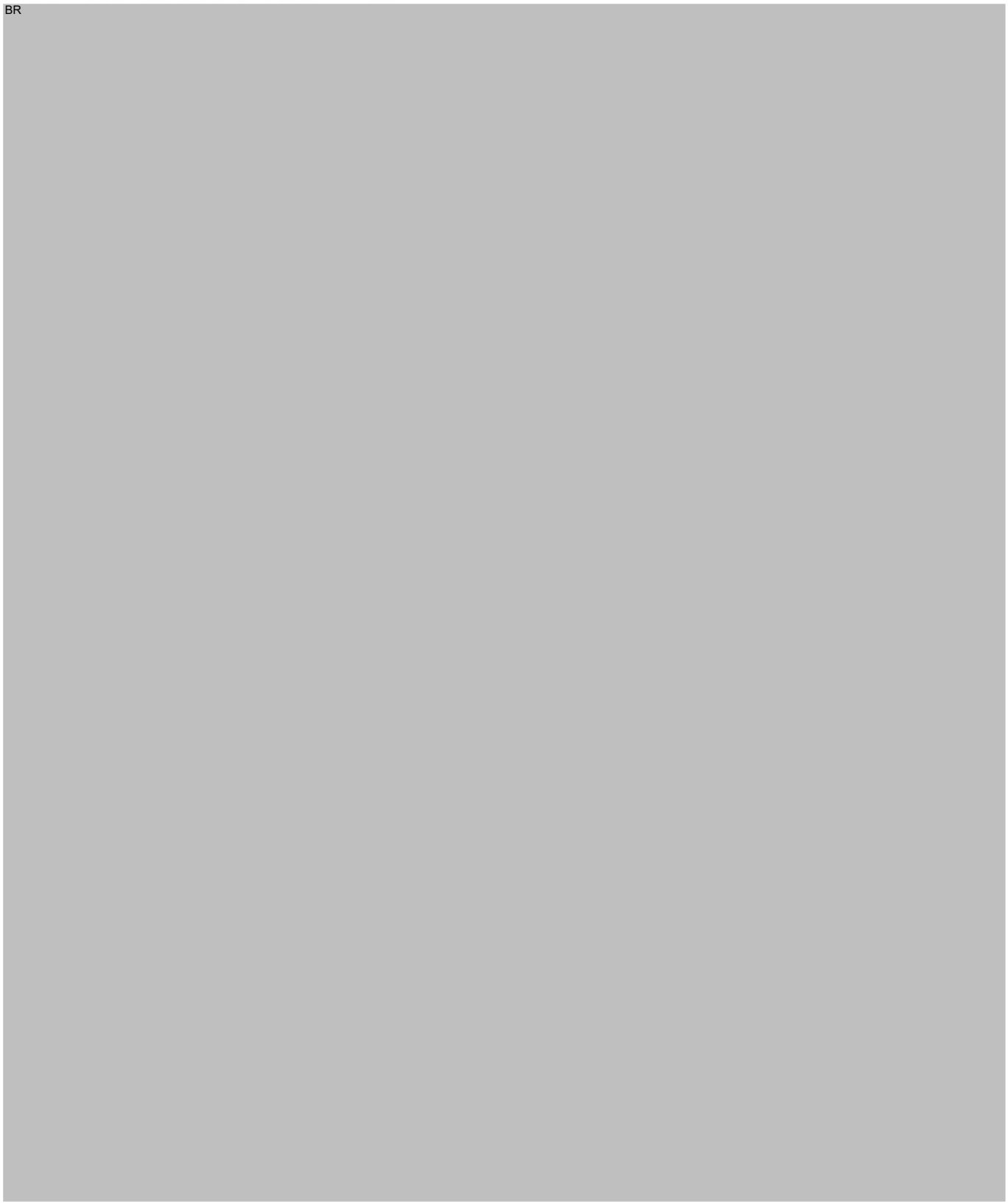
INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
VERWARMING				
Soort toestel	Ja	oliegestookte ketel	2010	-
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Ja	Radiatoren Vloerverwarming	onbekend	-
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	onbekend	-
WARM WATER				
Soort toestel	Ja	Boiler	2000	-
Douche-warmteterugwinnings-systeem	nee			
ZONNEBOILER				
Zonneboiler	Nee			
VENTILATIE				
Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk	onbekend	-
KOELING				
Soort koeling	Nee			

ENERGIEOPWEKKING	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
Zonnepanelen	Nee			
Wind	Nee			
Overige energieopwekking	Nee			

kadaster

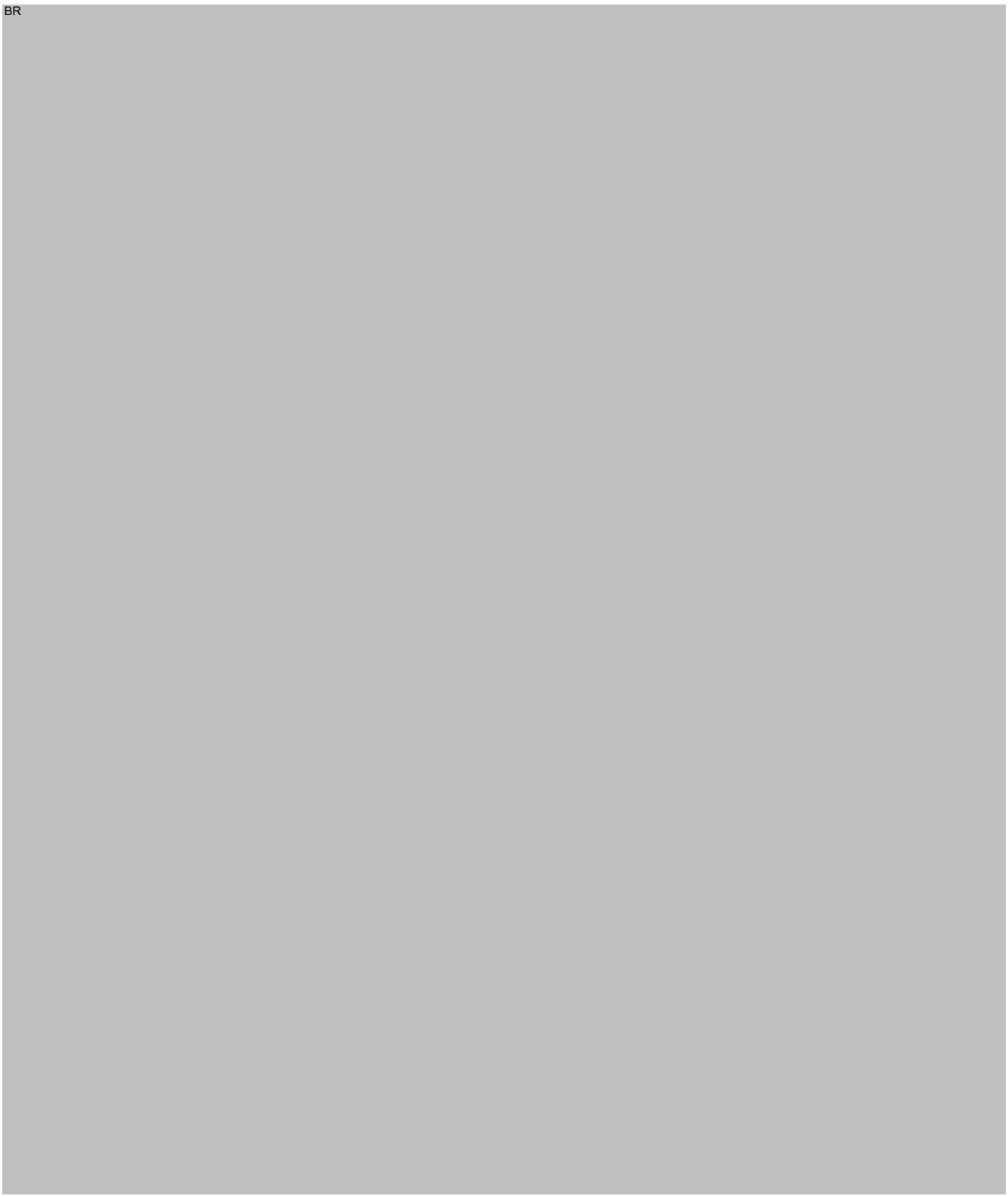


Eigendomsinformatie

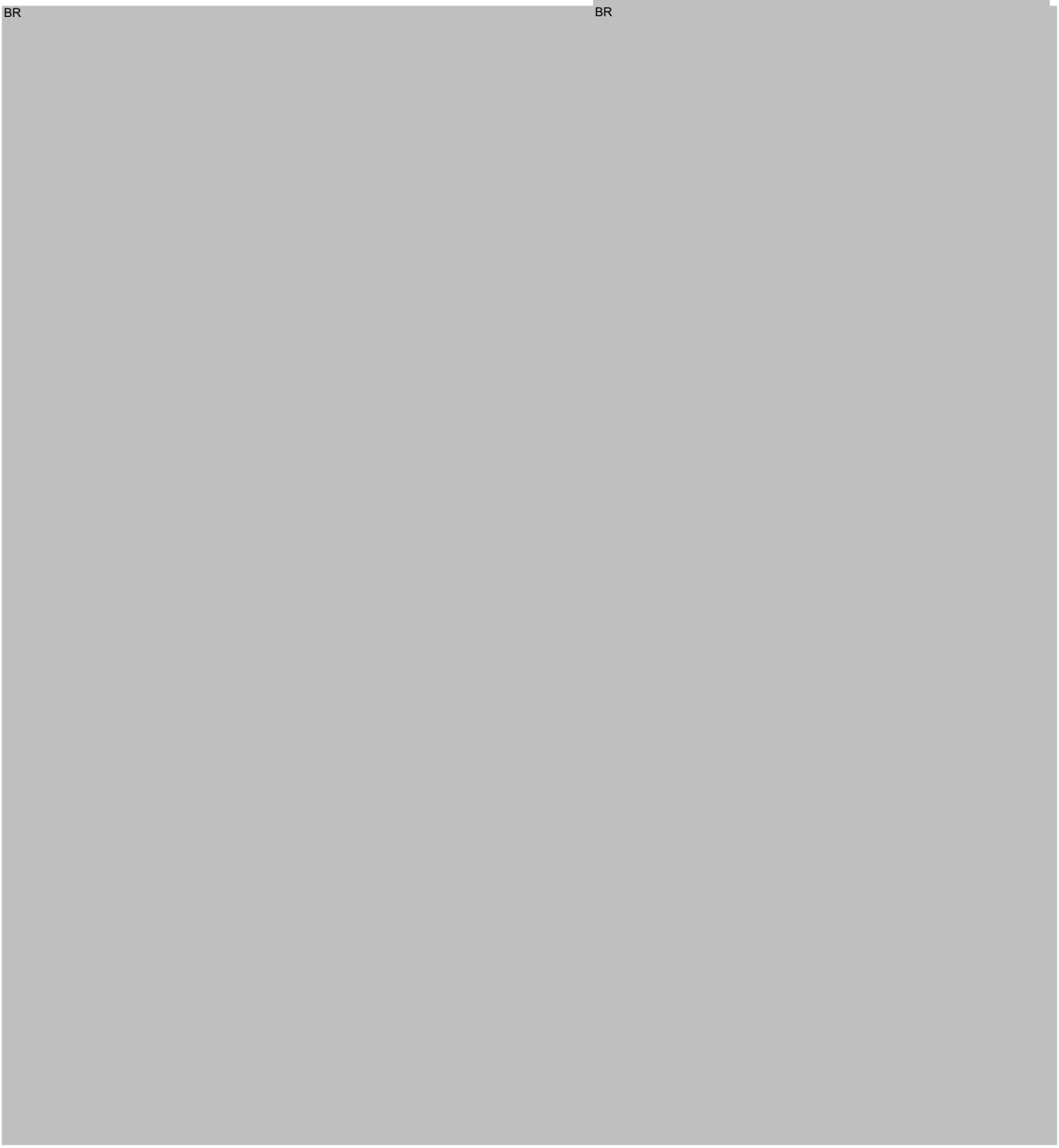


kadaster







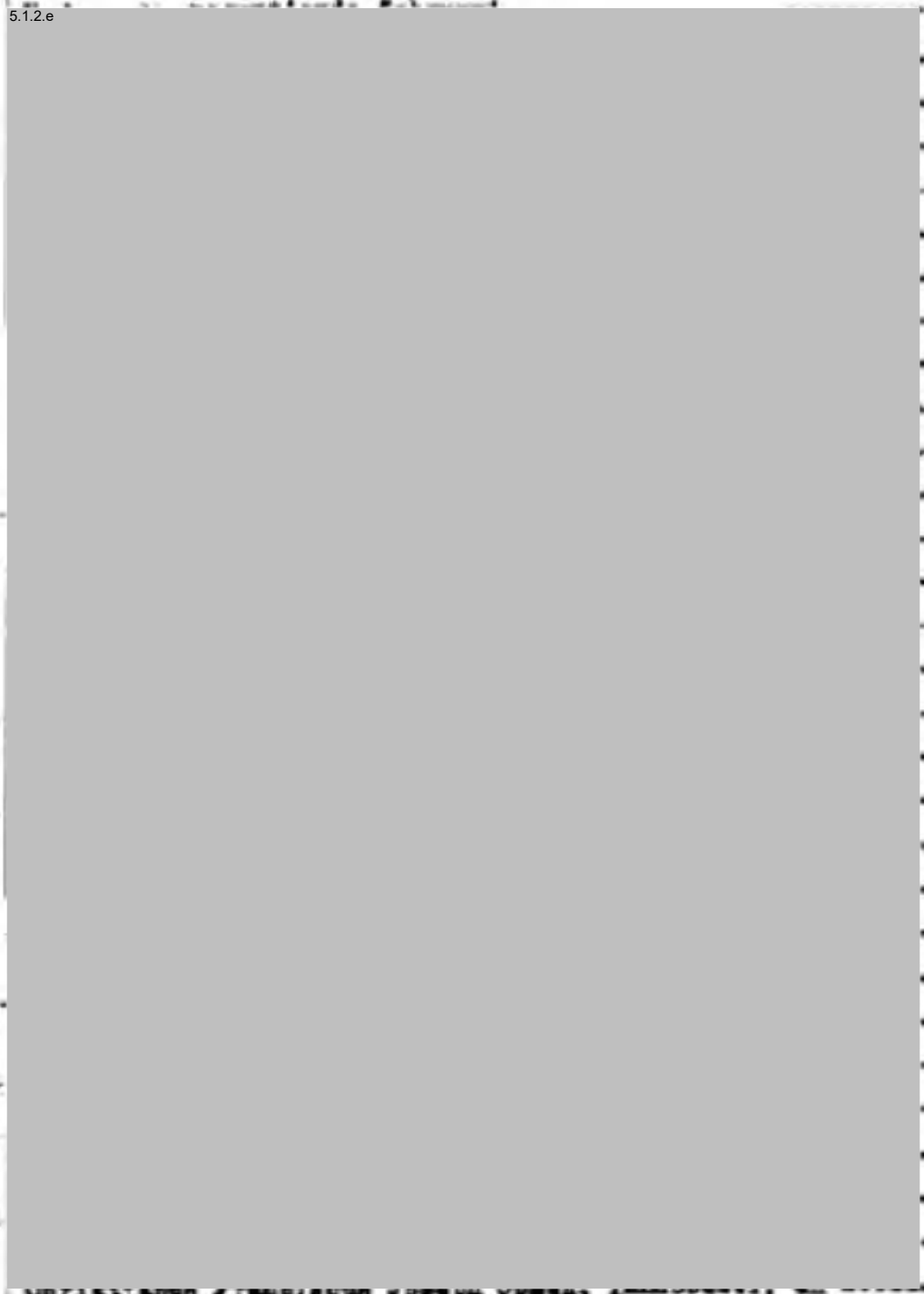


Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 7 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.





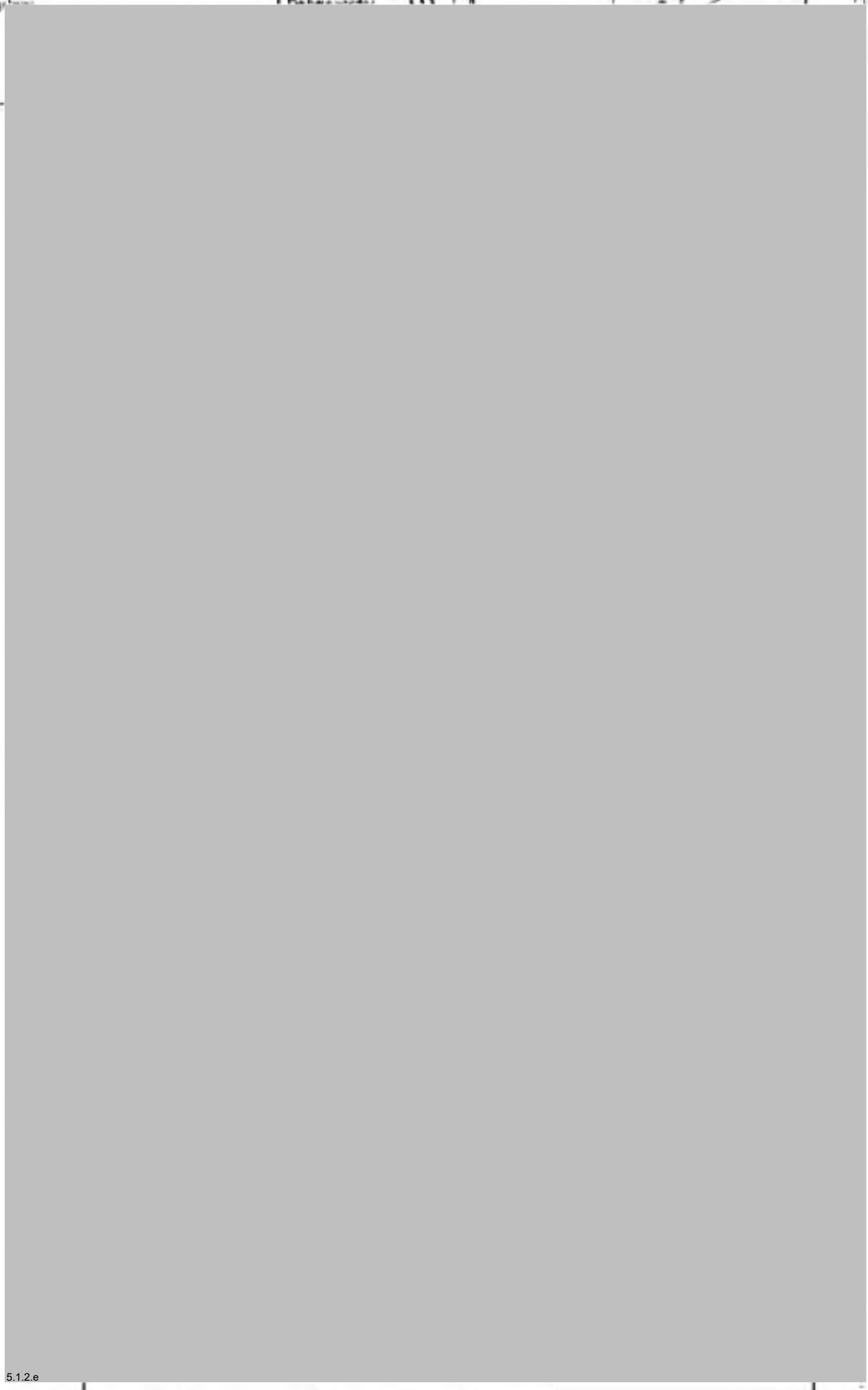
BR



5.1.2.e

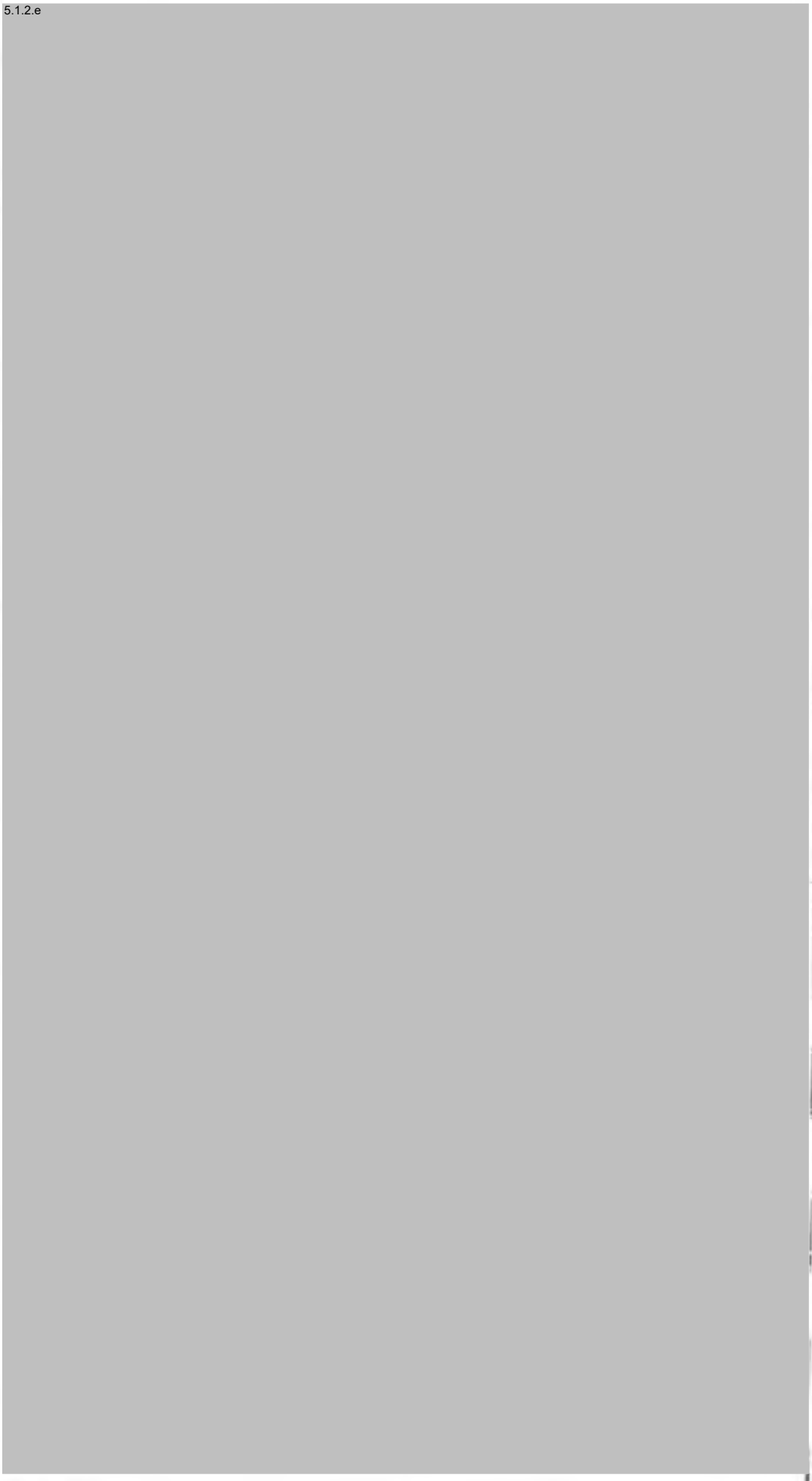


5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e



Bewering:

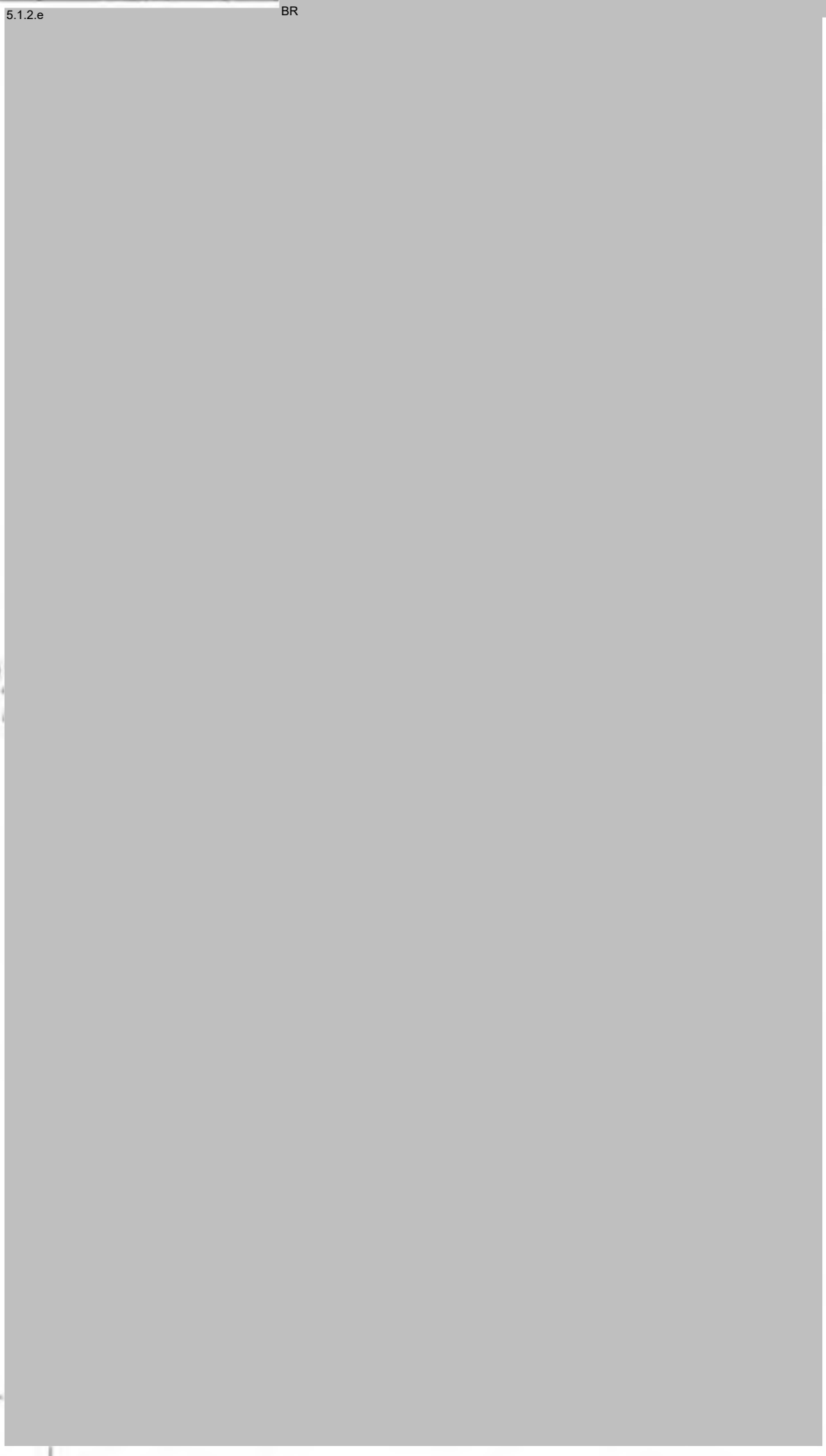
BREDA

5.1.2.e

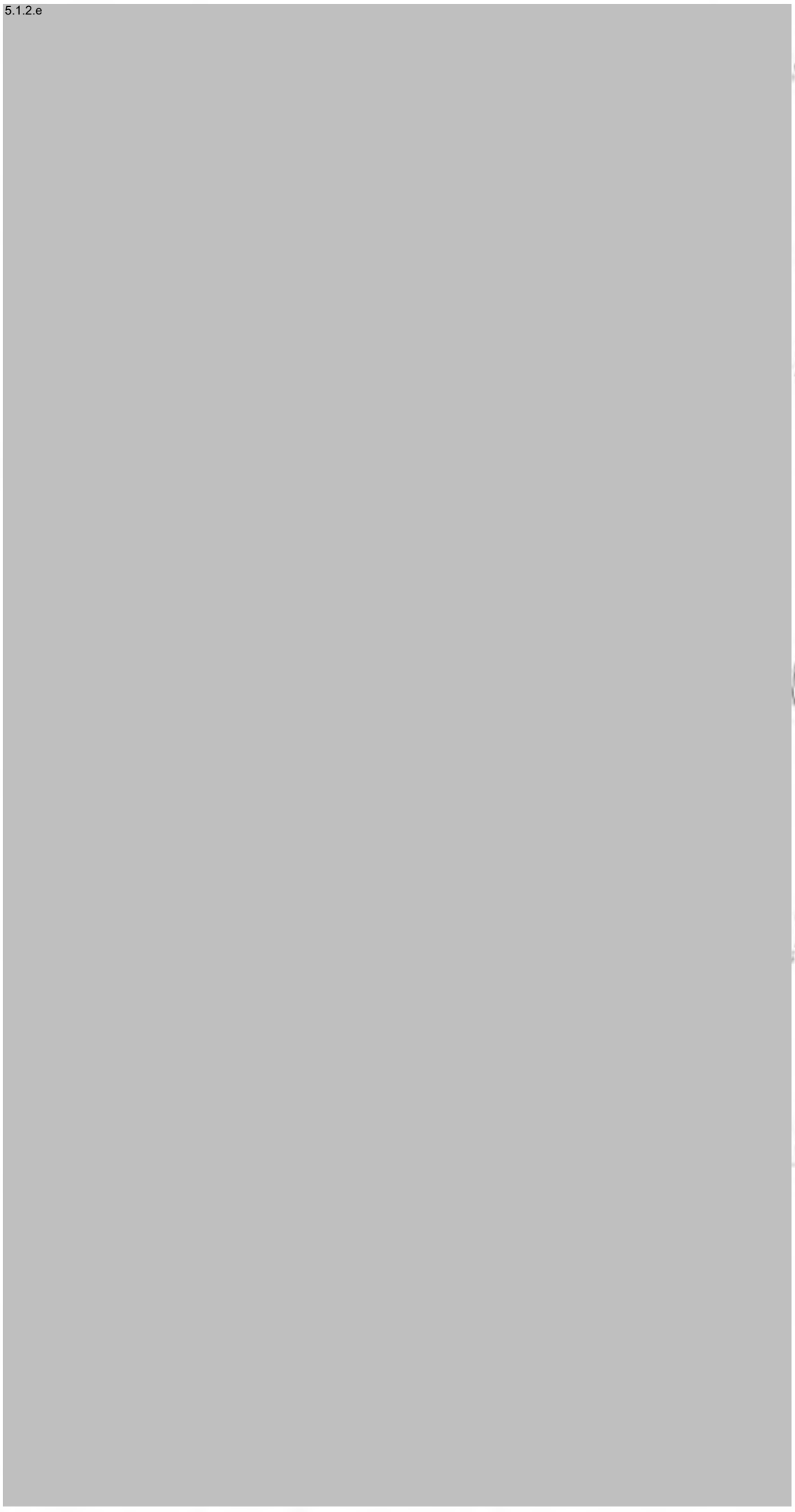
5.1.2.e

BR

[redacted]



5.1.2.e



Bewaring: BREDA

Debewaarder: [redacted]

5.1.2.e

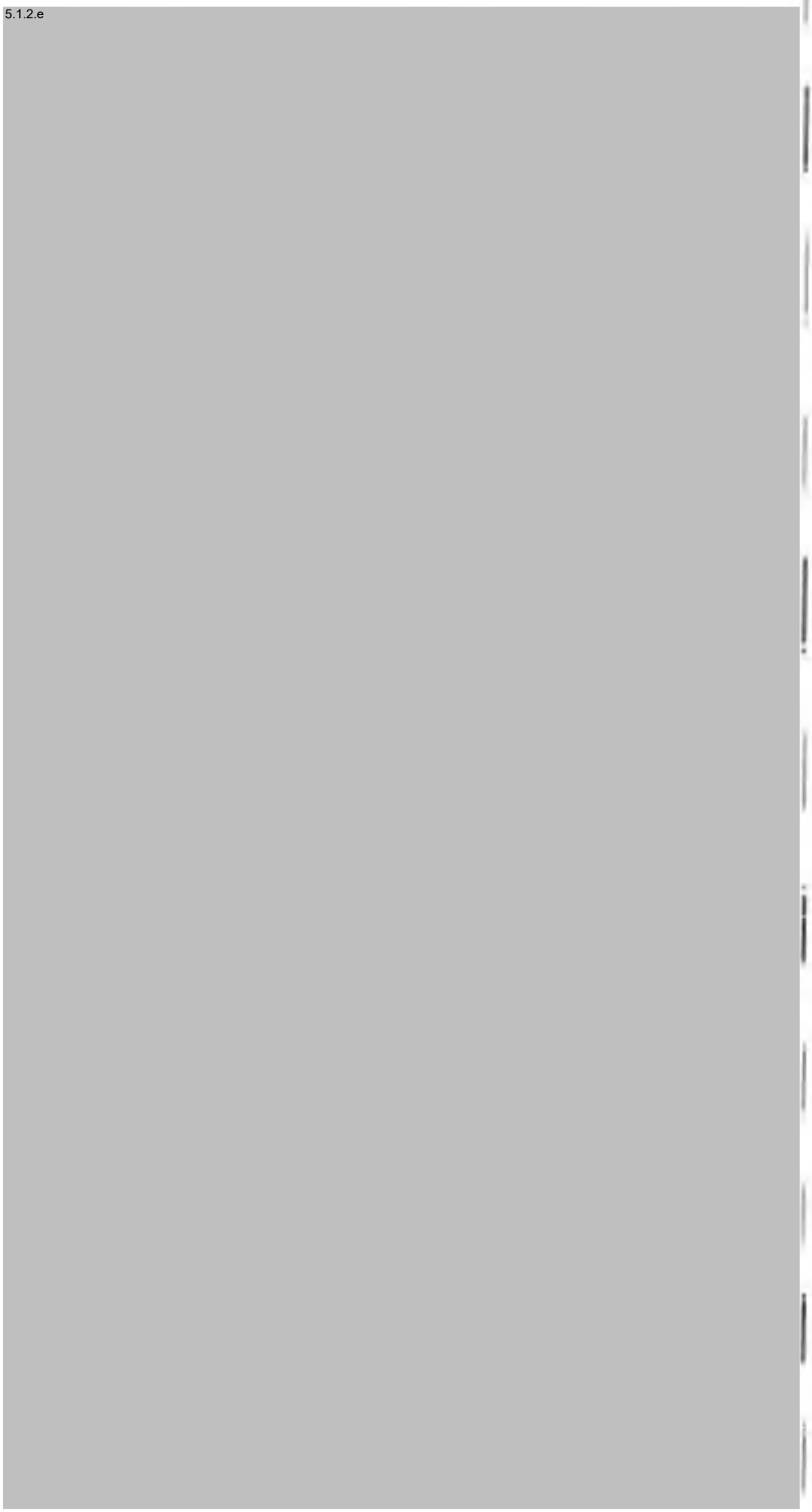
8007 1 4

derde 1 verzuigbled

5.1.2.e

[redacted]

A
D


5.1.2.e

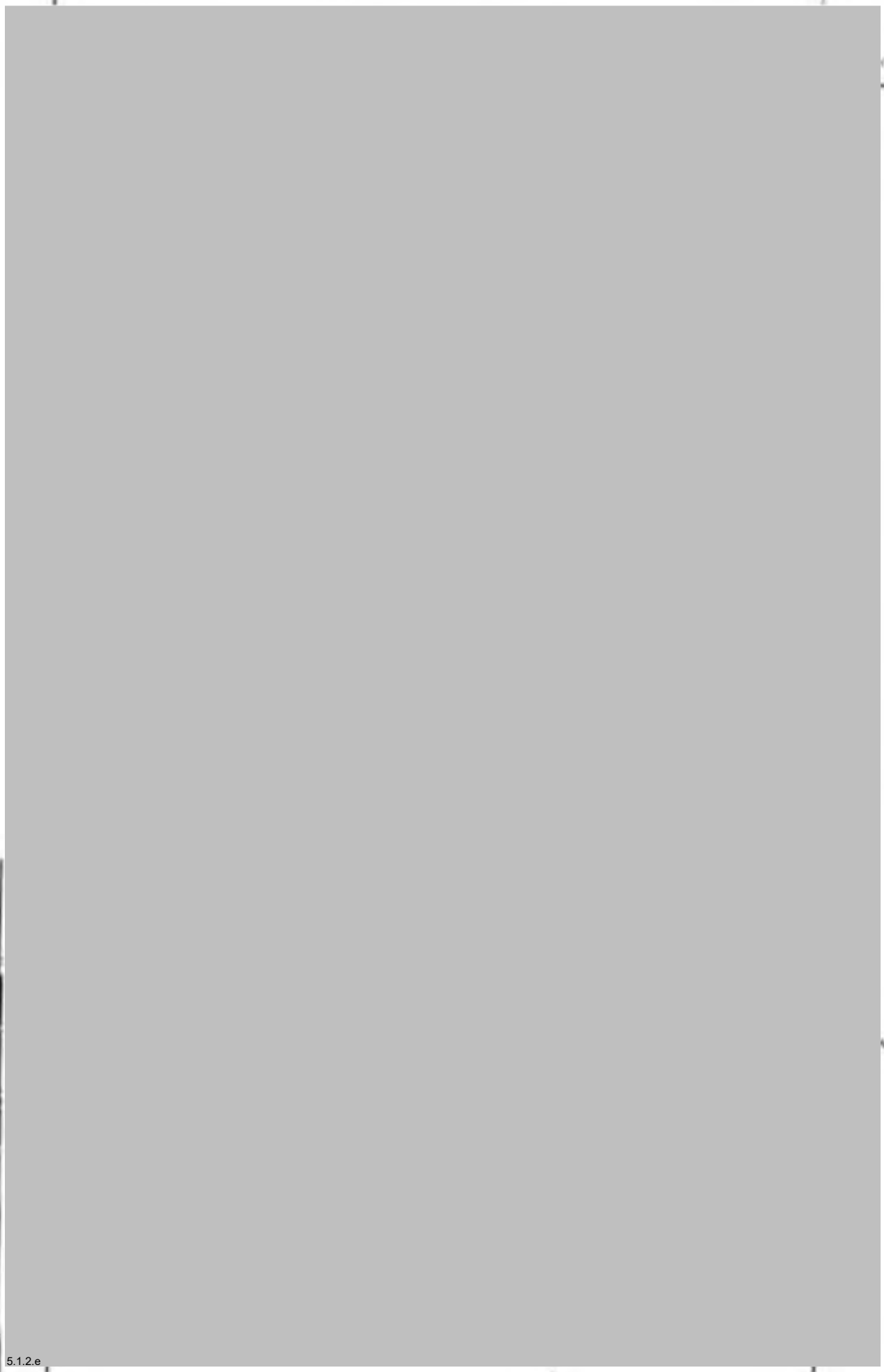
Bewering:

BREDA

BR

5.1.2.e

[redacted]



5.1.2.e

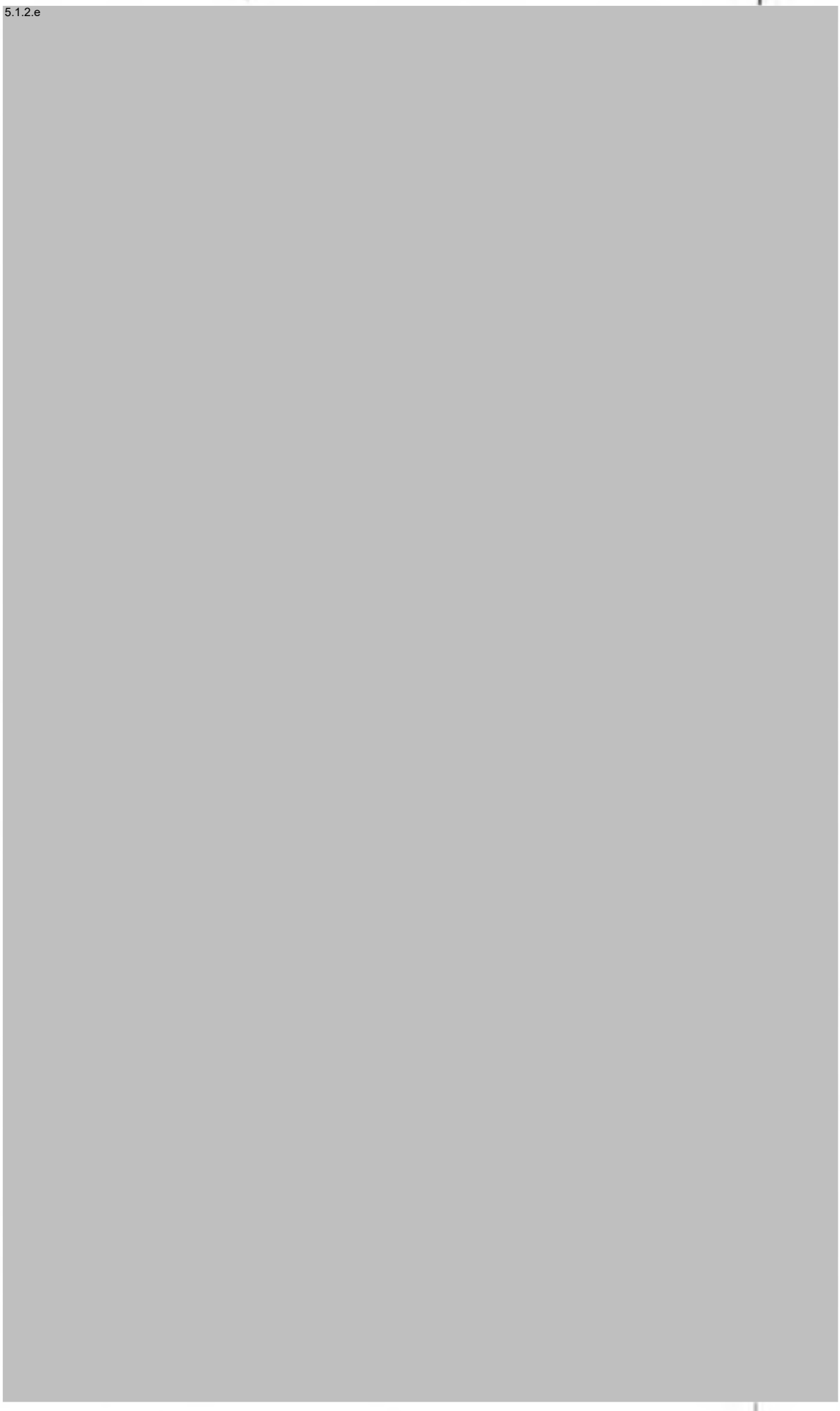
Bewering:	Denominerdar.		
BREDA		6007	
		vijfde	vervolgdeel

5.1.2.e

5.1.2.e

[redacted]

5.1.2.e



Bewering: BREDA

Debeweerder, [redacted]

5.1.2.e

5007

1 9

[redacted] vervolgblad

5.1.2.e

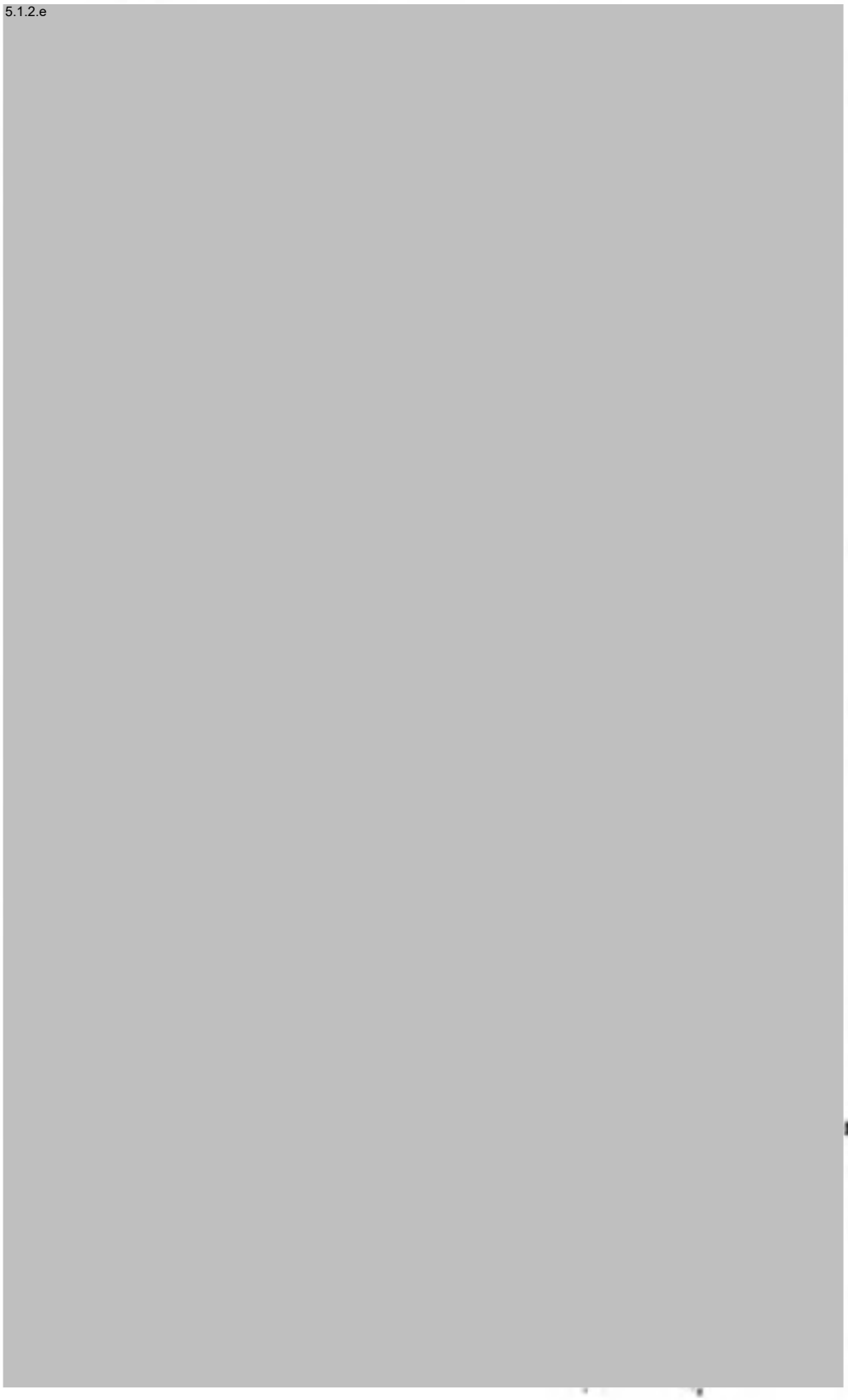
[redacted]

59

54

54

5.1.2.e



[redacted]

5.1.2.e



5.1.2.e


5.1.2.e

Bodeminformatie

5.1.2.e

5.1.2.e



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	7
Locaties	7
Disclaimer	9
Toelichting	10

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: 5.1.2.e

Locatienaam	5.1.2.e
Adres	5.1.2.e
Woonplaats	5.1.2.e
Gemeente	5.1.2.e
Locatiecode	5.1.2.e
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	5.1.2.e
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	BOOT: 5.1.2.e 01-01-1900

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-01-1900	BOOT	5.1.2.e		Omgevingsdienst Midden- en West Brabant	Naam: 5.1.2.e Straat/Huisnummer: 5.1.2.e Postcode/Plaats: 5.1.2.e Gemeente: 5.1.2.e In gebruik: Onbekend Soort: Bovengronds Volume: 10000 Lekbak aanwezig: Nee Product: Huisbrandolie KIWA-certificaatnummer: RK5137 Bodemverontreiniging: Onbekend Status: Gereinigd (niet afgevuld of verwijderd) Code Nazca: NZ075800562 X/Y coördinaten: 111628.000 / 393418.000 Opmerking1: Reinigingscertificaat Wubben van reiniging d.d. 29-04-2009 Opmerking2: Via 5.1.1.d hoorde ik dat 5.1.1.d overeenstemming heeft met de provincie om te gaan slopen. Zijn bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is al gewijzigd. SRiet Barcode miliedossier s RME 15797 en s BRD 9697

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
5.1.2.e	5.1.2.e TC 090401841.02.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

5.1.2.e

Locatienaam	5.1.2.e
Adres	
Woonplaats	
Gemeente	
Locatiecode	
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	5.1.2.e
Gegevensbeheerder	5.1.2.e
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	BOOT: 5.1.2.e 01-12-1998

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-12-1998	BOOT	5.1.2.e		Omgevingsdienst Midden- en West Brabant	Naam: 5.1.2.e Straat/Huisnummer: 5.1.2.e 5.1.2.e Postcode/Plaats: 5.1.2.e Gemeente: 5.1.2.e Soort: Ondergronds Volume: 3000 Product: Huisbrandolie KIWA-certificaatnummer: P 3027 Bodemverontreiniging: Nee Datum sanering: 01-12-1998 Status: Verwijderd Code Nazca: NZ075803087 X/Y coördinaten: 111730.430 / 393356.760 Opmerking1: Barcode dossier: 31511. Ligging was onder bestrating van inrit voor garage. NVN bodemonderzoek verricht: 98.N.813. november 1998. Opmerking2: Barcode dossier BOOT 1998 W t/m Z RME 31511

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
5.1.2.e	5.1.2.e

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan "verontreinigende" stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

KCAF

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 5.1.2.e

Aanmaakdatum/ -tijd: 10-02-2025 09:22:30



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.

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

Dit postcodegebied (5.1.2.e) bevat 9 panden (BAG). Van deze panden is 66,7% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

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

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

5.1.2.e

verbonden aan Punt Taxateurs B.V.,

gevestigd te Utrecht,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT 358432241

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 17 april 2025, T204634 van het vastgoedobject, aan de 5.1.2.e 5.1.2.e, kadastraal bekend gemeente 5.1.2.e ge, sectie 5.1.2.e getaxeerd door 5.1.2.e verbonden aan Punt Taxateurs B.V., gevestigd te Utrecht, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen *interne en e*xterne inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 5.1.2.e in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Utrecht, 17 april 2025

Naam controlerend taxateur: 5.1.2.e s

Handtekening: 5.1.2.e

PUNT TAXATEURS
Noorderstraat 8
3512 VX Utrecht
030 – 666 75 62

punttaxateurs.nl
info@punttaxateurs.nl
iban NL76RABO0348445288
kvk 76551063