INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3
1.1. Opdracht 3
1.2. Aanvraag 3
2. PROCEDURE 4
2.1. Behandeling aanvraag 4
2.2. Stukken 4
2.3. Conceptadvies 4
2.4. Eindadvies 5
3. OBJECT 7
3.1. Gerechtigde 7
3.2. Omschrijving object 8
4. JURIDISCH KADER 10
5. PLANOLOGIE 12
5.1. Oude planologische situatie 12
5.2. Nieuwe planologische situatie 13
6. SCHADEBEOORDELING 15
6.1. Algemeen 15
6.2. Fictie redelijk denkend en handelend koper 15
6.3. Objectiveren ruimtelijke gevolgen 15
6.4. Visuele hinder, horizonvervuiling en lichthinder 16
6.5. Geluid en gezondheid 16
6.6. Slagschaduw 19
6.7. Verminderde situering 20
6.8. Samenvatting 20
7. TOEREKENING 24
7.1. Voorzienbaarheid 24
7.2. Maatschappelijk risico 30
7.3. Subsidiariteit 33
8. WAARDERING 34
8.1. Algemeen 34
8.2. Maatschappelijk risico 34
9. ADVIES 37
10. BIJLAGEN 38

1. INLEIDING

1.1. Opdracht

Bij brief van 1 november 2023 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant aan Gloudemans gevraagd advies uit te brengen ten aanzien van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) afkomstig van de 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e Op de behandeling van de aanvraag is de door de Gedeputeerde Staten vastgestelde Verordening Planschade 2017 van toepassing.

De partijen die belang hebben bij dit advies zijn:

a. De 5.1.2.e 5.1.2.e vertegenwoordigd door de 5.1.2.e 5.1.2.e verbonden aan Corten Advocaten Lawyers, hierna ieder afzonderlijk, alsook tezamen te noemen: **"aanvrager"**

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

c. Raedthuys WP Galder B.V, hierna te noemen: **"derdebelanghebbende"**

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

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

1.2. Aanvraag

Aanvrager heeft bij brief via e-mail van 18 oktober 2023 een aanvraag om tegemoetkoming in de schade ingediend, verband houdende met het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16". De aanvraag is ingekomen bij de provincie op 1 november 2023 en ziet op de woning gelegen aan 5.1.2.e hierna te noemen: **"het object"**.

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

2. PROCEDURE

2.1. Behandeling aanvraag

Op 11 januari 2024 heeft Gloudemans aan partijen de gelegenheid geboden een mondelinge toelichting te verstrekken ten aanzien van de ingediende aanvraag. De provincie was digitaal aanwezig. De procedure is uitgelegd. Aanvrager heeft op 11 januari 2024 het schadeverzoek toegelicht. Aanvrager geeft aan schade te ondervinden in de vorm van schade vanwege uitzichtbeperking, geluid, slagschaduw en schittering. De windturbines zijn volgens aanvrager wel heel dichtbij gezet ondanks protesten.

Derdebelanghebbende heeft aangegeven voorafgaand aan het conceptadvies geen toelichting te hoeven geven en het conceptadvies af te wachten.

2.2. Stukken

Gloudemans is bij de advisering uitgegaan van de volgende stukken:

- de aanvraag d.d. 18 oktober 2023;
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013";
- het bestemmingsplan "Hazeldonk";
- provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16 en partiële herziening";
- TNO-rapport, 2022 P10374, de verwachte impact van windturbines op huizenprijzen in Nederland. Een ruimtelijke analyse voor de periode 2020-2030;
- RIVM-rapport 2020-0214 "Gezondheidseffecten van windturbinegeluid";
- kadastrale informatie;
- wetgeving en jurisprudentie van onder andere de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), waaronder de overzichtsuitspraak van de ABRS van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 en de overzichtsuitspraak ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico van ABRS van 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402;
- overige onderzoeken.

2.3. Conceptadvies

Bij e-mailbericht van 27 maart 2024 is aan partijen een conceptadvies toegezonden, met de vraag om eventuele zienswijzen daartegen binnen vier weken na toezending van het conceptadvies aan ons kenbaar te maken. Abusievelijk is het conceptadvies niet naar derdebelanghebbende gezonden. Op 27 mei 2024 is het conceptadvies alsnog aan derdebelanghebbende gezonden. Derdebelanghebbende heeft verzocht Raedthuys WP Galder B.V. in het definitieve advies aan te merken als derdebelanghebbende in plaats van Pure Energie Wind B.V. Dit is aangepast.

In het conceptadvies was een voorbehoud opgenomen. Gloudemans had vastgesteld dat het bouwjaar van de woning 2016 betrof. Uit de kadastrale gegevens bleek dat de percelen in 2015 betrokken zijn geweest bij een ruilverkaveling. Niet uit het kadaster was op te maken, het moment van eigendomsverkrijging dan wel investeringsmoment. In het conceptadvies is opgenomen dat meer duidelijkheid op dit onderdeel na het concept tot gevolg zou kunnen hebben dat de schade gedeeltelijk of geheel te voorzien was en wellicht geheel of gedeeltelijk als actief aanvaard moet worden beschouwd.

2.4. Eindadvies

De reacties van partijen zijn hieronder opgenomen en bij de desbetreffende relevante passages wordt ter onderscheiding van het conceptadvies met ingesprongen tekst gemotiveerd ingegaan op de reacties. Tekstuele opmerkingen zijn rechtstreeks aangepast.

2.4.1. Reactie derdebelanghebbende

Derdebelanghebbende heeft op 5 juni 2024 per e-mailbericht gereageerd op het conceptadvies met onderstaande inhoudelijke opmerkingen:

Par. 6.6 Slagschaduw: 5.1.2.e is niet opgenomen in de lijst van objecten in het slagschaduwonderzoek. Uit Bijlage C blijkt uit de contour van Windpark Galder dat deze woning net binnen de contour van de bovengrens ligt. Woningen die op vergelijkbare afstand en locatie staan zijn de woningen 5.1.2.e 5.1.2.e Voor deze woningen blijkt een potentiële hinder te verwachten van 6 uur en 54 minuten per jaar resp. 6 uur en 41 minuten per jaar bij de situatie bovengrens. Aangenomen mag worden dat de potentiële hinder voor woning 5.1.2.e in dezelfde orde van grootte ligt.

Par 6.5 deel Geluid; Uit de opgenomen bijlage H van de MER blijkt dat op het object 5.1.2.e sprake is van een toename van slechts 1dB(A) tussen de Lcum van 59 dB(A) en het VKA bij de cumulatie van het bestaande geluid inclusief de windturbines (60 dB(A)). Op basis van het Akoestisch onderzoek ten behoeve van de vergunningaanvraag kan worden geredeneerd dat het geluidniveau bij de woning 5.1.2.e circa 44 dB(A) bedraagt. Dit is gebaseerd op de bovengrens. Dit is ruim onder de toegestane Lden 47 dB(A).

Par. 6.8; Naar onze mening ligt de potentiële hinder door slagschaduw op woning 5.1.2.e rond de 7 uur per jaar. In dat kader vinden wij een score van 3 veel te hoog. In vergelijkbare adviezen geeft u een woning met een potentiële slagschaduw van ruim 9 uur per jaar een score van 1 en een woning met een potentiële slagschaduw van 42 uur een score van 3. Op basis van deze informatie is een score van maximaal 1 gerechtvaardigd.

Zoals hiervoor aangegeven is sprake van een toename van geluid van slechts 1 dB(A). Toch waardeert u dit met een score Ernstig. Primair zijn wij van mening dat deze score moet worden bijgesteld naar Geen nadeel. Dit baseren wij op het gegeven dat de Raad van State in haar uitspraak Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420 duidelijk aangeeft dat pas bij een toename van geluid van 5 dB(A) of meer sprake is van een planologisch nadeel. De toename van geluid bij dit object is veel kleiner. Subsidiair vinden wij dat als u af wilt wijken van de uitspraak van de Raad van State de score hooguit 'Zeer licht' (score 1) moet zijn vanwege de zeer beperkte toename van geluid. De kwalificatie 'Ernstig' is in ieder geval niet passend bij de kleinst mogelijke toename van het geluidniveau van 1 dB(A).

Daarnaast zijn wij van mening dat een score van 3 voor uitzicht en een score van 3 voor situering een veel te hoge waardering voor deze hinderaspecten is. In beide gevallen motiveert u dit door te stellen dat 'Tussen de windturbines en het object van aanvrager zijn voornamelijk slechts landerijen gelegen'. Dat ontkennen wij niet, maar om dit in beide factoren te waarderen met score van 3 en daarmee gemiddelde schade is gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde windturbine van bijna 5.1.2.e onze mening niet terecht.

Wij verzoeken u voorgaande in uw definitief rapport te verwerken en waardedaling daarop aan te passen.

2.4.2. Reactie aanvrager

Op 23 april 2024 heeft aanvrager gereageerd op het conceptadvies, deze reactie is opgenomen in bijlage 4 van dit advies en hieronder. Aanvrager is niet ingegaan op het verzoek zoals opgenomen in het conceptadvies ten aanzien van het moment van investering. Dit is alsnog gevraagd door Gloudemans per emailbericht van 19 juni 2024. In delen heeft aanvrager hierop gereageerd met een bericht van de notaris van 9 september 2024.

De reactie van aanvrager is als volgt: *Cliënt, de* 5.1.2.e 5.1.2.e *heeft kennis genomen van uw concept deskundigenadvies en heeft de volgende opmerkingen. In uw concept verwijst u naar een TNO-rapport uit 2022. In dit rapport is op wetenschappelijke wijze aangetoond de impact van windturbines op huizenprijzen.*

Volgens figuur 1 van dit TNO-rapport staat wetenschappelijk vast dat bij een afstand van 480 meter van het woonhuis tot de windturbine sprake is van een prijseffect van 15%. Op basis van de in het concept gehanteerde woningenwaarde, komt dit bij cliënt neer op een waardedaling van € 5.1.2.e
De dichtstbijzijnde windturbine staat op een afstand van 480 meter van het woonhuis van cliënt. Dagelijks ondervindt cliënt ernstige hinder van de industriële windturbines nabij zijn woning. In het concept is ten onrechte de score 3 gehanteerd bij de schadefactoren uitzicht, inkijk, slagschaduw en situering. Dit moet score 4 zijn! Er is geen sprake van (middel)zwaar schade, maar van zware planschade. Dit betekent – volgens de methode van Zundert - een waardedaling van 10%. Dit betekent voor cliënt een waardedaling van € 5.1.2.e uitgaande van de door u gehanteerde woningwaarde op peildatum.

Ten slotte nog het volgende. 2 Gelet op de ligging van het woonhuis van cliënt, nabij het Mastbos te Breda, lag het niet in de lijn der verwachtingen dat op een afstand van 480 meter van het woonhuis drie industriële windturbines zouden worden opgericht met een tiphoogte van 210 meter. In het concept advies wordt zodoende ten onrechte gerekend met een percentage van 3% normaal maatschappelijk risico. Dit moet zijn 2%!

Cliënt heeft de juridische bijstand ingeroepen van ondergetekende en daarvoor een factuur ontvangen. Die kosten komen op de voet van artikel 6.5 onder a Wro in aanmerking voor vergoeding. De betreffende declaratie is als bijlage gehecht aan deze brief. Ik verzoek u vriendelijk om de kosten van juridische bijstand eveneens als planschade op te nemen.

Op 2 juli 2024 heeft aanvrager ook nog als reactie gegeven.

Daarnaast wil ik nog graag het volgende aan u voorhouden, dit in aanvulling op mijn brief van 23 april jl. In uw concept deskundigenadvies gaat u ten onrechte uit van een perceeloppervlakte van 27.360 m² (5.910 m² + 21.450 m²). De percelen aangeduid met de kadastrale aanduiding 266, 267, 235, 407, 408, 276 en 402 op de tekening behorende bij paragraaf 3.1 van uw concept zijn in eigendom van cliënt. De oppervlakte die cliënt in eigendom heeft is ca 85.000 m² grond. De door u gebruikte referentietransacties zijn zodoende niet vergelijkbaar en aldus niet geschikt om het onroerend goed van cliënt te waarderen. U heeft het object van cliënt met een perceeloppervlakte van 27.360 m² getaxeerd op een bedrag van € 5.1.2.e Gelet op het feit dat de grondoppervlakte vele malen groter is (ca 85.000 m²), klopt die getaxeerde waarde vanzelfsprekend niet

2.4.3. Reactie Provincie

De Provincie heeft niet gereageerd op dit advies maar wel op soortgelijke adviezen in de omgeving. De aldaar geplaatste opmerkingen van de Provincie heeft Gloudemans betrokken als reactie op dit advies. De opmerkingen zijn hieronder opgenomen. In bijlage 5 is het Regionaal bod windenergie 2011 opgenomen waarna wordt verwezen.

3. OBJECT

3.1. Gerechtigde

Het object is kadastraal bekend: gemeente Princenhage, 5.1.2.e groot 5.910 m² en gemeente 5.1.2.e 5.1.2.e groot 21.450 m². Een fragment van de percelen is hieronder opgenomen.



Percelen

Aanvrager heeft op of omstreeks mei 2015 de eigendom verkregen via een ruilverkaveling (5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e). Uit het kadaster kan niet worden afgeleid wanneer het eigendom is verkregen.

Reactie aanvrager
Aanvrager heeft hierover meer informatie verschaft waarop later wordt ingegaan en daarbij ook onderstaande opmerking geplaatst.

Reactie aanvrager
In uw concept deskundigenadvies gaat u ten onrechte uit van een perceeloppervlakte van 27.360 m² (5.910 m² + 21.450 m²). De percelen aangeduid met de kadastrale aanduiding 5.1.2.e 5.1.2.e de tekening behorende bij paragraaf 3.1 van uw concept zijn in eigendom van cliënt. De oppervlakte die cliënt in eigendom heeft is ca 85.000 m² grond. De door u gebruikte referentietransacties zijn zodoende niet vergelijkbaar en aldus niet geschikt om het onroerend goed van cliënt te waarderen. U heeft het object van cliënt met een perceeloppervlakte van 27.360 m² getaxeerd op een bedrag van € 5.1.2.e Gelet op het feit dat de grondoppervlakte vele malen groter is (ca 85.000 m²), klopt die getaxeerde waarde vanzelfsprekend niet.

Reactie Gloudemans
Gloudemans heeft de onroerende zaak in het onderhavige geval afgebakend. De wetgever heeft in de wet aangegeven dat er schade kan zijn veroorzaakt met een waardedaling van de onroerende zaak tot gevolg. Een definitie van de onroerende zaak is niet gegeven. De wetgever heeft vervolgens aangegeven dat een deel van de schade voor eigen rekening en risico behoort te komen vanwege het normaal maatschappelijk risico. Dit deel wordt berekend over de waarde (voor de peildatum) van de onroerende zaak. Hoe hoger die waarde hoe hoger de aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico. Omdat de waardedaling wordt veroorzaakt door de invloed van de windturbines op het woongenot heeft Gloudemans de onroerende zaak afgebakend tot het woongedeelte. Dit is in het voordeel van aanvrager. Een hogere waarde geschat voor de peildatum zou in het onderhavige geval een hogere aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico geven terwijl de waardedaling gelijk zou zijn. Deze ziet immers op het woongedeelte en niet op het bedrijfsmatige gedeelte. Gloudemans heeft aangenomen dat dit voor aanvrager een ongewenste situatie zou zijn.

Buiten beschouwing voor onderhavige onroerende zaak zijn gebleven de gebouwen gelegen nabij 5.1.2.e zijnde een 5.1.2.e en een 5.1.2.e 50 m²).

Terecht merkt aanvrager op dat de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor de peildatum hoger zou zijn als meerdere percelen en meer oppervlakte grond erbij zou worden betrokken. De waardedaling schat Gloudemans gelijk in wanneer de oppervlakte hoger zou zijn. Voor wat betreft de referentieobjecten is rekening gehouden met verschillen waaronder de perceel oppervlakte.

Bijkomend voordeel is bovendien dat aanvrager na het uitgebrachte concept via een notaris heeft laten weten op welk moment de hierboven genoemde percelen nummers 235 en 408 zijn verkregen en dat voor de andere percelen onduidelijk blijft.

3.2. Omschrijving object

Het object betreft een vrijstaande notariswoning met diverse vrijstaande bijgebouwen en een paardenrijbak met tuin en verdere aanhorigheden. Uit de door de aanvrager beschikbaar gestelde gegevens blijkt dat de woonoppervlakte van het object circa 260 m² bedraagt en de inhoud circa 1.250 m³.

Aan de woning 5.1.2.e kunnen bijgebouwen worden gekoppeld zoals een zorgappartement en drie paardenstallen met zadelkamer (140 m²) alsmede een loods plus drie buitenstallen (95 m²).

Buiten beschouwing voor onderhavige onroerende zaak zijn gebleven de gebouwen gelegen nabij 5.1.2.e zijnde een 5.1.2.e en 5.1.2.e (50 m²).

Fragmenten van het object zijn hieronder opgenomen.



Voorzijde



Gebruik object

Volgens opgave van aanvrager wordt het object per peildatum volledig bewoond door aanvrager.

WOZ-waarde

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



Uitsnede WOZ-waardeloket

Voor het overige wordt verwezen naar het in bijlage 2 opgenomen taxatierapport.

4. JURIDISCH KADER

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

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

Van belang is dat aanvrager op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak stond en dat de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

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

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

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

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

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

Ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wro betrekt het bestuursorgaan met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij zijn beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak. De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (uitspraak van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757).

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

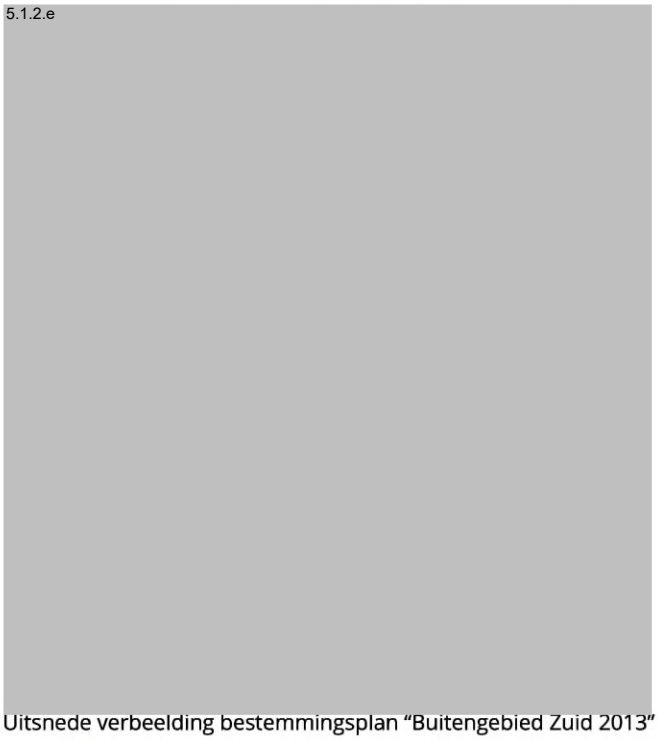
Indien het bestuursorgaan een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro toekent, vergoedt het daarbij tevens de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. Ingeval de aanvraag is ingediend voordat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden,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

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

5. PLANOLOGIE

5.1. Oude planologische situatie

De oude planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 18 december 2014, kenmerk 42424, en nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden op 1 februari 2017. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de relevante gronden de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarbij de relevante gronden (indicatief) rood zijn omcirkeld. Het object van aanvrager is aangegeven door middel van een rode pijl.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013"

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.omgevingswet.overheid.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0758.BP2012059001-0406.). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

Overwegend geldt de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". De gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" zijn onder andere bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, huisverkoop streekeigen producten en extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van de relevante gronden is enkel bebouwing ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik toegestaan. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig. De bouwhoogte van de bebouwing mag maximaal 10 meter bedragen. Ter plaatse van de gronden mochten tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder windturbines, met een maximale hoogte van 16 meter worden opgericht.

5.2. Nieuwe planologische situatie

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

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

Herstel inpassingsplan

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

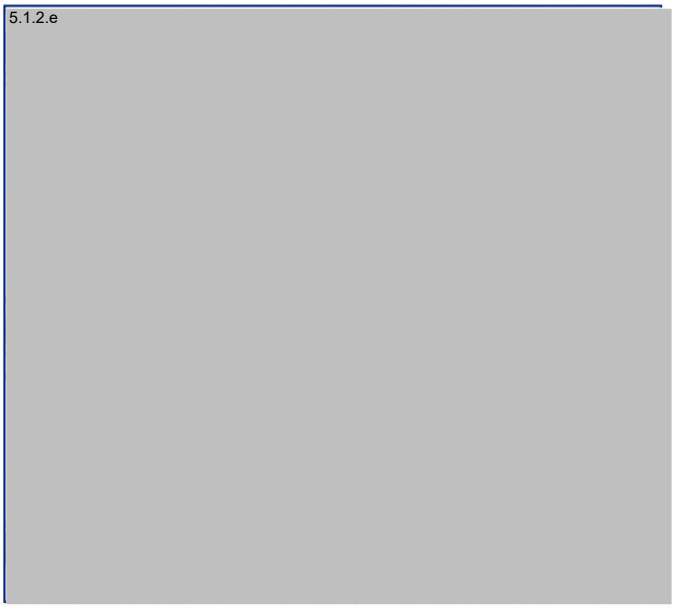
Herstel partiële herziening

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

Gloudemans neemt het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" als uitgangspunt voor de gestelde schade. Voor zover gezien, heeft de partiële herziening geen aanvullend nadeel tot gevolg voor aanvrager.

Het besluit is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 december 2020 onherroepelijk geworden (zie met name rechtsoverwegingen 3, 9 en 10 en dictum onderdeel V).

Op grond van dit aanpassingsplan hebben de relevante gronden de bestemming "Bedrijf – Windturbine" met de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 3". Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarbij het object van aanvrager is aangegeven door middel van een rode pijl.



Uitsnede verbeelding provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16"

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

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

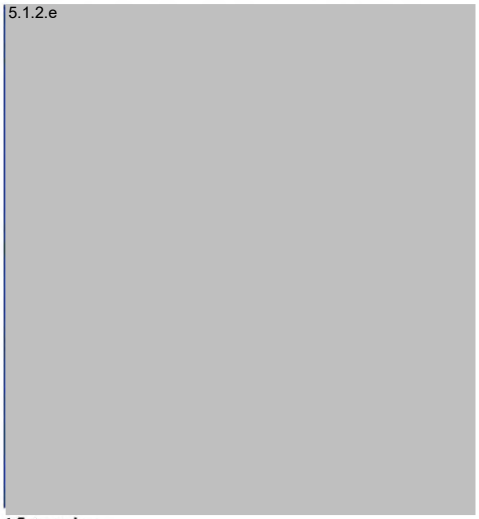
6. SCHADEBEOORDELING

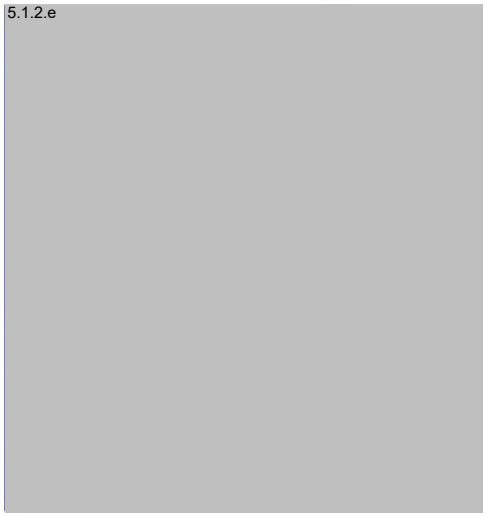
6.1. Algemeen

Gloudemans dient in het onderhavige geval te vergelijken het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013" met het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16". Bij de beoordeling zullen de volgende schadefactoren worden meegenomen[1]:

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

De afstand tot de dichtstbij gelegen windturbines bedraagt gemeten vanaf de woning circa 600 en 1.000 meter zoals hieronder indicatief aangegeven.





Afstanden

6.2. Fictie redelijk denkend en handelend koper

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

6.3. Objectiveren ruimtelijke gevolgen

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

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

6.4. Visuele hinder, horizonvervuiling en lichthinder

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

Overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan bereiken de relevante windturbines een maximale as- en tiphoogte van 142 meter respectievelijk 210 meter. De maximale rotordiameter bedraagt 150 meter. De dichtstbijzijnde windturbine staat op een afstand van circa 600 meter van het object van aanvrager. Door de hoogte van de windturbines zijn deze in en rondom het object van aanvrager visueel waarneembaar.

Windturbines worden voorzien van obstakelverlichting om voor het luchtverkeer visueel waarneembaar te zijn. In de omgeving is de obstakelverlichting met name zichtbaar in de schemer- en nachtperiode. Het is niet uit te sluiten dat deze verlichting in dan wel rondom het object van aanvrager waarneembaar is.

Gloudemans betrekt de ligging van de woning ten opzichte van de windturbines. Deze windturbines zijn gelegen aan de zuidzijde ten opzichte van het object van aanvrager met een rechtstreeks zicht vanuit de woning aangezien er slechts landerijen tussen het object van aanvrager en de windturbines zijn gelegen.

6.5. Geluid en gezondheid

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

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

Gezondheid

Het aspect gezondheid is veelvuldig aan de orde geweest bij de totstandkoming van planologische regimes die de komst van windturbines mogelijk maken.[2] Voor wat betreft de geluidtoename is bij de Afdeling aan de orde gekomen in hoeverre sprake is van gevolgen voor de gezondheid. De Afdeling heeft in de uitspraak van 5 februari 2020 overwogen dat er in de wetenschap geen eenduidig standpunt over het antwoord op de vraag of (laagfrequent) geluid van windturbines effect heeft op de gezondheid van mensen en is in de wetenschap geen directe oorzaak-effectrelatie tussen windturbinegeluid en gezondheid gevonden.[3] Ook wordt gewezen op het rapport "Health effects related to wind turbine sound: an update" van het RIVM uit 2020, in dit rapport worden de conclusies uit het rapport "Health effects related to wind turbine sound" van het RIVM uit 2017 bevestigd.

[2] Zie bijvoorbeeld ook de uitspraak inzake het rijksinpassingsplan "Windpark Groen" van de Afdeling van 16 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2266.
[3] ABRS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:375.

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

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

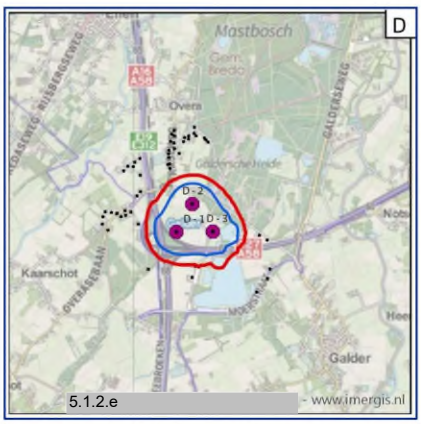
Voor wat betreft laagfrequent geluid wordt geconcludeerd dat dit geluid deel uitmaakt van het totale geluid van de windturbine en dezelfde effecten als audiogeluid heeft: het kan storend zijn en kan effecten hebben op het inslapen of de slaap zelf. Dit geldt ook voor andere geluidbronnen, zoals weg,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

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

Geluidniveau

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

Deelgebied A



Uitsnede 47 dB Lden-contouren

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



[4] ABRS 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:716

In het akoestisch onderzoek wordt 5.1.2.e niet specifiek benoemd. Echter, andere objecten in dezelfde straat zijn wel betrokken in het akoestisch onderzoek. Zie onderstaande normen voor nabijgelegen woningen in dezelfde straat.

Adres	Ondergrens		Bovengrens	
	Lnight	L_{den}	Lnight	L_{den}
5.1.2.e	32	38	35	41
	32	39	35	41
	34	40	37	43
	31	37	34	40
	32	38	34	41
	32	38	35	41
	32	38	34	41
	32	38	35	41

De geluidbelasting in de directe omgeving van het object van aanvrager varieert, zo blijkt uit het onderzoek, tussen de 37 en 43 Lden en tussen de 31 en 37 Lnight. Belangrijke overweging hierbij is dat alle objecten welke zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek verder zijn gelegen van de drie windturbines. Hierdoor mag genoegzaam aangenomen worden (geprognotiseerd worden) dat de geluidbelasting voor het object van aanvrager zich minimaal rondom de bovengrens bevindt.

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

In het MER-rapport zelf staat op bladzijde 148 (hoofdstuk 8 voorkeursalternatief (VKS)), dat er naast alternatief M1 t/m M11 een apart VKA is ontwikkeld. In de genoemde bijlage A (inclusief bijlage H van A), staat een aparte kolom VKA (de laatste). De cumulatieve geluidtoename op 5.1.2.e gaat volgens bijlage H van 59 naar 60 dB Lcum.





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

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

6.6. Slagschaduw

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

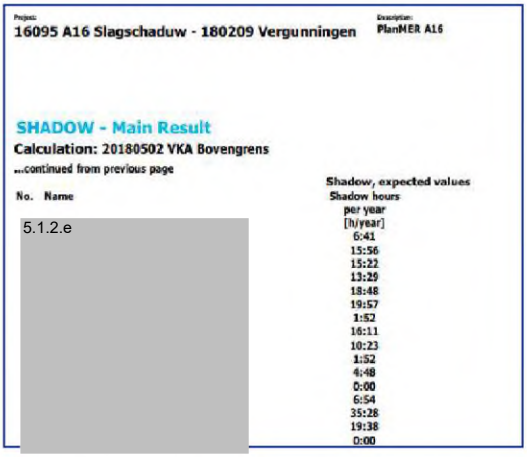
Gloudemans dient te beoordelen in hoeverre de stilstandvoorziening conform het voorgaande voldoende planologisch is geborgd zodat de stilstandvoorziening in haar beoordeling dient te worden betrokken (vergelijk: ABRS 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1395, Delfzijl). Gloudemans is van oordeel dat dit het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

Uit de Slagschaduwonderzoeken blijkt dat het object van aanvrager op de grens van de contour van 5 uur en 40 minuten is gelegen. De afbeelding met de contouren is hieronder weergegeven.



Slagschaduwcontour

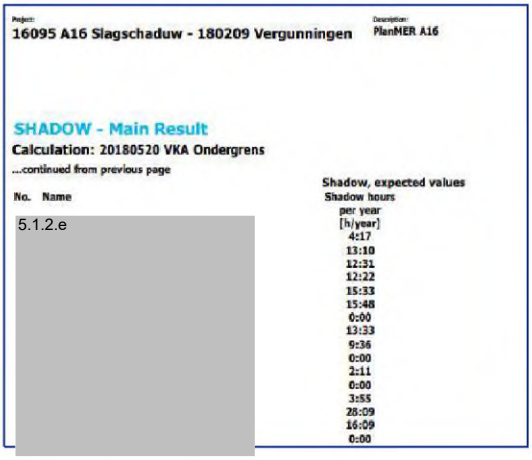
Onderstaande informatie betreft de te verwachten schaduw per jaar voor de woningen Galder.



Project: 16095 A16 Slagschaduw - 180209 Vergunningen
Description: PlanMER A16

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

No.	Name	Shadow, expected values Shadow hours per year [h/year]
	5.1.2.e	6:41
		15:56
		15:22
		13:29
		18:48
		19:57
		1:52
		16:11
		10:23
		1:52
		4:48
		0:00
		6:54
		35:28
		19:38
		0:00



Project: 16095 A16 Slagschaduw - 180209 Vergunningen
Description: PlanMER A16

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

No.	Name	Shadow, expected values Shadow hours per year [h/year]
	5.1.2.e	4:17
		13:10
		12:31
		12:22
		15:33
		15:48
		0:00
		13:33
		9:36
		0:00
		2:11
		0:00
		3:55
		28:09
		16:09
		0:00

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

6.7. Verminderde situering

Gloudemans is van oordeel dat voor het object van aanvrager een verminderde situeringswaarde is ontstaan door de mogelijkheid die het provinciaal inpassingsplan biedt tot het oprichten van windturbines. In het onderhavige geval wordt de verminderde situering als zelfstandige schadefactor gezien. Het object van aanvrager is rechtstreeks in het zicht komen te liggen. Tussen de windturbines en het object van aanvrager zijn voornamelijk slechts landerijen gelegen waardoor van een afschermende werking van gebouwen en/of infrastructuur geen sprake is.

6.8. Samenvatting

Gloudemans overweegt dat het object van aanvrager als gevolg van het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" in een planologisch nadeligere positie is komen te verkeren.

Voor het taxeren van een planologisch nadeel bij woonobjecten wordt vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in de uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004[5]. In deze uitspraak wordt aangegeven dat het bepalen van de schade meer is dan een optelsom van schadefactoren. Er valt met enige terughoudendheid te wijzen op de methode waarin de cumulatie van schadefactoren naar aard en zwaarte wordt gerelateerd aan een percentage waarmee de waardevermindering tot uitdrukking wordt gebracht. In voornoemde uitspraak komt naar voren dat er in de planschadepraktijk drie schadecategorieën kunnen worden toegepast waarbij moet worden opgemerkt dat dit geen wettelijke onderverdeling is, maar dat deze onderverdeling is gestoeld op hetgeen gebruikelijk is in de planschadepraktijk.

Volgens de rechtspraak zijn controlepercentages geen vaststaande normen en dienen deze alleen ter controle of het planologisch nadeel door de taxateur juist is gewaardeerd[6].

[5] ABRS 28 april 2004, zaaknummer 200304498/1 (Lichtenvoorde), Nieuwsbrief StAB 04-121
[6] ABRS 31 juli 20013, nr. 201209255/1/A2

Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden voor en na de peildatum. Het vermelden van een percentage dient louter als controle[7]. Diverse schadecategorieën worden gehanteerd met daaraan een bepaalde kwalificatie. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar (5-10%) en bovenmatig (>10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht (0-4%), middelzwaar (4-7%), zwaar (tot 10%) en bovenmatig (>10%). De 5.1.2.e 5.1.2.e gaat in twee annotaties[8] in op deze schadecategorieën. Hij concludeert dat er van lichte planschade sprake is wanneer zich een of twee schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen, waarbij dan wordt uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%. Van een middelzware schade wordt gesproken ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan ten minste één in dominante mate (4% - 7%). Van zware planschade wordt gesproken in geval van een reeks schadefactoren, waarvan enkel in dominante mate (tot circa 10%).

De schade wordt door Gloudemans als (middel)zwaar gekwalificeerd waarbij rekening is gehouden met onderstaande schadefactoren.

5.1.2.e

Schadefactoren	**Uitzicht**	**Inkijk/ privacy**	**Verkeer**	**Geluid**	**Schaduw/ verminderd zonlicht**	**Situering**
Score	3	0	0	4	3	3

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

Reactie aanvrager
In uw concept verwijst u naar een TNO-rapport uit 2022. In dit rapport is op wetenschappelijke wijze aangetoond de impact van windturbines op huizenprijzen. Volgens figuur 1 van dit TNO-rapport staat wetenschappelijk vast dat bij een afstand van 480 meter van het woonhuis tot de windturbine sprake is van een prijseffect van 15%. Op basis van de in het concept gehanteerde woningenwaarde, komt dit bij cliënt neer op een waardedaling van € 5.1.2.e
De dichtstbijzijnde windturbine staat op een afstand van 480 meter van het woonhuis van cliënt. Dagelijks ondervindt cliënt ernstige hinder van de industriële windturbines nabij zijn woning. In het concept is ten onrechte de score 3 gehanteerd bij de schadefactoren uitzicht, inkijk, slagschaduw en situering. Dit moet score 4 zijn! Er is geen sprake van (middel)zwaar schade, maar van zware planschade. Dit betekent – volgens de methode van Zundert - een waardedaling van 10%. Dit betekent voor cliënt een waardedaling van € 5.1.2.e uitgaande van de door u gehanteerde woningwaarde op peildatum.

Reactie Gloudemans
Gloudemans heeft een waardedaling ingeschat aan de hand van de te doen gebruikelijke planschadesystematiek. Om vast te stellen of er sprake is van een planologische verslechtering dient de fictie te worden gehanteerd van een redelijk denkend en handelend koper. Ofwel op welke wijze zou de fictieve koper de hierboven weergegeven schadefactoren in de verkoopprijs betrekken. In een planschadeadvies wordt dan ook de waarde onmiddellijk voor en na de peildatum geschat. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden.

[7] ABRS 28 augustus 2013, nr. 201211362/1/A2
[8] Bij ABRS 20 april 2009, 200806301/1/H2, LJN BI2686, Meppel, BR 2009/618 en eerder in ABRS 5 november 2008, 200800620/1, LJN BG3381, BR 2009/55.

Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of het verwezenlijking heeft. Omdat van een daadwerkelijke aan- of verkoop geen sprake is en ook niet altijd daadwerkelijk een waardedaling in de markt is te ontwaren, is deze planschadesystematiek ontwikkeld. Juist de afgelopen jaren is een stijgende markt te zien en ook gedurende de jaren stijgende huizenprijzen.

Anders dan hiervoor aangegeven, geeft het TNO rapport een waardedaling aan over meerdere jaren en niet onmiddellijk voor en na de peildatum. Het TNO rapport geeft een gemiddelde daling aan voor 2020 van 2,6% en naar 2030: 3,8%. Het TNO rapport verwijst ook naar een onderzoek van Droes en Koster. Het TNO rapport beschrijft ook dat Droes en Koster daarbij een zogenaamde Hedonische prijsanalyse hanteert. Niet onbelangrijk is dat een dergelijke Hedonische prijsanalyse de hoogte en het geluid beschouwt in relatie tot prijzen op woningen en geen rekening houdt met vraag en aanbod van woningen in de markt of andere factoren. Gloudemans heeft kennis genomen van het TNO rapport en ook van andere rapporten. Het geeft Gloudemans geen aanleiding om de conclusies van die rapporten één op één over te nemen als zijnde het antwoord op de vraag wat de waardedaling in het kader van een planschadeadvies zou zijn.

Reactie derdebelanghebbende

Par. 6.6 Slagschaduw;

5.1.2.e is niet opgenomen in de lijst van objecten in het slagschaduwonderzoek. Uit Bijlage C blijkt uit de contour van Windpark Galder dat deze woning net binnen de contour van de bovengrens ligt. Woningen die op vergelijkbare afstand en locatie staan zijn de woningen 5.1.2.e Voor deze woningen blijkt een potentiële hinder te verwachten van 6 uur en 54 minuten per jaar resp. 6 uur en 41 minuten per jaar bij de situatie bovengrens. Aangenomen mag worden dat de potentiële hinder voor de woning 5.1.2.e in dezelfde orde van grootte ligt.

Par 6.5 deel Geluid;

Uit de opgenomen bijlage H van de MER blijkt dat op het object 5.1.2.e sprake is van een toename van slechts 1dB(A) tussen de Lcum van 59 dB(A) en het VKA bij de cumulatie van het bestaande geluid inclusief de windturbines (60 dB(A)). Op basis van het Akoestisch onderzoek ten behoeve van de vergunningaanvraag kan worden geredeneerd dat het geluidniveau bij de woning 5.1.2.e circa 44 dB(A) bedraagt. Dit is gebaseerd op de bovengrens. Dit is ruim onder de toegestane Lden 47 dB(A).

Par. 6.8;

Naar onze mening ligt de potentiële hinder door slagschaduw op de woning 5.1.2.e rond de 7 uur per jaar. In dat kader vinden wij een score van 3 veel te hoog. In vergelijkbare adviezen geeft u een woning met een potentiële slagschaduw van ruim 9 uur per jaar een score van 1 en een woning met een potentiële slagschaduw van 42 uur een score van 3. Op basis van deze informatie is een score van maximaal 1 gerechtvaardigd.

Zoals hiervoor aangegeven is sprake van een toename van geluid van slechts 1 dB(A). Toch waardeert u dit met een score Ernstig. Primair zijn wij van mening dat deze score moet worden bijgesteld naar Geen nadeel. Dit baseren wij op het gegeven dat de Raad van State in haar uitspraak Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420 duidelijk aangeeft dat pas bij een toename van geluid van 5 dB(A) of meer sprake is van een planologisch nadeel. De toename van geluid bij dit object is veel kleiner. Subsidiair vinden wij dat als u af wilt wijken van de uitspraak van de Raad van State de score hooguit 'Zeer licht' (score 1) moet zijn vanwege de zeer beperkte toename van geluid. De kwalificatie 'Ernstig' is in ieder geval niet passend bij de kleinst mogelijke toename van het geluidniveau van 1 dB(A).

Daarnaast zijn wij van mening dat een score van 3 voor uitzicht en een score van 3 voor situering een veel te hoge waardering voor deze hinderaspecten is. In beide gevallen motiveert u dit door te stellen dat 'Tussen de windturbines en het object van aanvrager zijn voornamelijk slechts landerijen gelegen'. Dat ontkennen wij niet, maar om dit in beide factoren te waarderen met score van 3 en daarmee gemiddelde schade is gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde windturbine van bijna 600 meter naar onze mening niet terecht.

Wij verzoeken u voorgaande in uw definitief rapport te verwerken en waardedaling daarop aan te passen.

Reactie Gloudemans

Zoals eerder aangegeven dient Gloudemans een waardedaling van de onroerende zaak in te schatten. Meestal is bij een planschadeprocedure van een daadwerkelijke verkoop geen sprake. Om die reden kan niet worden bezien of de woning daadwerkelijk tegen een lagere prijs zou worden verkocht. De waardedaling (de schade) wordt dan ook (fictief en abstract) geschat aan de hand van de schadefactoren die zijn geconstateerd als resultaat van de planologische vergelijking (vergelijk: ABRS 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2598). De gedachte (fictie) is dat ook een fictieve koper deze schadefactoren zou meenemen en zou betrekken in een lagere aanbiedingsprijs waardoor een (fictief) lagere waarde ontstaat.

Per schadefactor heeft gloudemans inzichtelijk gemaakt welke overwegingen hierbij zijn genomen door Gloudemans. Dat aanvrager en derdebelanghebbende ten aanzien van de schadefactoren andere inzichten hebben, past bij de in dit advies eerder genoemde stelling dat van een absolute waarheid geen sprake is. De opmerkingen van aanvrager en derdebelanghebbende ten aanzien van de factoren geluid, uitzicht en schaduw geven Gloudemans geen aanleiding het advies te wijzigen. Gloudemans heeft middelzware schade aanwezig geacht hetgeen aan de orde is ingeval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren waarvan ten minste één in dominante mate.

Gloudemans is zich ervan bewust dat vanuit de praktijk de wens bestaat dat de adviseur meer inzicht verschaft in de wijze waarop die waardedaling tot stand komt, beter gezegd wordt ingeschat. Een verwijzing naar het aantal schadefactoren en de wijze waarop deze schadefactoren zich manifesteren is veelal niet afdoende om aan bovenstaande wens tegemoet te komen. Gloudemans verschaft daarom in het advies per schadefactor een zelf gegeven kwalificatie. Dit is voor Gloudemans een wijze waarop inzicht wordt verschaft aan de beoordeling van de schadefactoren. Van een rekenkundige methodiek is geen sprake. Gloudemans wijst erop dat ook de waardedaling een schatting betreft en deze fictief van aard is en dat er inherent aan de schatting onlosmakelijk een bandbreedte kleeft. Alle omstandigheden van het geval worden afgewogen zoals aard en type woning en bestaande ligging en omgeving. Net zoals voor de waarde van de onroerende zaak heeft voor de waardedaling te gelden dat van een aboslute waarheid geen sprake is. Hetzelfde geldt voor de beoordeling van de (Gloudemans) kwalificatie (van zeer licht 1- tot ernstig 4). Het voorgaande is goed te rijmen met de opmerking van de Afdeling in meerdere uitspraken dat inzichten van een deskundige zijn gebaseerd op diens kennis en ervaring en dat een nadere toelichting op deze inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd.

7. TOEREKENING

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

7.1. Voorzienbaarheid

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

De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (uitspraak van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757). Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard (uitspraak van 13 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW8135).

Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen (uitspraak van 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3715). Voor het aannemen van voorzienbaarheid is niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (uitspraak van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:763).

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

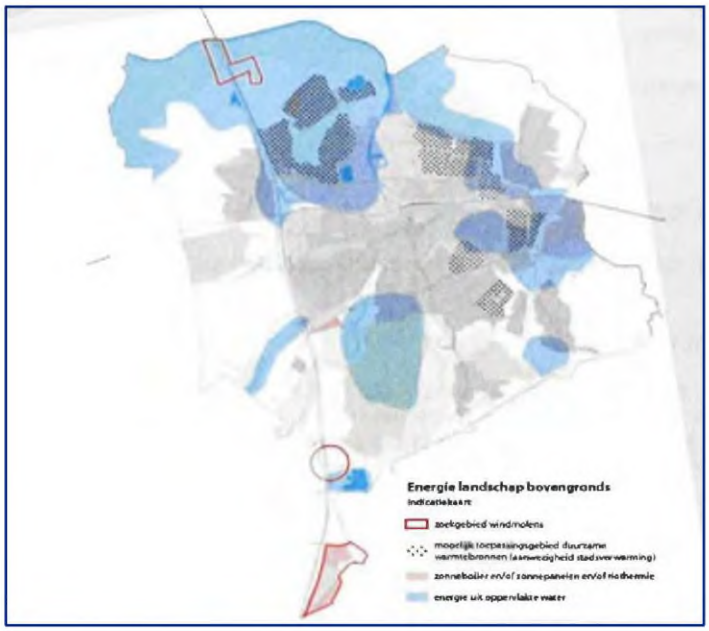
Structuurvisies

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





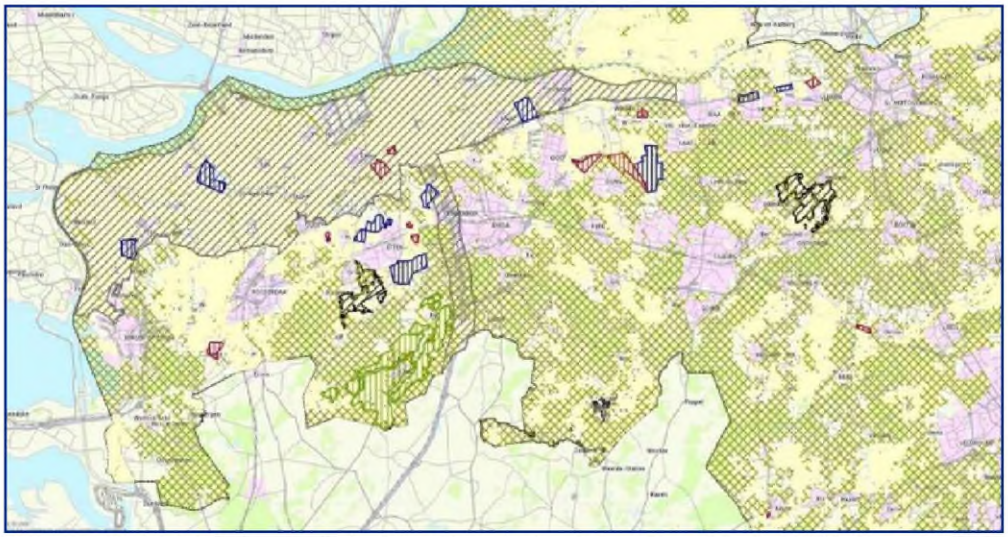
In de Structuurvisie Breda 2013 wordt openbaar kennis gegeven van de mogelijke realisering van windturbines op de locatie Galder.



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

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014) Windturbines

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



Figuur 4.3 Zoekgebied nieuwe windturbines Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Aanvrager is in het jaar 2015 betrokken geweest bij een ruilverkaveling en heeft daarvoor het object in eigendom verkregen. Wanneer het eigendom is verkregen, is niet bekend. Aangenomen wordt vooralsnog dat het eigendom niet voorzienbaar is verkregen waarbij de schade bewust of onbewust actief is aanvaard. Het bouwjaar van de woning betreft het jaar 2016. In dat geval zou er sprake zijn van voorzienbare bouw of investering anderszins.

Reactie provincie
Volgens de provincie, zoals aangegeven in andere adviezen, dient het Regionaal bod windenergie 2011 te worden betrokken in de overwegingen betreffende de voorzienbaarheid. Naar mening van de provincie volgt uit het energieaanbod voldoende concreet (windpark Galder wordt genoemd met 4 turbines) dat er op de locatie (zie onder meer p. 4 en 5 van het aanbod) van de windmolens al sinds de publicatie van het energieaanbod mogelijk sprake was van de ontwikkeling van windturbines. De datum van voorzienbaarheid dient dan ook te verschuiven naar de datum waarop het energieaanbod openbaar is gemaakt (vermoedelijk 13 oktober 2011). In bijlage 4 is het Regionaal bod windenergie 2011 opgenomen waarnaar wordt verwezen.

Reactie Gloudemans
De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak (datum koopovereenkomst), voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (uitspraak ABRS van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757). Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard (uitspraak ABRS van 13 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW8135). Uit de rechtspraak blijkt dat voor het aannemen van voorzienbaarheid niet is vereist dat het bewustzijn van het risico daadwerkelijk bij de aanvrager aanwezig was (uitspraak ABRS van 5 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2091).

Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen (uitspraak ABRS van 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3715). Voor het aannemen van voorzienbaarheid is niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (uitspraak ABRS van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:763).

De provincie betrekt het Regionaal Bod als onderdeel van het beleid waaruit voorzienbaarheid kan worden afgeleid. Ten aanzien van de concrete voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) dient vast komen te staan dat het Regionaal bod een voor eenieder bekend en openbaar stuk/beleidsvoornemen is geweest. In dit geval zou - in het geval de aankoop daarna heeft plaatsgevonden - de actieve risicoaanvaarding tegengeworpen kunnen worden. Uit de rechtspraak (overzichtsuitspraak ABRS van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582) blijkt dat de "bewijslast" ligt bij degene die zich beroept op deze vorm van voorzienbaarheid. Het is dus aan de provincie om aan te tonen dat dit Regionaal Bod voor eenieder toegankelijk is. De fictie is dan dat de koper hiermee rekening houdt (bewust of onbewust) in de aankoopprijs.

De rijksoverheid heeft in 2013 in het kader van de Structuurvisie Wind op Land een plan-MER uitgevoerd voor de A16. In dat plan-MER is het gebied langs de A16 onderzocht. Dit is gedaan voor zowel het Zuid-Hollandse als Noord-Brabantse deel van de A16. Op basis van de resultaten heeft het ministerie van I&M besloten om de A16 (deel Noord-Brabant) niet op te nemen in het Voorkeursalternatief van de SVWOL als grootschalig RCR-project (Rijkscoördinatie Regeling). Dit omdat de kansen met name bestonden uit verspreid liggende windparken in plaats van één groot windpark.

In de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 is beschreven dat de provincie Noord-Brabant de ontwikkeling van windenergie steunt onder voorwaarden. Om versnippering van meerdere kleinere initiatieven tegen te gaan, kiest de provincie voor geclusterde opstelling van windturbines. Dat kan bij grootschalige bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied. En in landschappen die daar voor wat betreft schaal en maat geschikt voor zijn. In de visie staat dat de provincie het belangrijk vindt dat windturbines na afloop van de gebruiksperiode worden gesaneerd. De provincie stimuleert nieuwe toepassingen voor de opwekking van windenergie. In het open zeekleigebied van West-Brabant is ruimte voor de ontwikkeling van windenergie. De Verordening Ruimte (geconsolideerde versie d.d. 15-7-2015) is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie te realiseren. De Structuurvisie geeft aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij inzet.

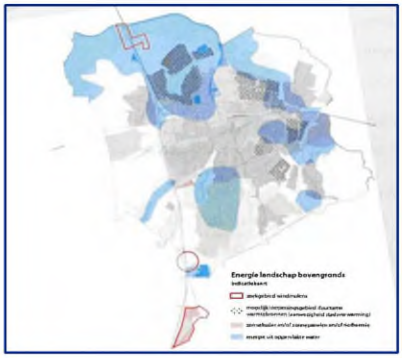
In de verordening gelden voor plaatsing van windturbines verschillende regels voor verschillende structuren: 'bestaand stedelijk gebied' (artikel 4 lid 9), 'groenblauwe mantel' (artikel 6 lid 18) en 'zoekgebied windturbines' (artikel 33). Het plangebied voor dit MER betreft een deel van het zoekgebied windturbines, waarvoor artikel 33 van toepassing is. Regionaal beleid: de provincie Noord-Brabant heeft met de Regio West-Brabant (RWB) eind 2011 afgesproken om onder de titel 'Opgave Rijk: grootschalige locatie A16' 74,45 MW – 126,45 MW te realiseren. In het regionaal bod windenergie geeft de Regio West-Brabant aan dat er plannen zijn van particuliere initiatiefnemers voor de locatie Zonzeel, dat beide locaties Hazeldonk aansluiten op de bestaande windmolens in de gemeente Hoogstraten (België) en dat er een uiterste inspanning vereist is om de locaties Nieuwveer, Hazeldonk-Oost en Zundert (Treeport) in te passen in de provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte. Bij het opstellen van het regionaal bod aan de provincie Noord-Brabant is het volgende voorbehoud gesteld: 'Bij alle aangeboden opties dient u ervan uit te gaan dat er sprake is van een onderzoeksmogelijkheid en dat er nog wel rekening gehouden moet worden met onzekere factoren als besluitvorming gemeenteraad, bestemmingsplanprocedure etc.'

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



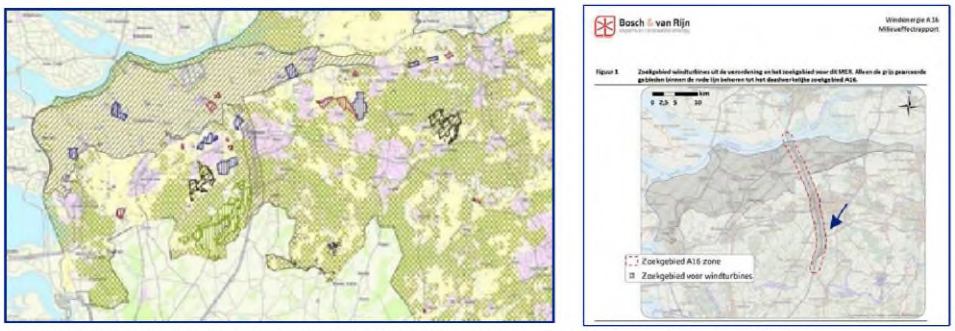


In de Structuurvisie Breda 2013 wordt openbaar kennis gegeven van de mogelijke realisering van windturbines op de locatie Galder. Voor het leesgemak is een luchtfoto hierbij geplaatst.



5.1.2.e

Het ontwerp van de structuurvisie heeft ter inzage gelegen van 6 juni t/m 17 juli 2013.
Het provinciale ruimtelijke beleid is voor wat betreft windenergie in de Verordening Ruimte (VR) vertaald in de regeling van artikel 33 van de verordening en op de daarbij behorende kaart. In de toelichting van het inpassingsplan staat beschreven dat de locaties van het project Windenergie A16 binnen het in de provincie aangewezen zoekgebied voor windturbines langs de A16 vallen, zoals ook is opgenomen in figuur 4.3. In aanvulling op het conceptadvies is een duidelijkere kaart bijgevoegd.



Figuur 4.3 Zoekgebied nieuwe windturbines Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In het conceptadvies stond dat het eigendom van de woning omstreeks 2015 heeft plaatsgevonden En dat het bouwjaar van de woning volgens mededeling van aanvrager het jaar 2016 betreft. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat de percelen in 2015 betrokken zijn geweest bij een ruilverkaveling.

Niet uit het kadaster blijkt het moment van eigendomsverkrijging dan wel investeringsmoment daarvoor. Duidelijkheid op dit onderdeel is gevraagd en zou tot gevolg kunnen hebben dat de schade gedeeltelijk of geheel te voorzien was en wellicht geheel of gedeeltelijk als actief aanvaard moet worden beschouwd. Aanvrager heeft uiteindelijk onderstaande bericht gestuurd afkomstig van Clerx Leenders Netwerk Notarissen.

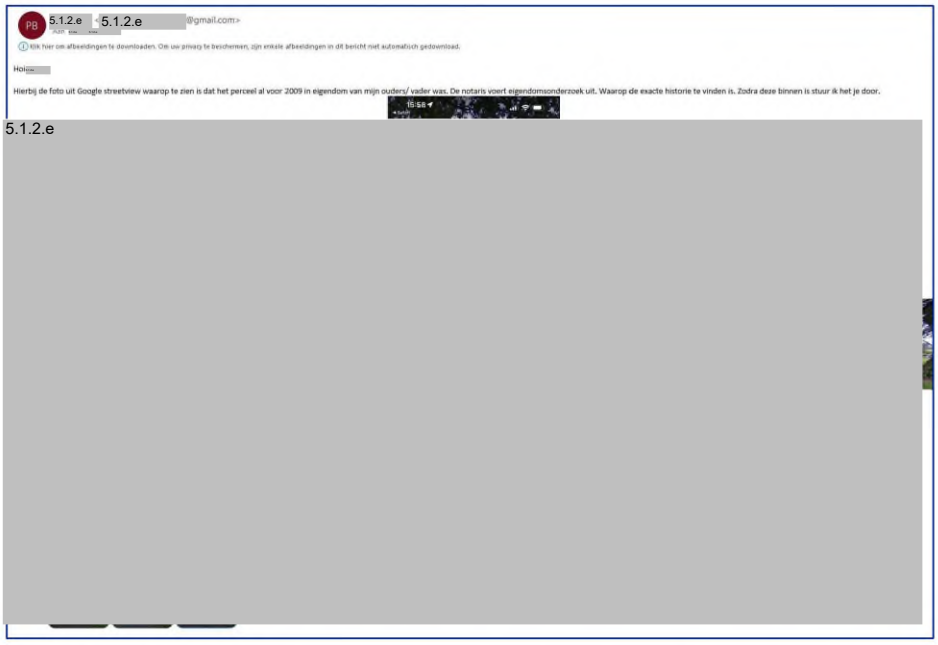
5.1.2.e

CLERCX LEENDERS NETWERK NOTARISSEN

Clercx Leenders Netwerk Notarissen
Prinsenkade 4

BR

BR



Gloudemans heeft geconcludeerd dat het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013" op 18 december 2014 is vastgesteld en dat de locatie waarop de woning van aanvrager is gebouwd toen al een woonbestemming had met een bouwvlak ter plaatse waar het hoofdgebouw in 2016 is opgericht.



Verbeelding



Topotijdreis

Gloudemans acht het aannemelijk gemaakt dat aanvrager de onroerende zaak in eigendom heeft verkregen voor het jaar 2013 zodat van een voorzienbare aankoop niet is gebleken. Door de andere partijen in deze procedure is niet weerlegd dat dit anders zou zijn.

Gloudemans overweegt dat voor wat betreft "de ontwikkeling" van de onroerende zaak sprake is van een investering in een bestaand belang en dat daarom geen actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) tegengeworpen kon worden door het gegeven dat de woning is gebouwd na de peildatum van voorzienbaarheid. Vergelijk voor een soortgelijke overweging een uitspraak van de ABRS 10 oktober 1988, ECLI:NL:RVS:1988:AN0391, AB 1988, 233, BR 1989, 125 voor een uitbreiding van een woning waarvan redelijkerwijs niet hoefde te worden afgezien in het geval van een voorzienbare ontwikkeling. Een investering in bestaand belang betreft geen investeringsbeslissing waarbij de afweging kan worden gemaakt om een negatieve beleidsontwikkeling te verdisconteren. Van belang daarbij acht Gloudemans het gegeven dat het bestemmingsplan in 2013 al de mogelijkheid gaf in planologische zin om een vrijstaande woning met bouwvlak te realiseren. Gloudemans overweegt daarbij niet in te zien op welke wijze aanvrager extra schadebeperkend had kunnen handelen ten aanzien van de bebouwingen en het bouwvlak ten aanzien van de tijdens de bebouwing te voorziene windturbines.

Conclusie
Gloudemans overweegt op grond van het bovenstaande dat er geen voorzienbare aankoop heeft plaatsgevonden en dat er ten aanzien van de onroerende zaak sprake is van een investering in een bestaand belang waarvan aanvrager na de peildatum van voorzienbaarheid niet had hoeven afzien of anderszins schadebeperkend had kunnen/moeten handelen.

7.2. Maatschappelijk risico

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

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

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past (uitspraak van 13 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:986).

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

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

Beleid en ruimtelijke structuur

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

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

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

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

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

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

Tabel 4.1 Regionaal bod windenergie 2011

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

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

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

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

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

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

Op grond van voorgaande overwegingen overweegt Gloudemans de ontwikkeling aan te merken als een "normaal maatschappelijke ontwikkeling" die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag. Gelet op de mate waarin wordt voldaan aan de relevante indicatoren ("structuur van de omgeving" en "langjarig beleid") overweegt Gloudemans dat een aftrek van 3% recht doet aan de omstandigheden van het geval. Onder verwijzing naar de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 heeft de provincie beoordelingsvrijheid om zelfstandig te oordelen over het normaal maatschappelijk risico. De vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico is in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomst (uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668).

Reactie Aanvrager

Normaal maatschappelijk risico

Volgens artikel 6.2 WRO dient in ieder geval 2% van de waardevermindering voor rekening en risico van de aanvrager te blijven. Het is bovendien vaste rechtspraak van ons hoogste rechtscollege om het maatschappelijk risico te wegen. Als belangrijkste toetsing wordt ter zake beoordeeld of de schade veroorzakende ruimtelijke ontwikkeling, gelet op de structuur van de omgeving, geacht moet worden in de lijn der verwachtingen te liggen en dus tot het normaal maatschappelijk risico van aanvrager moet worden gerekend.

Het lag niet in de lijn der verwachtingen dat op een dergelijke afstand van het woonhuis van mijn cliënten dat industriële windturbines zouden worden opgericht met een tiphoogte van 210 meter. In het concept advies wordt zodoende ten onrechte gerekend met een percentage van 3%, dit moet zijn 2%.

Reactie Gloudemans
Onder verwijzing naar de motivering in paragraaf 7.2 heeft Gloudemans overwogen dat een percentage van 3% recht doet aan de omstandigheden van het geval. De motivering van aanvrager geeft Gloudemans geen aanleiding hiertoe anders te adviseren.

7.3. Subsidiariteit

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

8. WAARDERING

8.1. Algemeen

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

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

De waarde van het object wordt overeenkomstig het oude regime onmiddellijk voor de peildatum 23 november 2018 getaxeerd op € 5.1.2.e (zie bijlage 2) en overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" gewaardeerd op een bedrag van € 5.1.2.e De wijziging brengt derhalve een nadelig saldo met zich mee ter grootte van € 5.1.2.e

Voor de te taxeren waarde heeft Gloudemans gebruikgemaakt van de vergelijkende methode. Kortheidshalve kan worden verwezen naar het taxatierapport opgenomen in bijlage 2.

8.2. Maatschappelijk risico

Onder verwijzing naar het bepaalde in paragraaf 7.2 merkt Gloudemans het volgende op. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2 van de Wro blijft de schade voor rekening van aanvrager indien deze binnen het normaal maatschappelijk risico valt.

Het normaal maatschappelijk risico omvat in het onderhavige geval 3% van de waarde van het object van aanvrager voor de planologische mutatie. In het onderhavige geval betekent dit dat voor vergoeding in aanmerking komt een bedrag van € 5.1.2.e - 5.1.2.e = € 5.1.2.e

Hieronder is de berekening in een tabel weergegeven.

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

Reactie aanvrager

Kosten juridische bijstand
Cliënt heeft de juridische bijstand ingeroepen van ondergetekende en daarvoor een factuur ontvangen. Die kosten komen op de voet van artikel 6.5 onder a Wro in aanmerking voor vergoeding. De betreffende declaratie is als bijlage gehecht aan deze brief. Ik verzoek u vriendelijk om de kosten van juridische bijstand eveneens als planschade op te nemen. Tot zover de reactie van cliënt op uw concept advies. Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

Reactie Gloudemans
Gloudemans sluit voor wat betreft het verzoek om vergoeding van de kosten van juridische bijstand aan bij hetgeen hierover is opgenomen in de overzichtsuitspraak over planschade van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

Hieronder is een relevant deel van de uitspraak opgenomen.

Kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand
6. Ingevolge artikel 6.5, onder a, van de Wro vergoedt het bestuursorgaan, indien het een tegemoetkoming, als bedoeld in artikel 6.1 toekent, daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand.

Geen plicht ambtshalve te vergoeden
6.1. Het bestuursorgaan is niet gehouden om de in verband met de behandeling van de aanvraag opgekomen kosten ambtshalve te vergoeden (uitspraak van 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:450).

Geen vergoeding, indien geen tegemoetkoming is toegekend
6.2. Wanneer geen tegemoetkoming wordt toegekend, komen de in verband met de behandeling van de aanvraag opgekomen kosten niet voor vergoeding in aanmerking (uitspraak van 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:529).

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

Geen vergoeding van kosten verband houdende met indiening aanvraag
6.4. In de regel komen de kosten die de aanvrager met betrekking tot de indiening van de aanvraag heeft gemaakt niet voor vergoeding in aanmerking, omdat de aanvrager kan weten dat het bestuursorgaan gehouden is advies te vragen aan een onafhankelijke deskundige en het in de hiervoor vermeide zin niet redelijk is, zonder dat advies af te wachten, een eigen adviseur in te schakelen (uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4690).

Dubbele redelijkheidstoets bij kosten vanaf (concept-)advies
6.5. Kosten die de aanvrager heeft gemaakt vanaf het moment dat de door het bestuursorgaan ingeschakelde deskundige een conceptadvies dan wel advies over de aanvraag aan het bestuursorgaan heeft uitgebracht tot het moment dat het bestuursorgaan op de aanvraag een besluit heeft genomen waartegen rechtsmiddelen kunnen worden ingesteld, kunnen voor vergoeding in aanmerking komen, indien het inroepen van bijstand redelijk was en de kosten van het opstellen van een zienswijze redelijk zijn (uitspraak van 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:450).

Maatstaf redelijkheid inroepen deskundige
6.6. Voor het antwoord op de vraag of het inroepen van niet-juridische deskundige bijstand redelijk was, kan in het algemeen als maatstaf worden gehanteerd of de aanvrager, gezien de feiten en omstandigheden zoals die bestonden ten tijde van de inroeping, ervan mocht uitgaan dat de deskundige een relevante bijdrage zou leveren aan een voor hem gunstige beantwoording door het bestuursorgaan van een voor de beslissing op de aanvraag mogelijk relevante vraag (uitspraak van 12 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5895). Voor een vergoeding van deze kosten is geen plaats indien het ingebrachte advies weliswaar afkomstig is van een persoon of instantie die als deskundig is aan te merken ter zake van de specifieke vragen die in de procedure aan de orde zijn, maar het door die deskundige uitgebrachte advies op geen van die specifieke vragen betrekking heeft (uitspraak van 9 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW5293).

6.7. Daarbij is niet van belang of het commentaar van de door de aanvrager ingeschakelde deskundige heeft geleid tot aanpassing van het advies (uitspraak van 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:450).

Rechtsbijstand en andere deskundige bijstand

6.8. Kosten van rechtsbijstand kunnen niet worden aangemerkt als deskundigenkosten (uitspraak van 26 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:599).

6.9. Een deskundige wordt in tegenstelling tot een gemachtigde in beginsel geacht onpartijdig te adviseren. De kosten voor de gemachtigde van de aanvrager kunnen daarom niet als deskundigenkosten worden vergoed voor zover deze het optreden als deskundige betreffen (uitspraak van 8 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2148).

De keuze om de kosten van rechtsbijstand te vergoeden is aan het bestuursorgaan. Op basis van bovenstaande beschreven vaste jurisprudentie van de Afdeling ziet Gloudemans geen aanknopingspunten de gemaakte kosten van rechtsbijstand voor een vergoeding in aanmerking te laten komen.

9. ADVIES

Gloudemans adviseert aan aanvrager een tegemoetkoming in de schade toe te kennen ter hoogte van € 5.1.2.e te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 november 2023.

Nuland, 14 oktober 2024

Gloudemans,
namens deze,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

10. BIJLAGEN

1. Aanvraag d.d. 18 oktober 2023
2. Taxatierapport
3. Reactie derdebelanghebbende
4. Reactie Provincie Noord Brabant
5. Reactie aanvrager

BIJLAGE 1

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

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

Breda 18 oktober 2023
Betreft 5.1.2.e / planschade
Uw referentie
Onze referentie D102800 pb/as

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Een dezer dagen werd ik geraadpleegd door de 5.1.2.e 5.1.2.e met het verzoek hem bij te staan inzake het volgende.

Cliënt is eigenaar van het woonhuis met grond, staande en gelegen aan de 5.1.2.e te (5.1.2.e) 5.1.2.e

Het onroerend goed van cliënt ligt op een afstand van ca. 500 meter van de dichtstbijzijnde windturbine, die door het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16" mogelijk is geworden. Het betreft windturbines met een ashoogte van 142 meter, een tiphoogte van 210 meter en een routerdiameter van 150 meter.

Dagelijks ervaart cliënt hinder en last van de betreffende windturbines. De gezondheid van cliënt heeft te lijden als gevolg van het plaatsen van 3 windturbines op een afstand van ca. 500 meter van zijn woonhuis.

Namens cliënt verzoek ik u hierbij op de voet van artikel 6:1 Wro om een tegemoetkoming in de planschade vanwege het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16, knooppunt Galder".

Graag ontvang ik van u een opgave van de verschuldigde leges, zodat cliënt die kan overmaken en het planschadetraject kan worden doorlopen.

Gedurende het traject fungeer ik namens cliënt als aanspreekpunt. Alle correspondentie dient u via ondergetekende te laten lopen.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

Hoogachtend,

5.1.2.e

Advocaten Lawyers

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

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

BIJLAGE 2

WETTELIJKE TAXATIE INGEVOLGE ARTIKEL 6.1 WRO

5.1.2.e

5.1.2.e

Kenmerk
1309.532-T1d1/sb/s

Taxateur
5.1.2.e

Datum
27 maart 2024

Status
Definitief

Kenmerk	:	1309.532-T1d1
Taxateur	:	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
Datum	:	27 maart 2024
Status	:	Definitief

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

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

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN 4
1.1. Taxateur 4
1.2. Onafhankelijkheid 4
1.3. Doel van de taxatie 4
1.4. Type taxatie 4
1.5. Taxatiemethode 4
1.6. Taxatiebasis 4
1.7. Opname 4
1.8. Peildatum 5
1.9. Aansprakelijkheid 5
1.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 5
1.11. Publicatie 5
1.12. Algemene voorwaarden 5

2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN 6
2.1. Algemene uitgangspunten 6
2.2. Toestand van bodem en grondwater 6
2.3. Bijzondere uitgangspunten 6

3. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK 7
3.1. Kadastrale omschrijving 7
3.2. Ligging van de onroerende zaak 7
3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak 8

4. WAARDERING 10
4.1. Gebruikte methode 10
4.2. Referentietransacties 10
4.3. Onzekerheden taxatie 10
4.4. Finale waardering 11

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

1. ALGEMEEN

1.1. Taxateur

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

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

1.2. Onafhankelijkheid

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

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

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

1.3. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt in verband met een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade. Het betreft een professionele taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten.

1.4. Type taxatie

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

1.5. Taxatiemethode

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

1.6. Taxatiebasis

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

1.7. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak bezocht en opgenomen op 11 januari 2024.

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

1.8. Peildatum

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

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

1.9. Aansprakelijkheid

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

1.10. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

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

1.11. Publicatie

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

1.12. Algemene voorwaarden

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

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

2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

2.1. Algemene uitgangspunten

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Aanvrager is betrokken geweest bij een ruilverkaveling. Een voor aanvrager relevant fragment uit de akte van ruilverkaveling van 23 oktober 2015 is hieronder opgenomen.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Uit het kadaster blijkt niet wanneer het eigendom is verkregen. Vooralsnog wordt aangenomen dat van een voorzienbare aankoop geen sprake is geweest.

2.2. Toestand van bodem en grondwater

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

2.3. Bijzondere uitgangspunten

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

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

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

3. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

3.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.910 m²	5.910 m²
5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	21.450 m²	21.450 m²



Bron: Kadaster

3.2. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan 5.1.2.e in het buitengebied grenzend aan de bossen van Brabants Landschap en heeft een landelijke ligging. De onroerende zaak is 5.1.2.e autosnelweg A16. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A16, A58 of anders via lokale wegen. Het centrum van Breda is gelegen op circa 8 kilometer afstand waar alle voorzieningen bereikbaar zijn. Het centrum van het naastgelegen Ulvenhout is bereikbaar op circa 10 autominuten rijden, waar alle nodige voorzieningen bereikbaar zijn. In de omgeving van de onroerende zaak worden voornamelijk grondgebonden woningen aangetroffen, voornamelijk vrijstaande objecten. Een fragment van de luchtfoto (met aanduiding van de woning) is hieronder opgenomen.



Bron: NVM Geografische informatie

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

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een vrijstaande voormalige notariswoning met diverse vrijstaande bijgebouwen en een paardenrijbak met tuin/weiland met beplantingen, erfverhardingen, erfafscheidingen en al wat volgens de verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt. De onroerende zaak is plaatselijk bekend als 5.1.2.e

Uit de door de aanvrager beschikbaar gestelde gegevens blijkt dat de woonoppervlakte van het object circa tussen 217 m^2 conform meting en 260 m^2 (conform lengte x breedte) bedraagt en de inhoud circa 1.250 m^3. Aan de woning 5.1.2.e kunnen bijgebouwen worden gekoppeld zoals een zorgappartement en drie paardenstallen met zadelkamer (140 m^2) alsmede een loods plus drie buitenstallen (95 m^2).

Het object bestaat uit twee bouwlagen met een met leien gedekt tentdak. Tevens beschikt de onroerende zaak over een statige voorgevel.

Bouwjaar: omstreeks 5.1.2.e

Het object is traditioneel gebouwd, gevels (in spouw) uitgevoerd in metselwerk van gebakken steen. Fundering beton op zand met betonnen constructievloeren. De kozijnen zijn van hout en zijn voorzien van dubbele (HR++) beglazing. Het object is nagenoeg volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Het object is aangesloten op de gangbare voorzieningen. Verwarming en warmwater geschieden middels een cv-combiketel. Tevens zijn aanwezig een liftschacht en een wtw-unit.

De indeling van het object is als volgt:

<u>Begane grond</u>
- Entreehal met meterkast, marmeren tegels, meterkast, toilet: zwevend, en trapopgang naar de eerste verdieping;
- Woonkamer met schouw en tuindeuren, visgraat houten vloer, raampartijen, tuindeuren;
- Keuken met diverse inbouwapparatuur, oven en koelkast (merk: Bora, Smeg);
- Tuin met multifunctioneel bijgebouw, volledig geïsoleerd en ingericht als woonruimte;
- 5.1.2.e

<u>Eerste verdieping</u>
- Overloop Via houten wenteltrap, met hoog plafond;
- keukenblok en standplaats installatie en Atag ketel;
- Drie slaapkamers, houten vloeren;
- Badkamer met designradiator, douche en toilet;
- Tweede badkamer met ligbad, douche en zwevend toilet;
- Balkon uitzicht achterzijde;

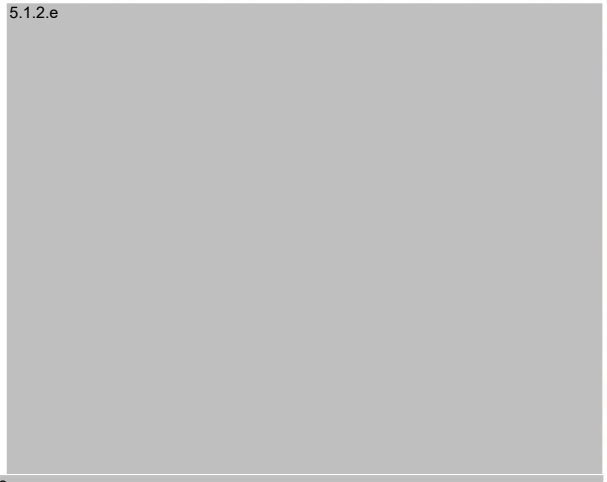
Tweede verdieping
- Vliering bereikbaar middels bijzettrap.

Bijgebouw/ (mantelzorg appartement): 20X60 meter, leien dakbedekking: steen met hout afgetimmerd, geïsoleerd, vloerverwarming, HR cv ketel merk: Remeha, keukenblok, badkamer: ligbad, zwevend toilet, staltuindeur, 2 slaapkamers:
5.1.2.e

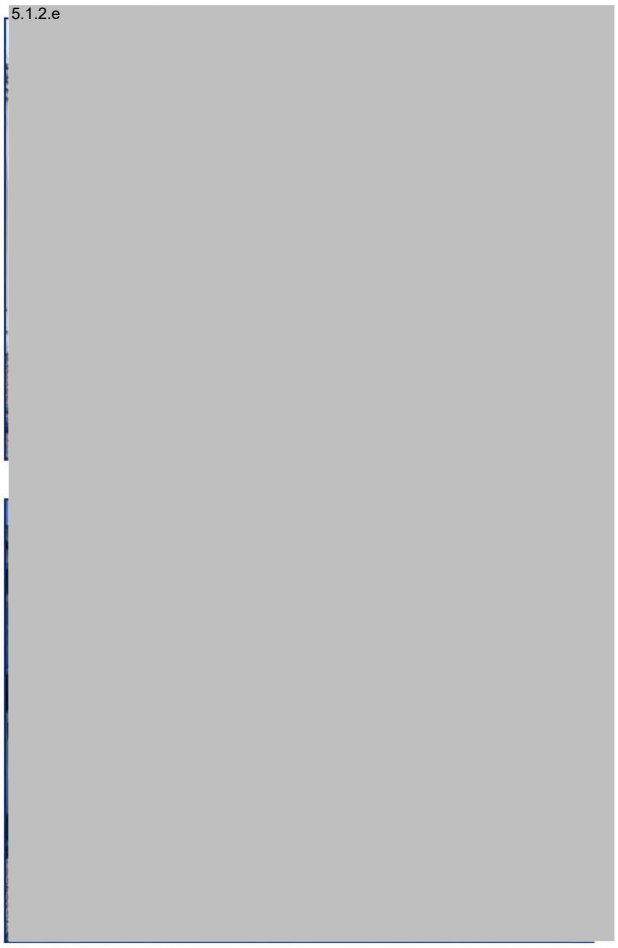
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Foto's van de woning (voorzijde, achterzijde en straatbeeld) zijn hieronder opgenomen.

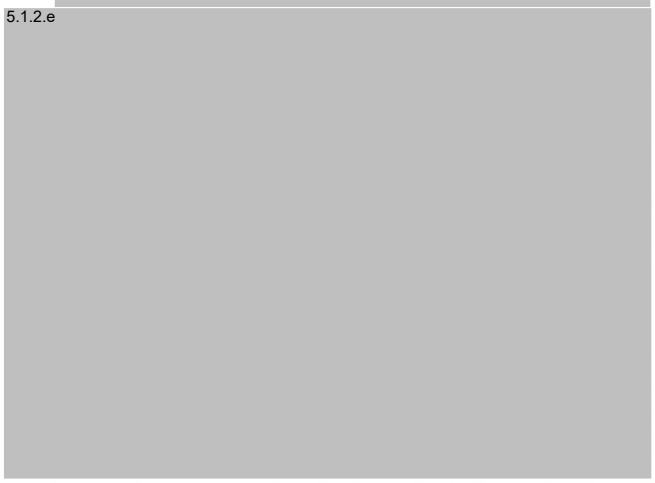
5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e



De overige onbebouwde grond van het perceel is in gebruik als oprit, erf en tuin.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen.

De taxateur is zich ervan bewust dat de opname van het object heeft plaatsgevonden na de peildatum. Volgens opgave van aanvrager zijn er geen ingrijpende veranderingen tussen de peildatum en de datum van opname aan de orde waarvan wij kennis dienen te nemen.

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

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

4. WAARDERING

4.1. Gebruikte methode

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

4.2. Referentietransacties

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

Adres referentie	5.1.2.e			
Bron:	Akte van levering	Archief NVM	Archief NVM	Archief NVM
Verkoopprijs:		5.1.2.e		
Verkoopdatum:		22 november 2018	7 september 2018	20 oktober 2018
Geïndexeerde verkoopprijs:	-	5.1.2.e		
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	5.1.2.e			
Woonoppervlakte:	217 - 260 m²	331 m²	244 m²	274 m²
Perceeloppervlakte:	5.910 + 21.450 m²	16.690 m²	1.250 m²	2.330 m²
Energielabel:	Geen, wel dubbele beglazing, vloerverwarming en volledige isolatie	Energielabel A	Geen, echter in 2010/2011 compleet gerenoveerd en gemoderniseerd.	Energielabel A
Bijgebouwen:	Multifunctioneel bijgebouw, dubbele garage, opslagruimte, werkplaats en paardenstallen	Tuinkamer, berging en garage	Carport, multifunctioneel bijgebouw met sauna.	Garage, dakkapel en schuur
Ligging:	Buitengebied Breda, nabij knooppunt Galder	In het buitengebied, op grotere afstand van Breda en de autosnelwegen.	Op kortere afstand van het centrum van Breda, hierdoor een hoger prijsniveau.	Gelegen op kortere afstand van Breda, hierdoor een hoger prijsniveau
Onderhoudssituatie:	Goed	Goed	Goed	Goed

4.3. Onzekerheden taxatie

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

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

4.4. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de waarde van de onroerende zaak per peildatum 23 november 2018 geschat op:

5.1.2.e 5.1.2.e

Nuland, 2024

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

BIJLAGE 3

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>
Verzonden: woensdag 5 juni 2024 10:33
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Reactie Pure Energie op 1309.532 / D1c1 + B2 / Noord-Brabant/5.1.2.e / C2324448/5356759

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Hierbij reageer ik namens Raedthuys WP Galder B.V. op het conceptadvies planschade voor het object 5.1.2.e te 5.1.2.e Mede vanwege de door u gevraagd spoedige behandeling reageer ik per mail. Als dit voor de procedure niet volstaat, verzoek ik u dit per ommegaande te laten weten. Dan reageren wij alsnog per brief.

Inhoudelijke punten
Par 2.3; Hierin is aangegeven dat op 28 maart 2024 het conceptadvies aan partijen is verzonden. Dat is bij ons niet het geval. Ik verzoek u voor de volledigheid op te nemen dat het advies op 27 mei 2024 met ons is gedeeld.

Par. 6.6 Slagschaduw; 5.1.2.e is niet opgenomen in de lijst van objecten in het slagschaduwonderzoek. Uit Bijlage C blijkt uit de contour van Windpark Galder dat deze woning net binnen de contour van de bovengrens ligt. Woningen die op vergelijkbare afstand en locatie staan zijn de woningen 5.1.2.e Voor deze woningen blijkt een potentiële hinder te verwachten van 6 uur en 54 minuten per jaar resp. 6 uur en 41 minuten per jaar bij de situatie bovengrens. Aangenomen mag worden dat de potentiële hinder voor woning 5.1.2.e in dezelfde orde van grote ligt.

Par 6.5 deel Geluid; Uit de opgenomen bijlage H van de MER blijkt dat op het object 5.1.2.e sprake is van een toename van slechts 1dB(A) tussen de Lcum van 59 dB(A) en het VKA bij de cumulatie van het bestaande geluid inclusief de windturbines (60 dB(A)). Op basis van het Akoestisch onderzoek ten behoeve van de vergunningaanvraag kan worden geredeneerd dat het geluidniveau bij de woning 5.1.2.e circa 44 dB(A) bedraagt. Dit is gebaseerd op de bovengrens. Dit is ruim onder de toegestane Lden 47 dB(A).

Par. 6.8; Naar onze mening ligt de potentiële hinder door slagschaduw op woning 5.1.2.e rond de 7 uur per jaar. In dat kader vinden wij een score van 3 veel te hoog. In vergelijkbare adviezen geeft u een woning met een potentiële slagschaduw van ruim 9 uur per jaar een score van 1 en een woning met een potentiële slagschaduw van 42 uur een score van 3. Op basis van deze informatie is een score van maximaal 1 gerechtvaardigd.
Zoals hiervoor aangegeven is sprake van een toename van geluid van slechts 1 dB(A). Toch waardeert u dit met een score Ernstig. Primair zijn wij van mening dat deze score moet worden bijgesteld naar Geen nadeel. Dit baseren wij op het gegeven dat de Raad van State in haar uitspraak Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420 duidelijk aangeeft dat pas bij een toename van geluid van 5 dB(A) of meer sprake is van een planologisch nadeel. De toename van geluid bij dit object is veel kleiner. Subsidiair vinden wij dat als u af wilt wijken van de uitspraak van de Raad van State de score hooguit 'Zeer licht' (score 1) moet zijn vanwege de zeer beperkte toename van geluid. De kwalificatie 'Ernstig' is in ieder geval niet passend bij de kleinst mogelijke toename van het geluidniveau van 1 dB(A).
Daarnaast zijn wij van mening dat een score van 3 voor uitzicht en een score van 3 voor situering een veel te hoge waardering voor deze hinderaspecten is. In beide gevallen motiveert u dit door te stellen dat 'Tussen de windturbines en het object van aanvrager zijn voornamelijk slechts landerijen gelegen'. Dat ontkennen wij niet, maar om dit in beide factoren te waarderen met score van 3 en daarmee gemiddelde schade is gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde windturbine van bijna 600 meter naar onze mening niet terecht.

Wij verzoeken u voorgaande in uw definitief rapport te verwerken en waardedaling daarop aan te passen.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2.e

5.1.2.e

Planontwikkelaar

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

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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Verzonden: maandag 27 mei 2024 16:51
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>
Onderwerp: 1309.532 / D1c1 + B2 / Noord-Brabant/5.1.2.e / C2324448/5356759

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

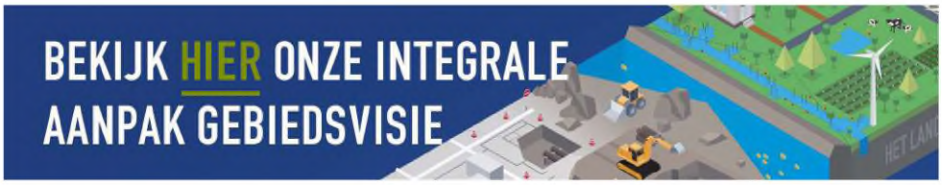
5.1.2.e zend ik u hierbij het conceptdeskundigenadvies met begeleidende brief inzake bovenvermeld dossier.

Ik verzoek u vriendelijk uw reactie hierop aan de 5.1.2.e 5.1.2.e te verzenden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

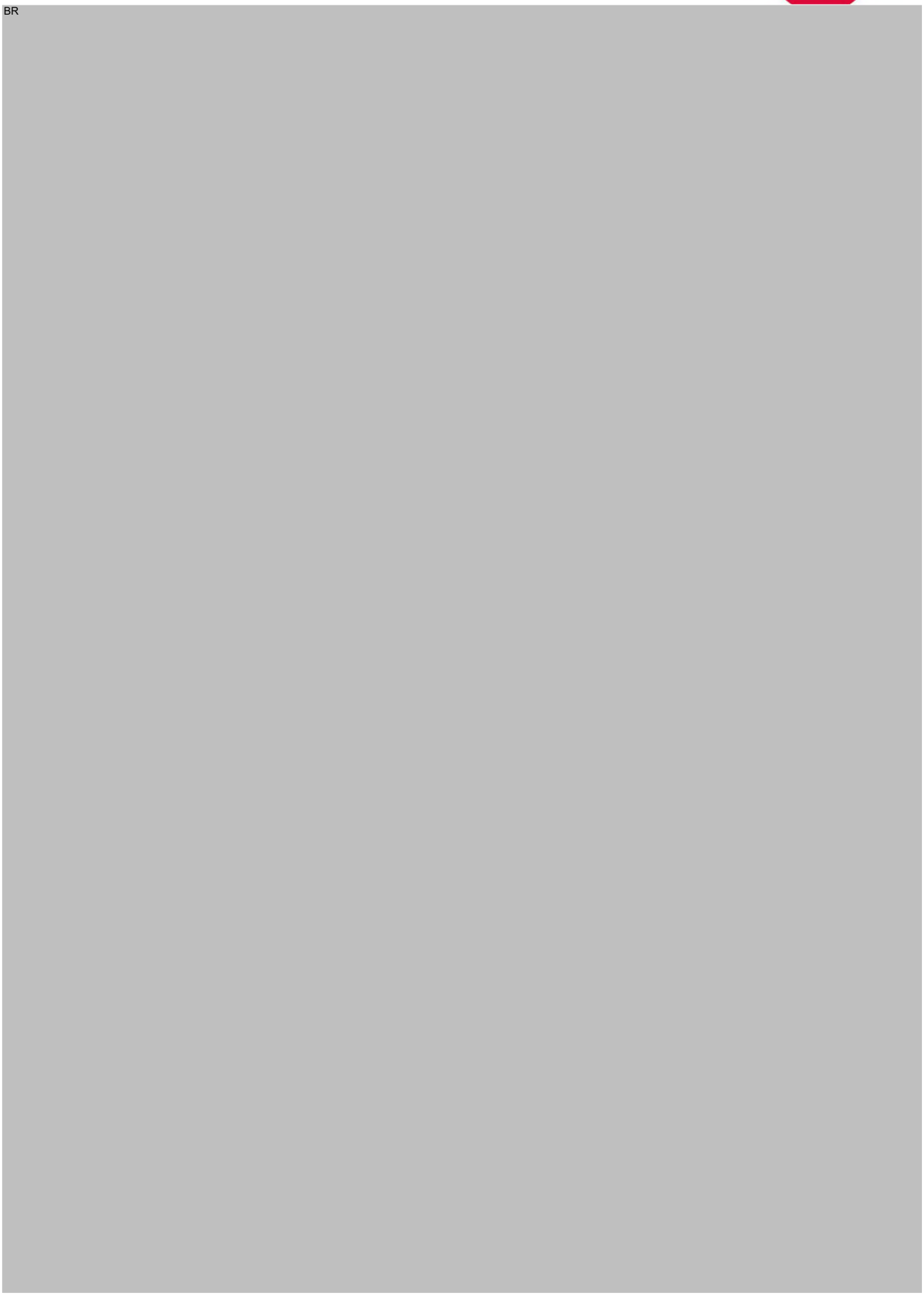
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
www.gloudemans.nl

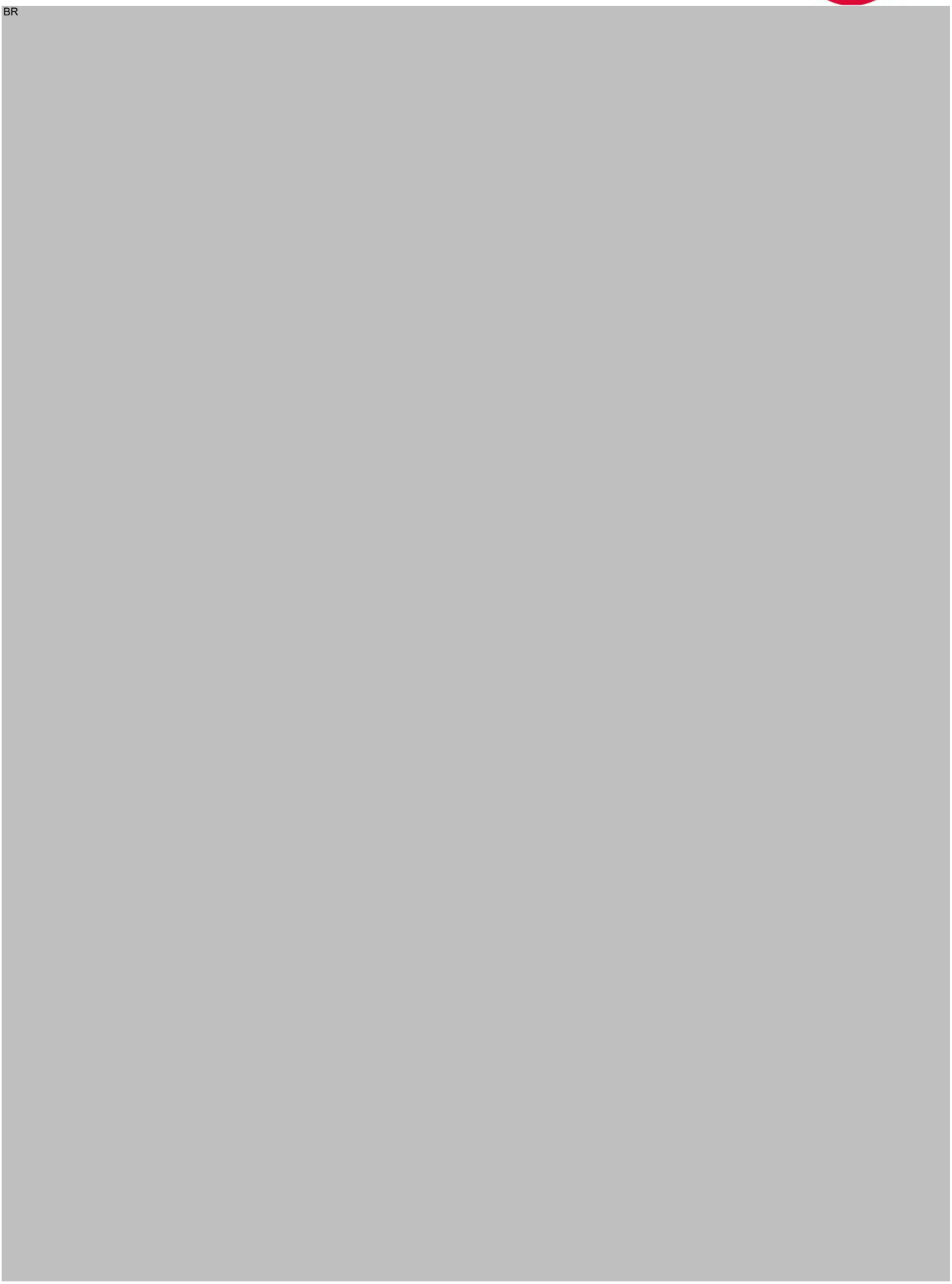


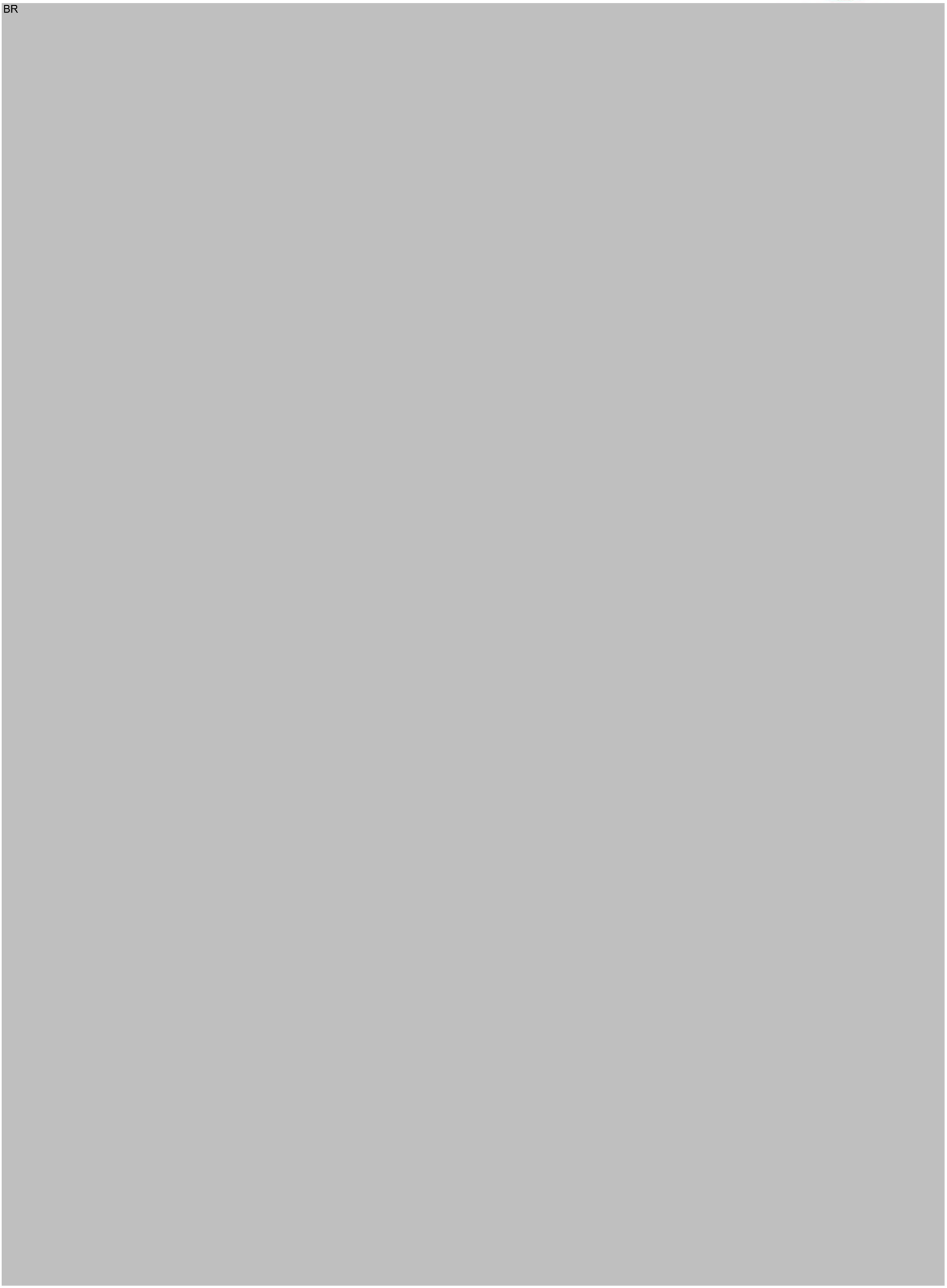
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u niet de beoogde ontvanger van dit bericht bent, gelieve u ons per omgaande te informeren. Gloudemans aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor te late,

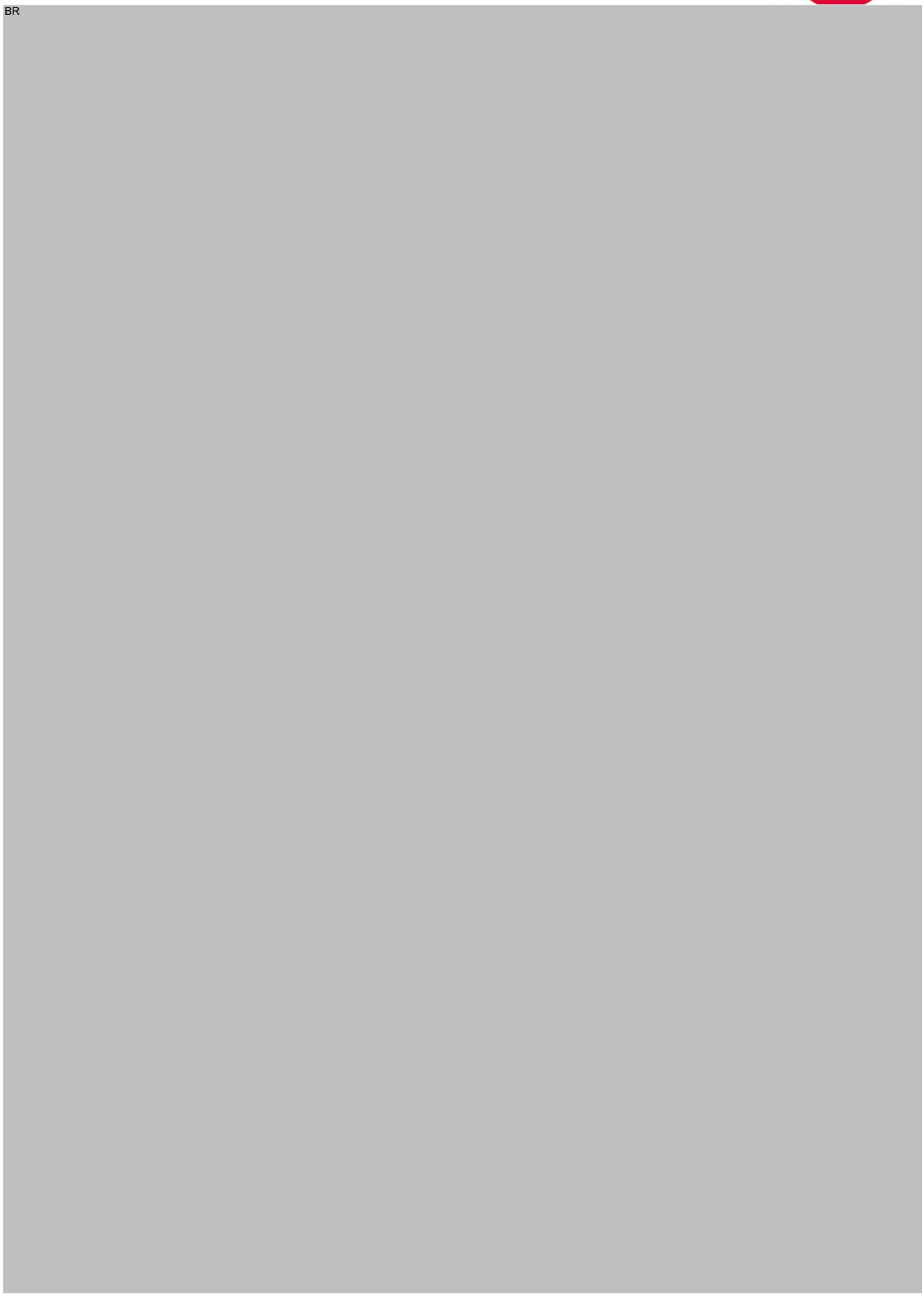
onjuiste of onvolledige verzending van dit bericht. Gloudemans is ingeschreven bij KvK Oost-Brabant onder nummer 16032293.

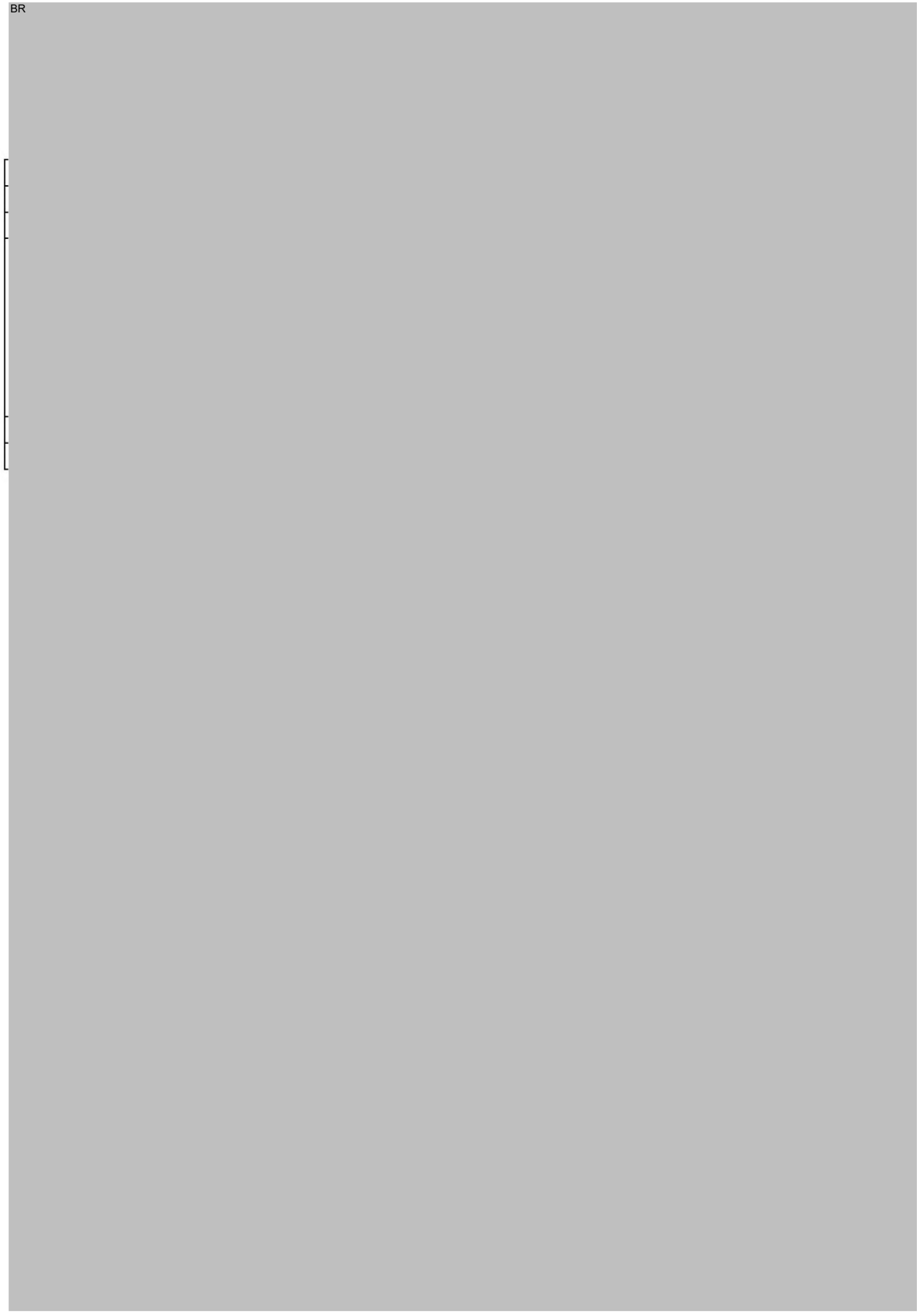
BIJLAGE 4


BR


BR


BR


BR


BR

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

BIJLAGE 5

Gloudemans B.V.
T.a.v. de 5.1.2.e 5.1.2.e
Postbus 5044
5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

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

Breda	23 april 2024
Betreft	5.1.2.e / planschade
Uw referentie	1309.532-B1/sb/s
Onze referentie	D102800 pb/au

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Naar aanleiding van uw brief van 27 maart jl. bericht ik u als volgt.

Cliënt, de 5.1.2.e 5.1.2.e heeft kennis genomen van uw concept deskundigenadvies en heeft de volgende opmerkingen.

In uw concept verwijst u naar een TNO-rapport uit 2022. In dit rapport is op wetenschappelijke wijze aangetoond de impact van windturbines op huizenprijzen.

Volgens figuur 1 van dit TNO-rapport staat wetenschappelijk vast dat bij een afstand van 480 meter van het woonhuis tot de windturbine sprake is van een prijseffect van 15%.

Op basis van de in het concept gehanteerde woningenwaarde, komt dit bij cliënt neer op een waardedaling van € 5.1.2.e

De dichtstbijzijnde windturbine staat op een afstand van 480 meter van het woonhuis van cliënt. Dagelijks ondervindt cliënt ernstige hinder van de industriële windturbines nabij zijn woning.

In het concept is ten onrechte de score 3 gehanteerd bij de schadefactoren uitzicht, inkijk, slagschaduw en situering. Dit moet score 4 zijn!

Er is geen sprake van (middel)zwaar schade, maar van zware planschade. Dit betekent – volgens de methode van Zundert - een waardedaling van 10%.

Dit betekent voor cliënt een waardedaling van € 5.1.2.e uitgaande van de door u gehanteerde woningwaarde op peildatum.

Ten slotte nog het volgende.

Gelet op de ligging van het woonhuis van cliënt, nabij het Mastbos te Breda, lag het niet in de lijn der verwachtingen dat op een afstand van 5.1.2.e meter van het woonhuis drie industriële windturbines zouden worden opgericht met een tiphoogte van 210 meter. In het concept advies wordt zodoende ten onrechte gerekend met een percentage van 3% normaal maatschappelijk risico. Dit moet zijn 2%!

- Cliënt heeft de juridische bijstand ingeroepen van ondergetekende en daarvoor een factuur ontvangen. Die kosten komen op de voet van artikel 6.5 onder a Wro in aanmerking voor vergoeding. De betreffende declaratie is als bijlage gehecht aan deze brief. Ik verzoek u vriendelijk om de kosten van juridische bijstand eveneens als planschade op te nemen.

Tot zover de reactie van cliënt op uw concept advies.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

Hoogachtend,

5.1.2.e

Corten.
Advocaten Lawyers

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

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

Corten.

Advocaten Lawyers

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

IBAN: NL72RABO0119087405
Bic-code: RABONL2U
B01

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

4836 BE BREDA

BR



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

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

De 5.1.2.e 5.1.2.e

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

Breda 2 juli 2024
Betreft 5.1.2.e / planschade
Uw referentie
Onze referentie D102800 pb/au

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Uw vraag als geformuleerd in de mail van 19 juni jl. heb ik voorgelegd aan cliënt.

- Het bewuste perceel grond heeft cliënt al vóór 2009 in eigendom verworven, zo blijkt uit bijgaande e-mail van de 5.1.2.e 5.1.2.e van gisteren (16:27 uur).

De notaris heeft van cliënt opdracht gekregen om terzake een eigendomsonderzoek uit te voeren. Cliënt verwacht de bevindingen van de notaris op korte termijn te ontvangen. Die bevindingen zal cliënt vanzelfsprekend aan u toezenden.

Naar verwachting is de notaris niet gereed met zijn onderzoek vóór de door u in uw brief van 19 juni jl. gestelde termijn van twee weken. Zodoende verzoek ik u hierbij namens cliënt om nog enig respijt.

Uw bevestiging op dit punt zie ik graag tegemoet.

Daarnaast wil ik nog graag het volgende aan u voorhouden, dit in aanvulling op mijn brief van 23 april jl.

In uw concept deskundigenadvies gaat u ten onrechte uit van een perceeloppervlakte van 27.360 m² (5.910 m² + 21.450 m²). De percelen aangeduid met de kadastrale aanduiding 5.1.2.e 5.1.2.e op de tekening behorende bij paragraaf 3.1 van uw concept zijn in eigendom van cliënt. De oppervlakte die cliënt in eigendom heeft is ca 85.000 m² grond.

De door u gebruikte referentietransacties zijn zodoende niet vergelijkbaar en aldus niet geschikt om het onroerend goed van cliënt te waarderen.

U heeft het object van cliënt met een perceeloppervlakte van 27.360 m² getaxeerd op een bedrag van € 5.1.2.e Gelet op het feit dat de grondoppervlakte vele malen groter is (ca 85.000 m²), klopt die getaxeerde waarde vanzelfsprekend niet.

Ik verzoek u vriendelijk om deze omissie in uw concept alsnog te herstellen.

Cliënt zal overigens de bevindingen van de notaris zelf rechtstreeks aan u toezenden, dit vanwege mijn vakantie. Ik ben de komende drie weken moeilijk bereikbaar.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Corten.
Advocaten Lawyers

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

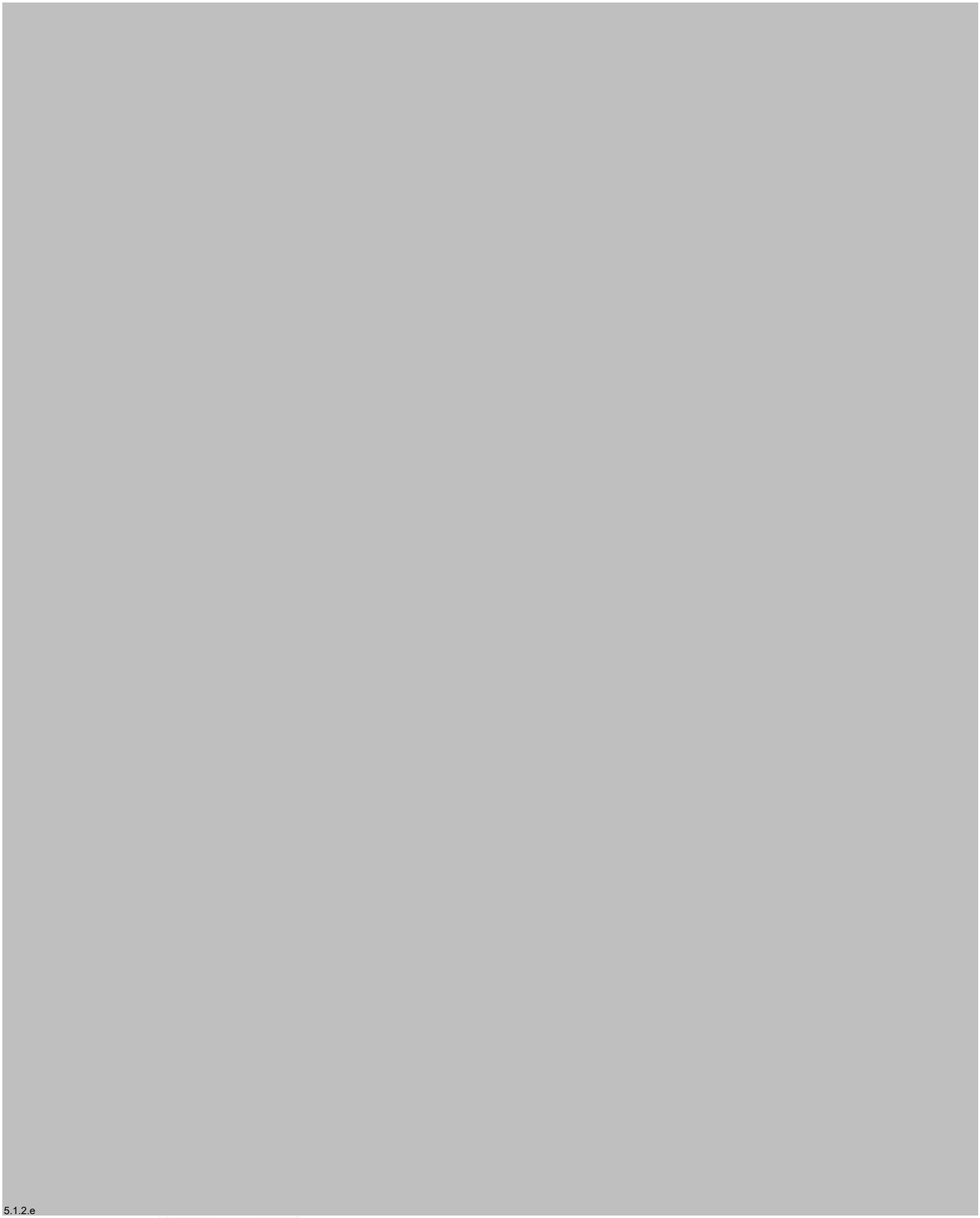
De maatschap Corten bestaat uit praktijkvennootschappen. Op alle diensten van Corten zijn de algemene voorwaarden van Corten van toepassing. Deze algemene voorwaarden worden op eerste verzoek toegezonden en zijn tevens te raadplegen op www.corten.nl/algemene-voorwaarden Deze algemene voorwaarden bevatten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

5.1.2.e

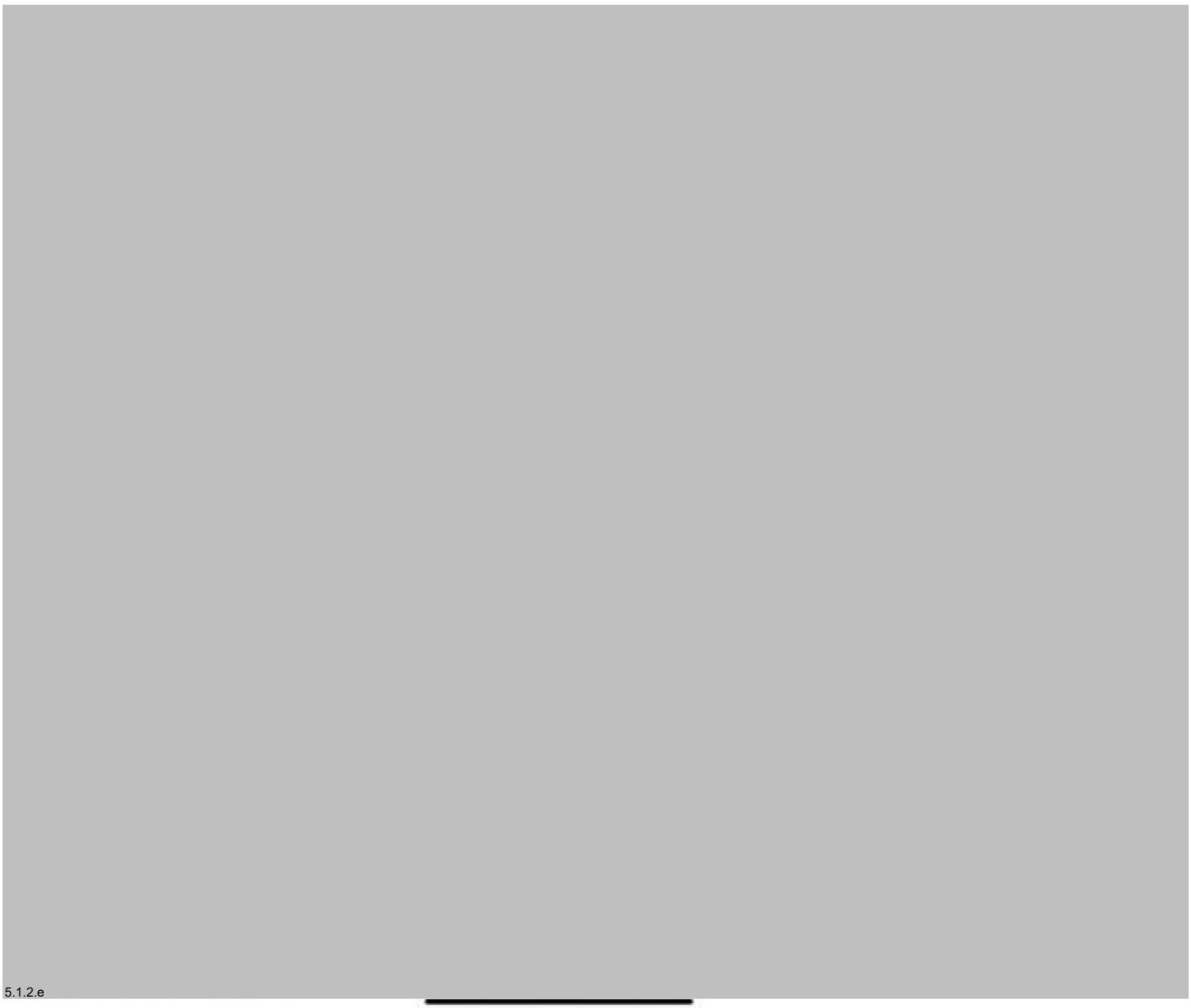
Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gmail.com>
Verzonden: maandag 1 juli 2024 16:27
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Re: Betreft: 5.1.2.e / planschade [D102800_I51627101]

Hoi 5.1.2.e

Hierbij de foto uit Google streetview waarop te zien is dat het perceel al voor 5.1.2.e in eigendom 5.1.2.e 5.1.2.e was. De notaris voert eigendomsonderzoek uit. Waarop de exacte historie te vinden is. Zodra deze binnen is stuur ik het je door.



5.1.2.e



5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Op 20 jun 2024 om 13:31 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e @corten.nl> het volgende geschreven:

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

Met vriendelijke groet,

Corten.
Advocaten Lawyers

St. Ignatiusstraat 257
4817 KK Breda

T 076 – 523 93 80

BIJLAGEN:

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

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

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

<email aan de 5.1.2.e 5.1.2.e >

<1309.pdf>

De 5.1.2.e 5.1.2.e

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

Breda	9 september 2024
Betreft	5.1.2.e / planschade
Uw referentie	
Onze referentie	D102800pb/aa

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e beste 5.1.2.e

- Naar aanleiding van uw email van 27 augustus jl. zend ik u hierbij namens de 5.1.2.e 5.1.2.e de reactie van de notaris.

Die reactie kunt u teruglezen in bijgaande mail.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Corten.
Advocaten Lawyers

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

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

Van: 5.1.2.e | **CCL Notarissen** 5.1.2.e @cclnotarissen.nl>
Date: vr 6 sep 2024 om 17:20
Subject: onderzoek eigendomsverkrijging percelen Heistraat
To: 5.1.2.e @gmail.com <5.1.2.e @gmail.com>

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

Clercx Leenders Netwerk Notarissen
Prinsenkade 4
4811 VB Breda
Postbus 4950
4803 EZ Breda

T: 076-5222700
E: 5.1.2.e @cclnotarissen.nl
W: www.cclnotarissen.nl

De inhoud van dit bericht en de eventueel daarbij behorende bijlagen zijn persoonlijk gericht aan en derhalve uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Zij kunnen gegevens met betrekking tot een derde bevatten. De ontvanger die niet de geadresseerde is, noch bevoegd is dit bericht namens geadresseerde te ontvangen, wordt verzocht de afzender onmiddellijk op de hoogte te stellen van de ontvangst. Elk gebruik van de inhoud van dit bericht en/of van de daarbij behorende bijlagen door een ander dan de geadresseerde is onrechtmatig jegens afzender respectievelijk de hiervoor bedoelde derde. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing waarin is opgenomen een beperking aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden zijn op verzoek kosteloos verkrijgbaar bij de notaris. Tevens zijn deze voorwaarden te vinden op onze website www.cclnotarissen.nl. Op onze website treft u tevens onze privacyverklaring aan.