1309.547-D1d1/jbr/s

Gloudemans

DESKUNDIGENADVIES

Aanvrager:

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

Schadegevoelig object:

5.1.2.e
5.1.2.e

Opdrachtgever:

Het college van Gedeputeerde Staten
van de provincie Noord-Brabant

SAMENVATTING ADVIES

Geadviseerd wordt om een tegemoetkoming in de schade toe te kennen ten bedrage van € 5.1.2.e te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van 14 oktober 2024.

Voorts wordt geadviseerd het drempelbedrag te restitueren.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING ... 3
1.1. Opdracht ... 3
1.2. Aanvraag ... 3
2. PROCEDURE ... 4
2.1. Behandeling aanvraag ... 4
2.2. Stukken ... 4
2.3. Conceptadvies ... 4
2.4. Definitief advies ... 4
3. OBJECT ... 5
3.1. Gerechtigde ... 5
3.2. Omschrijving object ... 5
4. JURIDISCH KADER ... 7
5. PLANOLOGIE ... 9
5.1. Oude planologische situatie knooppunt Galder ... 9
5.2. Nieuwe planologische situatie Knooppunt Galder ... 9
5.3. Windpark Hazeldonk ... 11
6. SCHADEBEOORDELING ... 14
6.1. Algemeen ... 14
6.2. Fictie redelijk denkend en handelend koper ... 14
6.3. Objectiveren ruimtelijke gevolgen ... 15
6.4. Visuele hinder, horizonvervuiling en lichthinder ... 15
6.5. Geluid en gezondheid ... 15
6.6. Slagschaduw ... 18
6.7. Verminderde situering ... 20
6.8. Samenvatting ... 20
7. TOEREKENING ... 22
7.1. Voorzienbaarheid ... 22
7.2. Maatschappelijk risico ... 24
7.3. Subsidiariteit ... 26
8. WAARDERING ... 27
8.1. Algemeen ... 27
8.2. Maatschappelijk risico ... 27
9. REACTIES OP CONCEPT ... 28
9.1. Reactie derdebelanghebbende ... 28
10. ADVIES ... 30
11. BIJLAGEN ... 31

1. INLEIDING

1.1. Opdracht

Bij brief van 14 januari 2025 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant aan Gloudemans gevraagd advies uit te brengen ten aanzien van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) afkomstig van 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e Op de behandeling van de aanvraag is de door Gedeputeerde Staten vastgestelde procedureverordening advisering planschade 2017 van toepassing.

De partijen die belang hebben bij dit advies zijn:

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

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

c. Raedthuys W.P. 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 in samenspraak met 5.1.2.e taxateur.

1.2. Aanvraag

Aanvrager heeft bij brief van 10 oktober 2024 een aanvraag om tegemoetkoming in de schade ingediend, verband houdende met het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16". De aanvraag is ingekomen bij de provincie op 14 oktober 2024 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 19 maart 2025 heeft Gloudemans aan aanvrager en de provincie de gelegenheid geboden een mondelinge toelichting te verstrekken ten aanzien van de ingediende aanvraag. De provincie was digitaal aanwezig. De procedure is uitgelegd en aanvrager heeft het schadeverzoek toegelicht. Hierbij is aangegeven dat aanvrager gedurende een lange periode een vergunning heeft om een nieuwe woning op te richten.

2.2. Stukken

Gloudemans is bij de advisering hoofdzakelijk uitgegaan van de volgende stukken:

- de aanvraag d.d. 10 oktober 2024;
- 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 1 april 2025 is aan partijen een conceptadvies toegezonden, met de vraag om eventuele zienswijzen daartegen binnen vier weken na toezending van het conceptadvies aan ons kenbaar te maken.

2.4. Definitief advies

Bij e-mailberichten van 2 april 2025 en 24 april 2025 heeft Gloudemans een reactie mogen ontvangen van respectievelijk de provincie en derdebelanghebbende. Van aanvrager heeft Gloudemans geen reactie mogen ontvangen.

De provincie geeft aan dat de eigendomssituatie op het investeringsmoment en op de datum onherroepelijk worden inpassingsplan nu niet verifieerbaar is en vraagt om de stukken waaruit de eigendomssituatie is aangenomen op te nemen als bijlagen bij het advies. In het definitieve advies heeft Gloudemans de eigendomsinformatie opgenomen in bijlage 3.

De reactie van derdebelanghebbende is zakelijk en samengevat weergegeven in hoofdstuk 9. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen reacties van partijen.

3. OBJECT

3.1. Gerechtigde

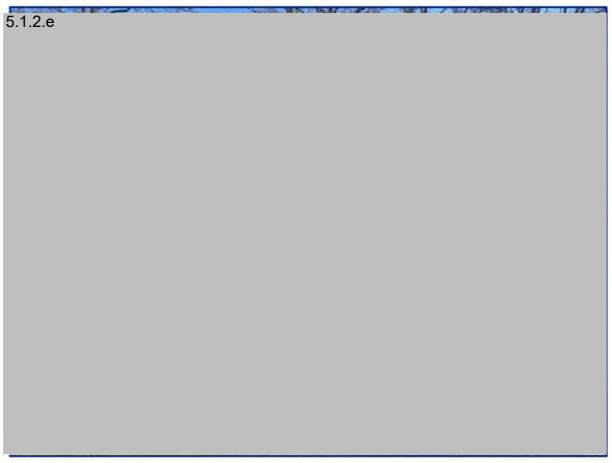
Het object is kadastraal bekend gemeente 5.1.2.e groot 9.783 m^2. Op 23 oktober 2015 heeft aanvrager de onroerende zaak via ruilverkaveling in eigendom verkregen. Onderstaand is een uitsnede van de akte van ruilverkaveling opgenomen.

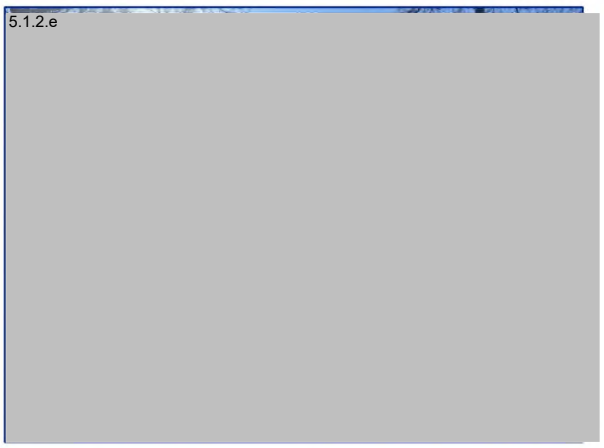


In de ruilverkavelingsakte wordt verwezen naar de 5.1.2.e zie de uitsnede hierboven. Uit deze akte blijkt dat aanvrager op 1 oktober 2007 de eigendom heeft verkregen van de onroerende zaak en de koopovereenkomst op 23 mei 2007 is aangegaan.

3.2. Omschrijving object

De onroerende zaak is gelegen aan de 5.1.2.e Het object betreft een vrijstaande woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden. Foto's van de onroerende zaak (na de peildatum) zijn hieronder opgenomen. Voor de waardebepaling is Gloudemans uitgegaan van de feitelijke toestand van het object ten tijde van de peildatum. Rekening is gehouden met het gegeven dat een vergunning is verleend, maar dat nog geen gebruik is gemaakt van de ze vergunning ten tijde van de peildatum.





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.



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

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

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

Ingevolge artikel 6.3, 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 knooppunt Galder

De oude planologische situatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 12 juni 2019 en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. 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.



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.

5.2. Nieuwe planologische situatie Knooppunt Galder

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.

5.1.2.e



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.

5.3. Windpark Hazeldonk

Tijdens de bijeenkomst van 19 maart 2025 zijn ook de Windturbines ter plaatse van het Windpark Hazeldonk benoemd.

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

5.1.2.e



Zundert

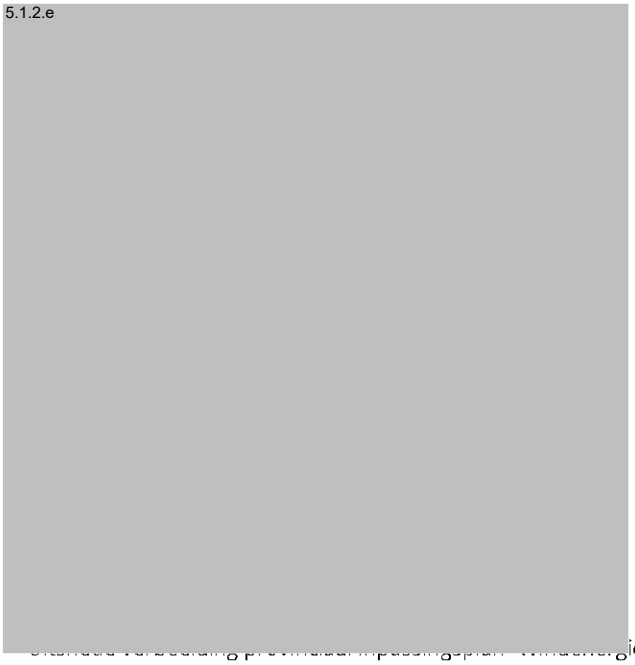


ed Zuid 2013"

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".

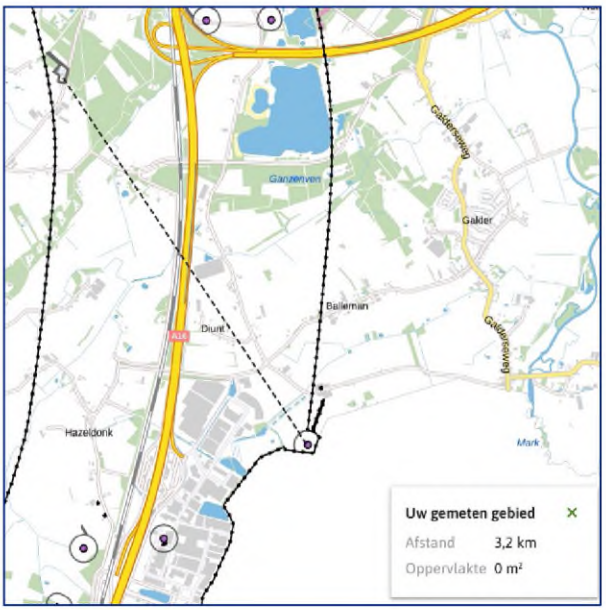
Op grond van dit aanpassingsplan hebben de relevante gronden de bestemming "Bedrijf – Windturbine" met de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 4" en "specifieke bouwaanduiding – 5". Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarbij het object van aanvrager is aangegeven door middel van een rode pijl.

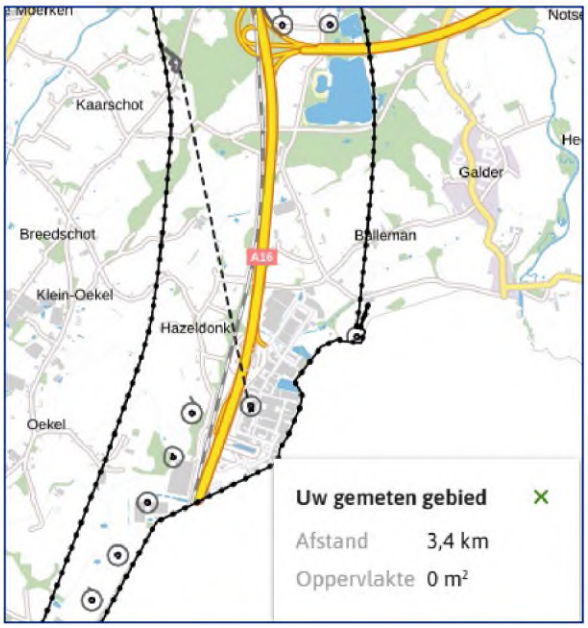


ie A16"

De gronden met de bestemming “Bedrijf – Windturbine” zijn bestemd voor het opwekken van elektrische energie door middel van windturbines en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak zijn windturbines, schakelkasten, transformatoren en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het windpark toegestaan. Per bouwvlak mag één windturbine worden gebouwd. De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de windturbines met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 4” bedraagt respectievelijk 210 meter, 142 meter en 150 meter. De maximale tiphoogte, ashoogte en rotordiameter van de windturbines met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 5” bedraagt respectievelijk 165 meter, 110 meter en 110 meter.

De dichtstbijzijnde windturbines in het gebied Windpark Hazeldonk liggen op circa 3,2 km en 3,4 km, zoals hieronder indicatief aangegeven.





Afstanden

Gloudemans overweegt dat onder meer gelet op de afstand en oriëntatie tussen het object van aanvrager en de windturbines ter plaatse van het Windpark Hazeldonk er geen te waarderen objectief nadeel ontstaat ten gevolge van de planologische wijziging.

Gelet op het voorgaande beperkt dit advies zich tot de planologische wijziging ter plaatse van Knooppunt Galder, waarbij enkel de derdebelanghebbende behorende tot dit gebied wordt betrokken.

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 circa 1.000 en 1.400 meter zoals hieronder indicatief aangegeven.

5.1.2.e



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.

[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)

6.3. Objectiveren ruimtelijke gevolgen

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

6.4. Visuele hinder, horizonvervuiling en lichthinder

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

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 1.000 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 oostzijde aan de overzijde van de A16. Van een rechtstreeks zicht vanuit de woning of tuin van aanvrager is nagenoeg geen sprake.

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.

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.

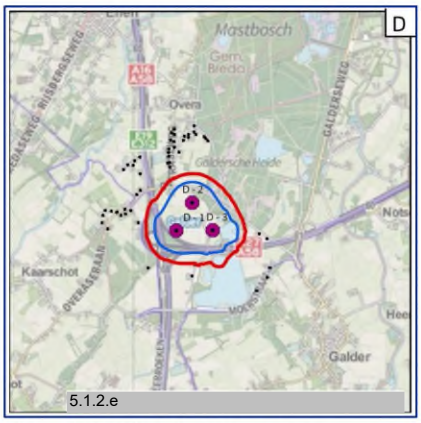
Geluidniveau

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.

---

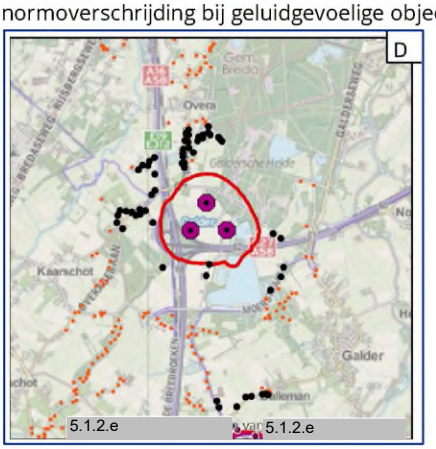
[2] Zie bijvoorbeeld ook de uitspraak inzake het rijksinpassingsplan "Windpark Groen" van de Afdeling van 16 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2266.
[3] ABRS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:375.
[4] ABRS 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:716

Deelgebied A



Uitsnede 47 dB Lden-contouren

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



Blijkens het akoestisch onderzoek behoren bij de objecten aan de 5.1.2.e de onderstaande normen.

Adres	Ondergrens		Bovengrens	
	L_{night}	L_{den}	L_{night}	L_{den}
5.1.2.e	35	41	38	44
	37	43	40	46
	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
	32	38	35	41
	32	38	35	41
	32	39	35	41
	31	38	34	41
	32	38	35	41
	32	38	35	41
	31	38	34	41
	31	38	34	41
	32	38	35	41
	34	40	36	43
	35	41	37	44
	35	41	38	44
	32	39	35	41
	33	40	36	42
	33	39	36	42
	34	41	37	43

De geluidbelasting ter plaatse van het object van aanvrager is niet benoemd.

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

In het MER-rapport zelf staat op bladzijde 148 (hoofdstuk 8 voorkeursalternatief (VKS)), dat er naast alternatief M1 t/m M11 een apart VKA is ontwikkeld. In de genoemde bijlage A (inclusief bijlage H van A), staat een aparte kolom VKA (de laatste). De cumulatieve geluidtoename op 5.1.2.e 5.1.2.e neemt volgens bijlage H toe met 1 dB Lcum (van 54 dB Lcum naar 55 dB Lcum).

Bijlage F - geluidsimmissie

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

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

5.1.2.e

VKA		M1		M2		M3		M4		M5		M6		M7		M8		M9		M10		M11	
N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden	N	Lden
32	38	34	40	32	38	34	40	32	38	36	42	21	27	34	40	17	23	17	23	17	23	34	40

Bijlage H - Cumulatie

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

5.1.2.e

Adres	Huidige geluidsbronnen				Wegverkeer-equivalent				Cumulatie huidig	MER-alternatieven ($L^*_{WT,nieuw}$)											Cumulatie inclusief nieuwe windturbines ($L_{totaal,nieuw}$)										
	L_{wet}	L_{vl}	L_{RL}	L_{IL}	L^*_{wet}	L^*_{vl}	L^*_{RL}	L^*_{IL}	L_{totaal}	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA
	31	52	45	0	32	52	42	1	52	44	41	43	41	49	26	46	19	19	19	44	40	53	52	53	52	54	52	53	52	52	52	53	52
	31	54	46	0	31	54	42	1	55	46	42	45	43	50	25	47	19	18	19	46	42	55	55	55	55	56	55	55	55	55	55	55	55
	31	54	45	0	31	54	42	1	54	46	43	46	43	50	25	47	18	18	18	46	43	55	55	55	55	56	54	55	54	54	54	55	55
	30	56	44	0	29	56	41	1	56	47	45	51	45	52	21	47	16	15	16	49	47	57	56	57	56	58	56	57	56	56	56	57	57
	30	57	44	0	29	57	40	1	57	49	46	53	46	53	21	48	16	15	16	50	48	57	57	58	57	58	57	57	57	57	57	58	57

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

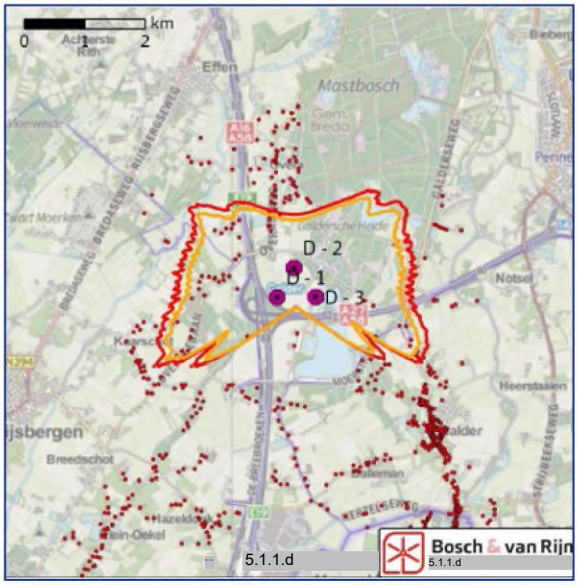
Ten aanzien van de te maken reële prognose met betrekking tot de geluidbelasting overweegt Gloudemans dat er een geringe toename zal ontstaan van het geluid en van ernstig gehinderden vooral gedurende de nacht met daarbij de overweging dat een redelijk denkend en handelend koper hier als schadefactor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

6.6. Slagschaduw

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

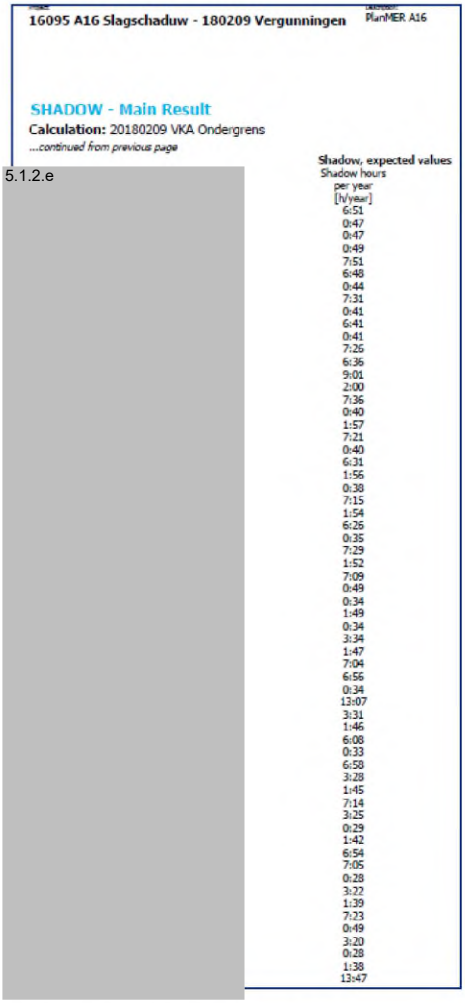
Gloudemans dient te beoordelen in hoeverre de stilstandvoorziening conform het voorgaande voldoende planologisch is geborgd zodat de stilstandvoorziening in haar beoordeling dient te worden betrokken (vergelijk: ABRS 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1395, Delfzijl). Gloudemans is van oordeel dat dit het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

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



Slagschaduwcontour

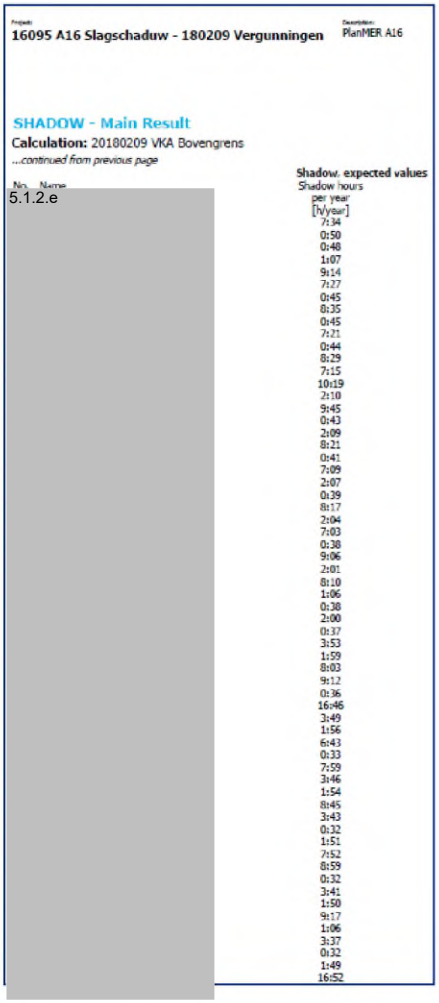
Onderstaande informatie betreft de te verwachten schaduw per jaar voor de woningen Galder.


16095 A16 Slagschaduw - 180209 Vergunningen
PlanMER A16

SHADOW - Main Result
Calculation: 20180209 VKA Ondergrens
...continued from previous page

5.1.2.e

Shadow, expected values Shadow hours per year [h/year]
6:51
0:47
0:47
0:49
7:51
6:48
0:44
7:31
0:41
6:41
0:41
7:25
6:36
9:01
2:00
7:36
0:40
1:57
7:21
0:40
6:31
1:56
0:38
7:15
1:54
6:26
0:35
7:29
1:52
7:09
0:49
0:34
1:49
0:34
3:34
1:47
7:04
6:56
0:34
13:07
3:31
1:46
6:08
0:33
6:58
3:28
1:45
7:14
3:25
0:29
1:42
6:54
7:05
0:28
3:22
1:39
7:23
0:49
3:20
0:28
1:38
13:47


16095 A16 Slagschaduw - 180209 Vergunningen
PlanMER A16

SHADOW - Main Result
Calculation: 20180209 VKA Bovengrens
...continued from previous page

No. Name
5.1.2.e

Shadow, expected values Shadow hours per year [h/year]
7:34
0:50
0:48
1:07
9:14
7:27
0:45
8:35
0:45
7:21
0:44
8:29
7:15
10:19
2:10
9:45
0:43
2:09
8:21
0:41
7:09
2:07
0:39
8:17
2:04
7:03
0:38
9:06
2:01
8:10
1:06
0:38
2:00
0:37
3:53
1:59
8:03
9:12
0:36
16:46
3:49
1:56
6:43
0:33
7:59
3:46
1:54
8:45
3:43
0:32
1:51
7:52
8:59
0:32
3:41
1:50
9:17
1:06
3:37
0:32
1:49
16:52

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 geen verminderde situeringswaarde is ontstaan door de mogelijkheid die het provinciaal inpassingsplan biedt tot het oprichten van windturbines.

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. De inbreuk op het woongenot is als licht te kwalificeren.

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

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

Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden voor en na de peildatum. Het vermelden van een percentage dient louter als controle[7]. Diverse schadecategorieën worden gehanteerd met daaraan een bepaalde kwalificatie. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar (5-10%) en bovenmatig (>10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht (0-4%), middelzwaar (4-7%), zwaar (tot 10%) en bovenmatig (>10%). 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%).

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

De schade wordt door Gloudemans als licht gekwalificeerd waarbij rekening is gehouden met onderstaande schadefactoren.

5.1.2.e						
Schadefactoren	**Uitzicht**	**Inkijk/ privacy**	**Verkeer**	**Geluid**	**Schaduw/ verminderd zonlicht**	**Situering**
Score	0-1	0	0	2	1	0

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

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.

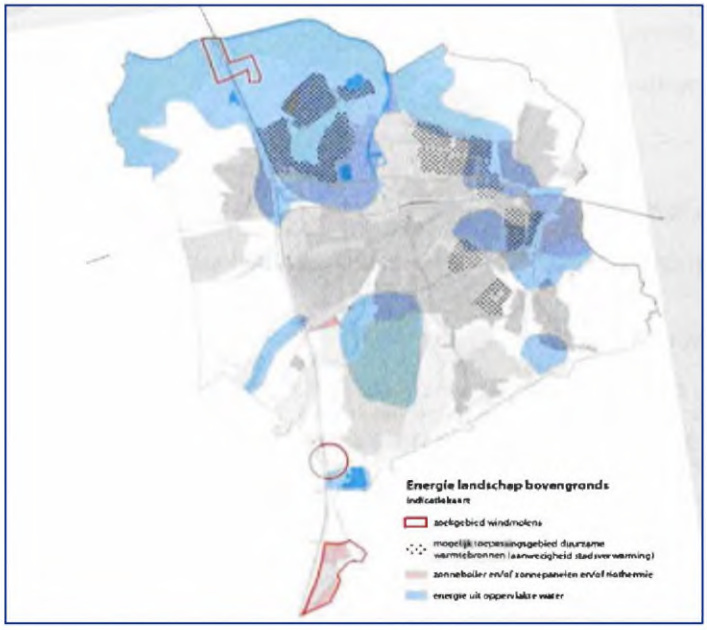
Structuurvisies

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."*





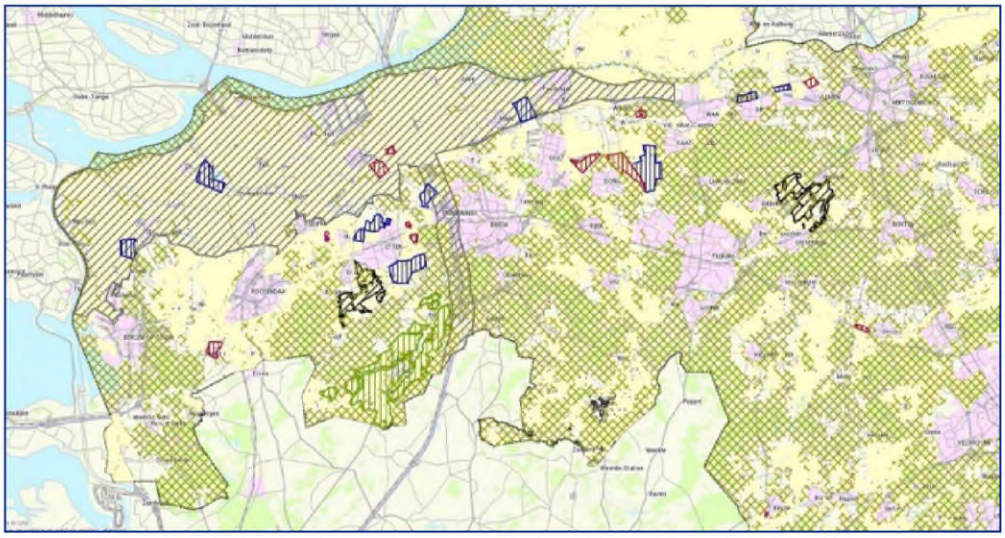
In de Structuurvisie Breda 2013 wordt openbaar kennis gegeven van de mogelijke realisering van windturbines op de locatie Galder.



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 heeft een overeenkomst gesloten van koop op 23 mei 2007. Van een voorzienbare aankoop waarbij de schade bewust of onbewust actief is aanvaard is geen sprake.

7.2. Maatschappelijk risico

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

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

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

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

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

Beleid en ruimtelijke structuur

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

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

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

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

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

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

Tabel 4.1 Regionaal bod windenergie 2011

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Subsidiariteit

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

8. WAARDERING

8.1. Algemeen

Gloudemans stelt vast dat het object 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

9. REACTIES OP CONCEPT

9.1. Reactie derdebelanghebbende

9.1.1. Geluid/waardedaling

Op pagina 17 van het conceptadvies staat dat de cumulatieve geluidtoename op 5.1.2.e 1 dB Lcum bedraagt. In de uitspraak Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420 heeft de Raad van State bepaald dat pas bij een toename van geluid van 5 dB(A) of meer sprake is van planologisch nadeel. Derhalve is er geen sprake van planologisch nadeel ten gevolge van geluid. De score in de tabel op pagina 20 van het conceptadvies moet derhalve worden bijgesteld van 2 (licht) naar 0 (geen nadeel). Mocht Gloudemans desondanks overwegen dat er sprake is van een planologisch nadeel ten gevolge van geluid kan dit hooguit zeer lichte schade (score 1) zijn. Een verschil van 1 dB Lcum is immers de kleinst mogelijke toename van het geluidniveau.

Deze lagere score voor de factor geluid dient te leiden tot een lagere schade welke niet uitkomt boven het normaal maatschappelijke risico.

Overweging Gloudemans

Gloudemans overweegt dat in de aangehaalde uitspraak inzake Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420) het niet zo is dat de rechtsregel is ontstaan dat bij een toename van geluid van minder dan 5 dB(A) er geen planologische verslechtering is ten gevolge van geluid. In deze uitspraak is, naar overweging van Gloudemans, enkel de beredenering van de onafhankelijke deskundige aanvaardbaar geacht. Dat de Afdeling deze beredenering heeft geaccepteerd, ziet Gloudemans in het licht van de marginale toets (van het advies en schadebesluit) of er al dan niet sprake is van een planologisch nadeel. Gloudemans volgt de beredenering dat een geluidstoename van minder dan 5 dB niet zonder meer geen nadeel geeft niet.

In het onderhavige geval is er sprake van een toename van 1 dB Lcum dat is cumulatieve geluidsbelasting waarbij naast de verschillende Rijkswegen waarschijnlijk ook rekening wordt gehouden met de verschillen in dosis-effectrelaties van verschillende geluidsbronnen, waaronder windturbines en ook rekening wordt gehouden met een "straffactor" voor de nacht. Zie ook: ABRS 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1259. Bij de weging van de schadefactor geluid heeft Gloudemans onder meer rekening gehouden met het soort geluid (laagfrequent geluid).

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

Met een kwalificatie per schadefactor in een tabel heeft Gloudemans in het advies de waardedaling inzichtelijk gemaakt en de gedachtegang transparant laten zien. Dit kan tot op een punt waarop bepaalde inzichten niet meer van de taxateur kunnen worden verlangd. Bovendien kan de kwalificatie van de schade per deskundige verschillen, waarbij ook de procentuele verdeling van de schadepercentages die gebruikt worden ter controle van de waardedaling kan verschillen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling van 8 mei 2024 ECLI:NL:RVS:2024:1969). Deze mogelijke verschillen in kwalificatie van de schade zijn ook in paragraaf 6.8 toegelicht.

Dat er verschil van inzicht is over de waardering van de uit de planologische vergelijking voortvloeiende nadelen, betekent niet dat het advies onjuist is. De reactie van derdebelanghebbende geeft naar overweging van Gloudemans geen aanleiding het advies aan te passen.

9.1.2. Normaal maatschappelijk risico

In paragraaf 7.2 van het conceptadvies wordt naar oordeel van derdebelanghebbende gemotiveerd dat geheel wordt voldaan aan de indicator langjarig beleid. Deze conclusie is echter niet in het advies vermeld. Ook wordt niet ingegaan op de mate waarin wordt voldaan aan de indicator structuur van de omgeving. Met het oog op de leesbaarheid van het advies verzoekt derdebelanghebbende dit in het definitieve advies te corrigeren.

Overweging Gloudemans

Gloudemans stelt voorop dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt (uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668).

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. Derdebelanghebbende heeft uit de tekst in paragraaf 7.2 afgeleid dat de ontwikkeling volledig passend is binnen het in de afgelopen jaren gevoerde beleid. Daarbij lijkt derdebelanghebbende kennelijk te zijn uitgegaan van een onjuiste lezing van de betreffende paragraaf.

Gloudemans heeft overwogen dat de ontwikkeling als deels passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving kan worden beschouwd en als deels passend binnen het jarenlang gevoerde beleid. Dit is op verzoek van derdebelanghebbende verwerkt in het definitieve advies.

10. 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 14 oktober 2024.

Nuland, 20 mei 2025

Gloudemans,

5.1.2.e

11. BIJLAGEN

1. Aanvraag d.d. 10 oktober 2024
2. Taxatierapport
3. Eigendomsinformatie
4. Reactie van de provincie
5. Reactie derdebelanghebbende

BIJLAGE 1

Ingekomen
14 OKT 2024
Provincie Noord-Brabant

Corten.
Advocaten Lawyers

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

Stichting Derdengelden Corten
IBAN: NL18RABO0119133288
Bic-code: RABONL2U

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

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

6003512
DIV_STAN

MenE

Breda 10 oktober 2024
Betreft 5.1.2.e /planschade
Uw referentie
Onze referentie D102877pb/aa

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Een dezer dagen werd ik geraadpleegd door 5.1.2.e en 5.1.2.e hierna te noemen: cliënten, met het verzoek hun belangen te behartigen inzake het volgende.

Cliënten zijn eigenaar van het woonhuis met grond, staande en gelegen aan de 5.1.2.e te 5.1.2.e gemeente 5.1.2.e

Het onroerend goed van cliënten ligt op een afstand van circa 1.000 meter van de dichtstbijzijnde industriële windturbine, die door het provinciaal inpassingsplan (Windenergie A16, knooppunt Galder) mogelijk is gemaakt. Het betreft windturbines met een as-hoogte van 135 meter, een tiphoogte van 210 meter en een rotordiameter van 149 meter.

Dagelijks ervaren cliënten hinder en overlast van de betreffende industriële windturbines. De gezondheid van cliënten heeft te lijden als gevolg van het plaatsen van dergelijke grote windturbines nabij het woonhuis van cliënten.

Namens mijn cliënten verzoek ik u hierbij om een tegemoetkoming in de planschade (nadeelcompensatie) vanwege het provinciaal inpassingsplan (Windenergie A16, knooppunt Galder).

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.

Corten.
Advocaten Lawyers

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

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

Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

5.1.2.e

5.1.2.e

BIJLAGE 2

WETTELIJKE TAXATIE INGEVOLGE ARTIKEL 6.1 WRO



Kenmerk
1309.547-T1d1/jbr/s

Taxateur
5.1.2.e

Datum
1 april 2025

Status
Definitief

Kenmerk	:	1309.547-T1d1/jbr/s
Taxateur	:	5.1.2.e
Datum	:	1 april 2025
Status	:	Definitief

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

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

INHOUDSOPGAVE

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

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

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

4. WAARDERING 12
4.1. Gebruikte methode 12
4.2. Referentietransacties 12
4.3. Onzekerheden taxatie 12
4.4. Finale waardering 13

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) en Register DOBS.

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 op 19 maart 2025 bezocht en opgenomen.

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

1.8. Peildatum

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

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

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 waarde bezwarende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

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.

Voor wat betreft de in te schatten waardedaling wordt verwezen naar het juridische advies (kenmerk: 1309. 547-D1c1). Hierin is beschreven aan de hand van welke schadefactoren een redelijk denkend en handelend koper een lagere aankoopprijs zou betrekken.

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		9.783 m²	Geheel
Totaal			**9.783 m²**	



3.2. Onroerende zaak

In het planschadeadvies dient te worden overwogen wat als de "onroerende zaak" kan worden aangemerkt. Dat is niet alleen van belang voor de te schatten waardedaling, maar ook voor de aftrek van het normaal maatschappelijk risico dat wordt genomen over de waarde van de onroerende zaak geschat voor de peildatum. De onroerende zaak beschikt over de bestemming "Wonen", conform het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 september 2014.

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de 5.1.2.e in het buitengebied van de gemeente 5.1.2.e en heeft een landelijke ligging. De onroerende zaak is gelegen ten westen van autosnelweg A16. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A16 of anders via lokale wegen. Het centrum van Rijsbergen is gelegen op circa 4 kilometer afstand van waar alle voorzieningen te vinden zijn.

In de omgeving van de onroerende zaak worden voornamelijk (agrarische) bedrijven en cultuurgronden aangetroffen. Een fragment van de luchtfoto is hieronder opgenomen.

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



Bron: NVM Geografische informatie

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een 5.1.2.e welke onder architectuur is gebouwd met tuin met beplantingen, erfverhardingen en al wat volgens de verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt.

De onroerende zaak is plaatselijk bekend als 5.1.2.e

Het object bestaat uit één bouwlaag met een plat dak, gevels (in spouw) uitgevoerd in metselwerk aan de buitenzijde op delen met hout afgetimmerd. Het object is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de slaapkamers dit betreft houten kozijnen met enkel glas. Verwarming en warmwater middels een cv-combiketel van Nefit.

Oppervlakte:
Uit de gegevens welke beschikbaar zijn op WOZ-waardeloket gestelde gegevens blijkt dat de woonoppervlakte van het object circa 380 m² bedraagt en de perceeloppervlakte: 9.783 m².

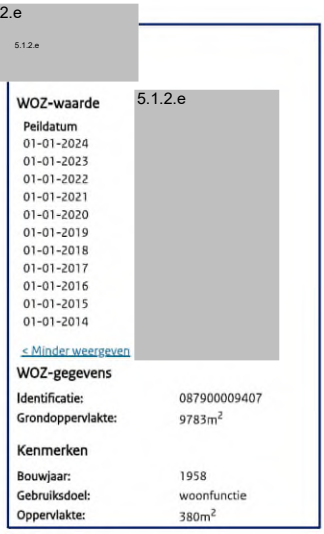
Bouwjaar: omstreeks 5.1.2.e

Fragment uit de WOZ beschikking zijn hieronder opgenomen.

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

5.1.2.e

5.1.2.e



WOZ-waarde 5.1.2.e

Peildatum
01-01-2024
01-01-2023
01-01-2022
01-01-2021
01-01-2020
01-01-2019
01-01-2018
01-01-2017
01-01-2016
01-01-2015
01-01-2014

< Minder weergeven

WOZ-gegevens

Identificatie:	087900009407
Grondoppervlakte:	9783m²

Kenmerken

Bouwjaar:	1958
Gebruiksdoel:	woonfunctie
Oppervlakte:	380m²

De indeling van het object is als volgt:

<u>Begane grond:</u>
- Entree:
- Toegang tot de (gesloten) keuken welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur (Pelgrim), tegelvloer en een houten aanrechtblad;
- Bijkeuken welke voorzien is van een meterkast, witgoedaansluiting, standplaats ketel HR combi, betegelde wanden en vloer. Met een verlaagd deel (oude schuur) met tuindeur;
- Woonkamer welke is opgedeeld in delen met veel raampartijen, diverse inbouwkasten, tegel,- en leisteenvloer, houten plafond, 2x een schouw en schuifdeur naar een kantoorgedeelte;
- Kantoorgedeelte;
- Slaapkamer;
- Kleedkamer / slaapkamer;
- Badkamer, voorzien van tegelvloer, inloopdouche, wastafels en spotjes.

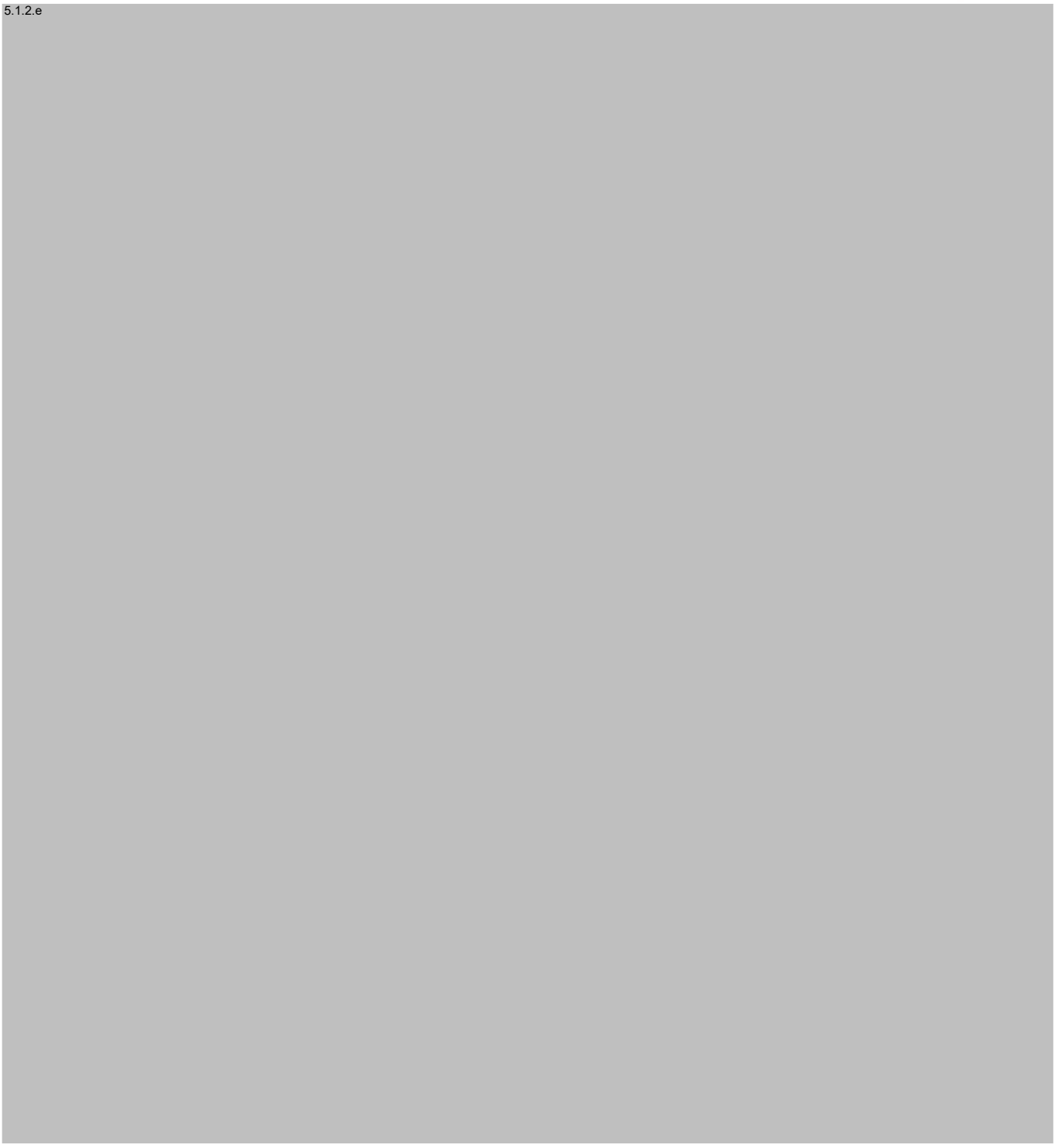
<u>Bijgebouwen:</u>
- Carport: half open van hout met riet gedekt dak;
- Hout opslag;
- Houten kippenren met lessenaarsdak
- Bijgebouw bestaande uit twee delen voorzien van een met pannen gedekt zadeldak en een steens,- en houten buitenzijde:
  Deel 1: Sauna voorzien van tegelwanden, slaapruimte, douche, separaat zwevend toilet en een houten verdieping over de volle lengte.
  Deel 2: begane grond: electrische deur tegelvloer, opslag/schuurruimte.

<u>Tuin:</u>
- Verhoogd terras met betonnen loungebed
- Hondenren
- Sierborders
- Gras, bos en vijver.

Foto's van de woning en omgeving zijn hieronder opgenomen.

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

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.

5.1.2.e



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

Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) beschikbaar gestelde MIDAS marktinformatie, alsmede kadatagegevens van het Kadaster. In onderstaande tabel zijn enkele referentie-objecten opgenomen.

#	Referentieobject	Transactie-datum	Transactieprijs	Geïndexeerde transactieprijs k.k.	Geïndexeerde transactieprijs per m² woonopp.
5.1.2.e					

5.1.2.e

Woonoppervlak	380 m²	193 m²	51%	332 m²	87%	380 m²	100%	240 m²	63%	153 m²	40%	130 m²	34%
Perceeloppervlak	9783 m²	9973 m²	102%	12110 m²	124%	9097 m²	93%	16989 m²	174%	19060 m²	195%	17550 m²	179%
Bouwjaar	5.1.2.e												
Onderhoudsstaat	Goed	Goed		Goed		Goed		Goed		Goed		Goed	
Afwerkingsniveau		Gedateerd		Gedateerd		Goed		Gedateerd		Eenvoudig		Goed	
Ligging	Landelijk	Landelijk	=	Landelijk	=	Landelijk	=	Landelijk	=	Landelijk	=	Landelijk	=
bij- of aangebouwen	Bijgebouw (steen)	Berging (steen)	=	Berging (steen)	=	Bijgebouw hout	=	Bijgebouw (hout)	=	Bijgebouw (hout)	=	Garage & bijgebouw (steen)	=

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:

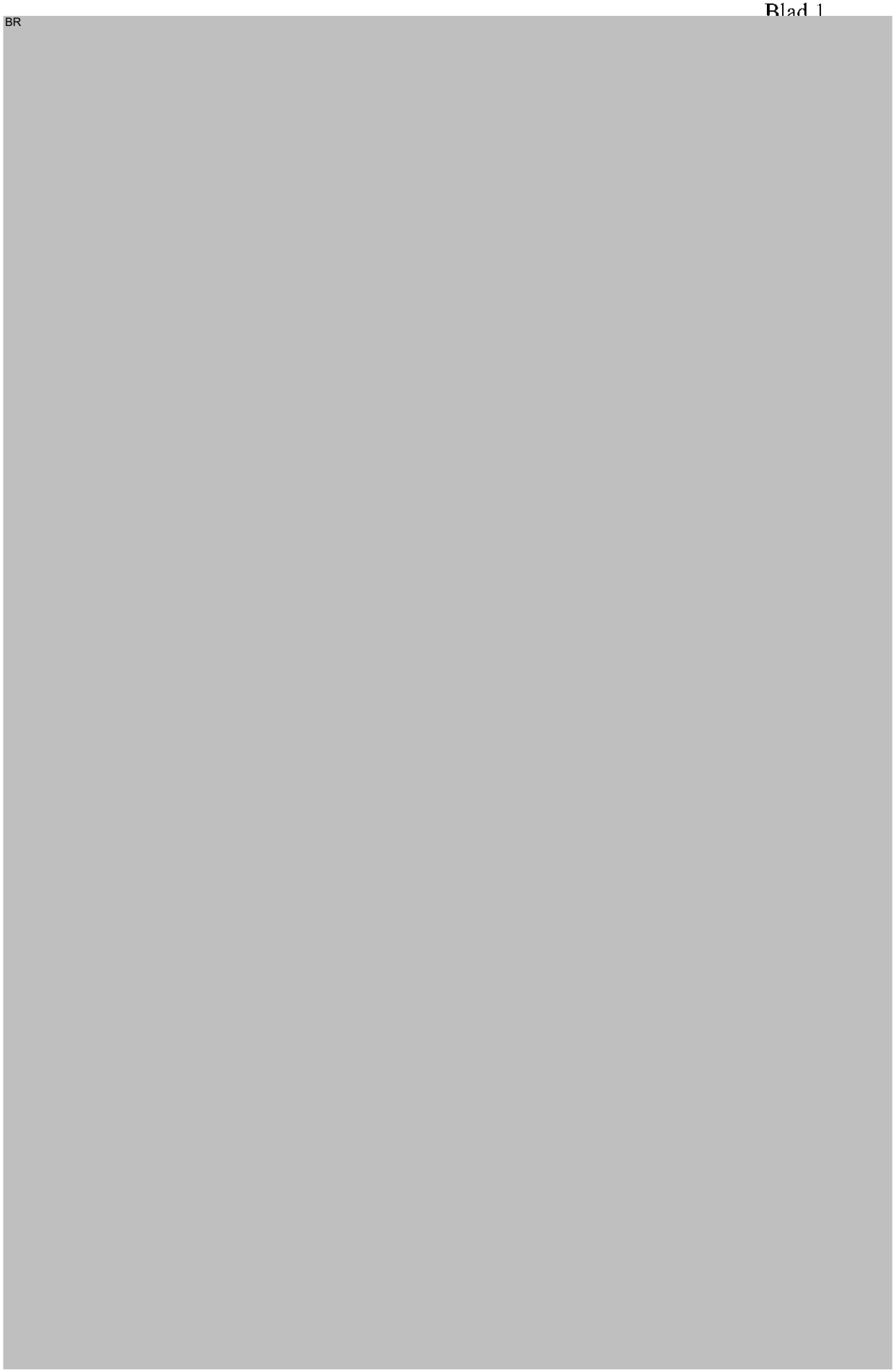
5.1.2.e

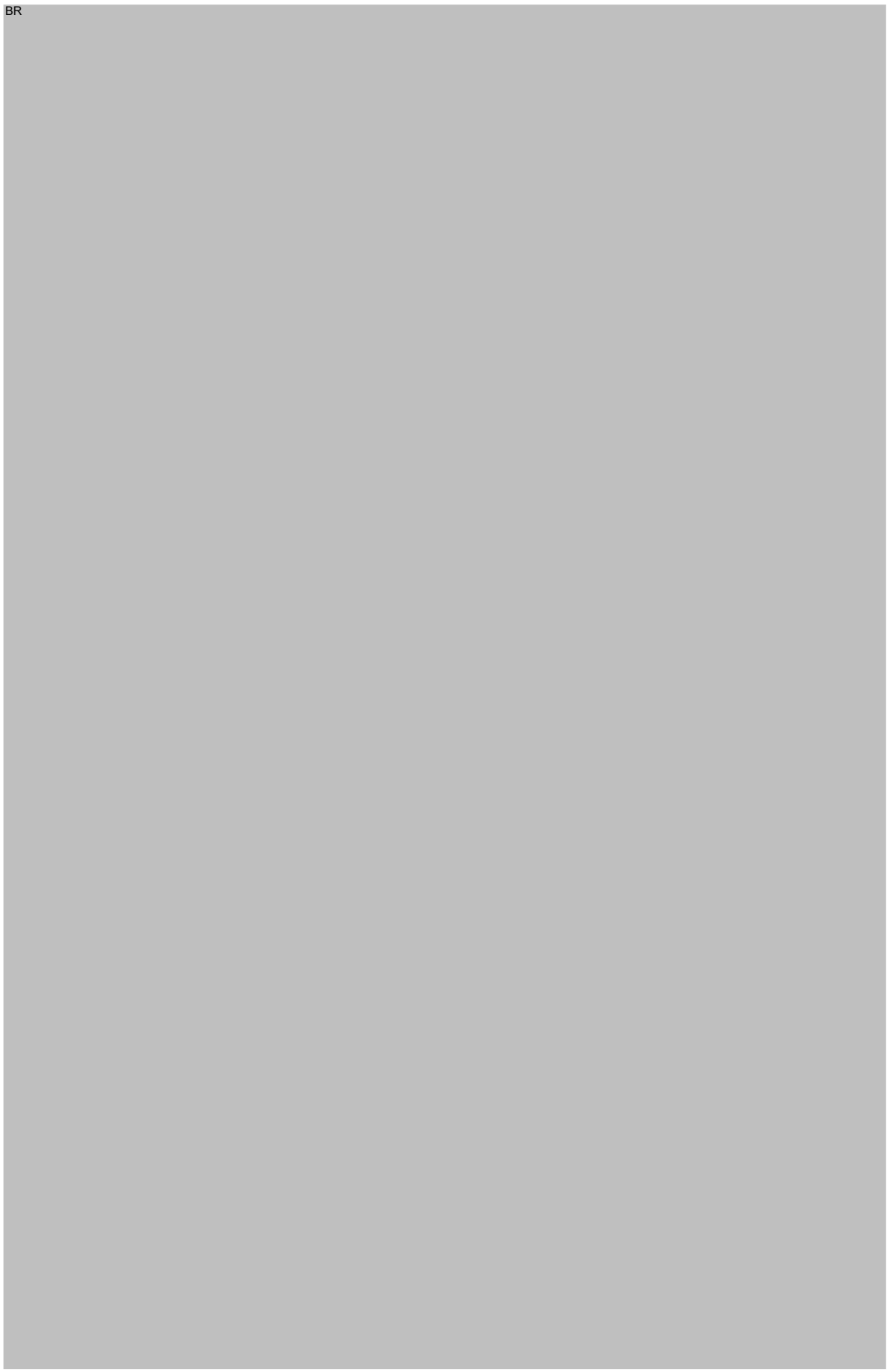
Nuland, 1 april 2025

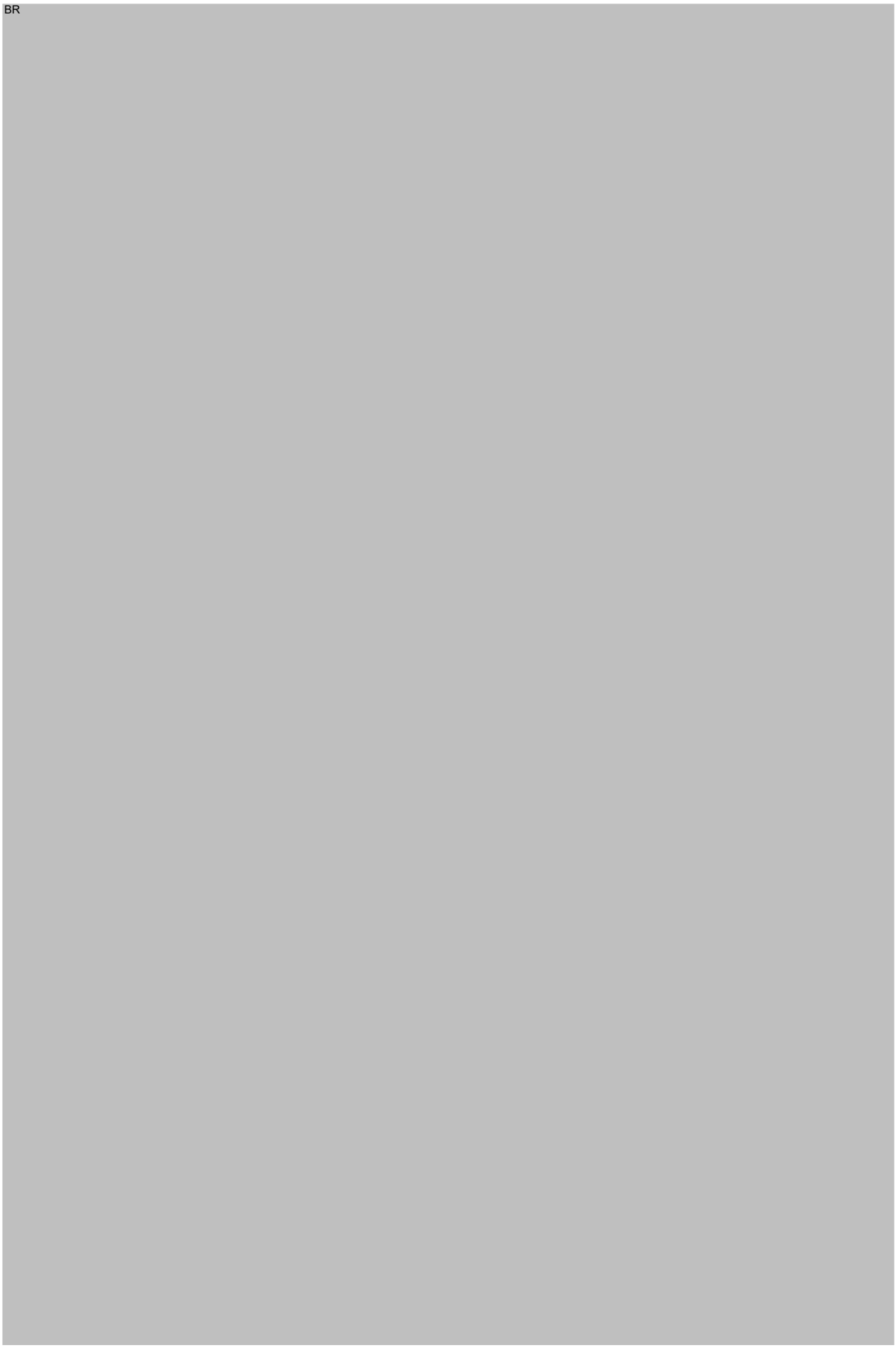
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

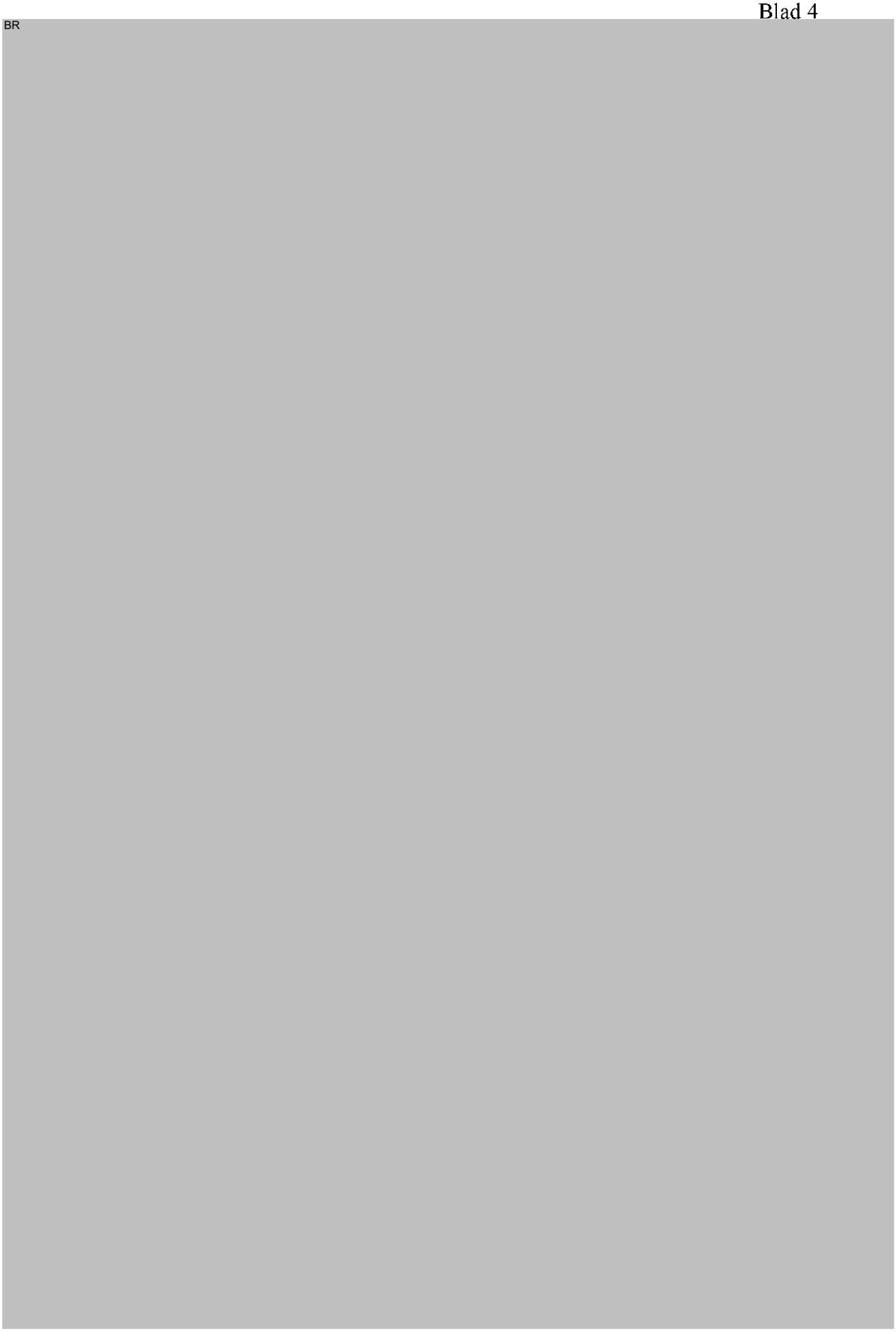
BIJLAGE 3

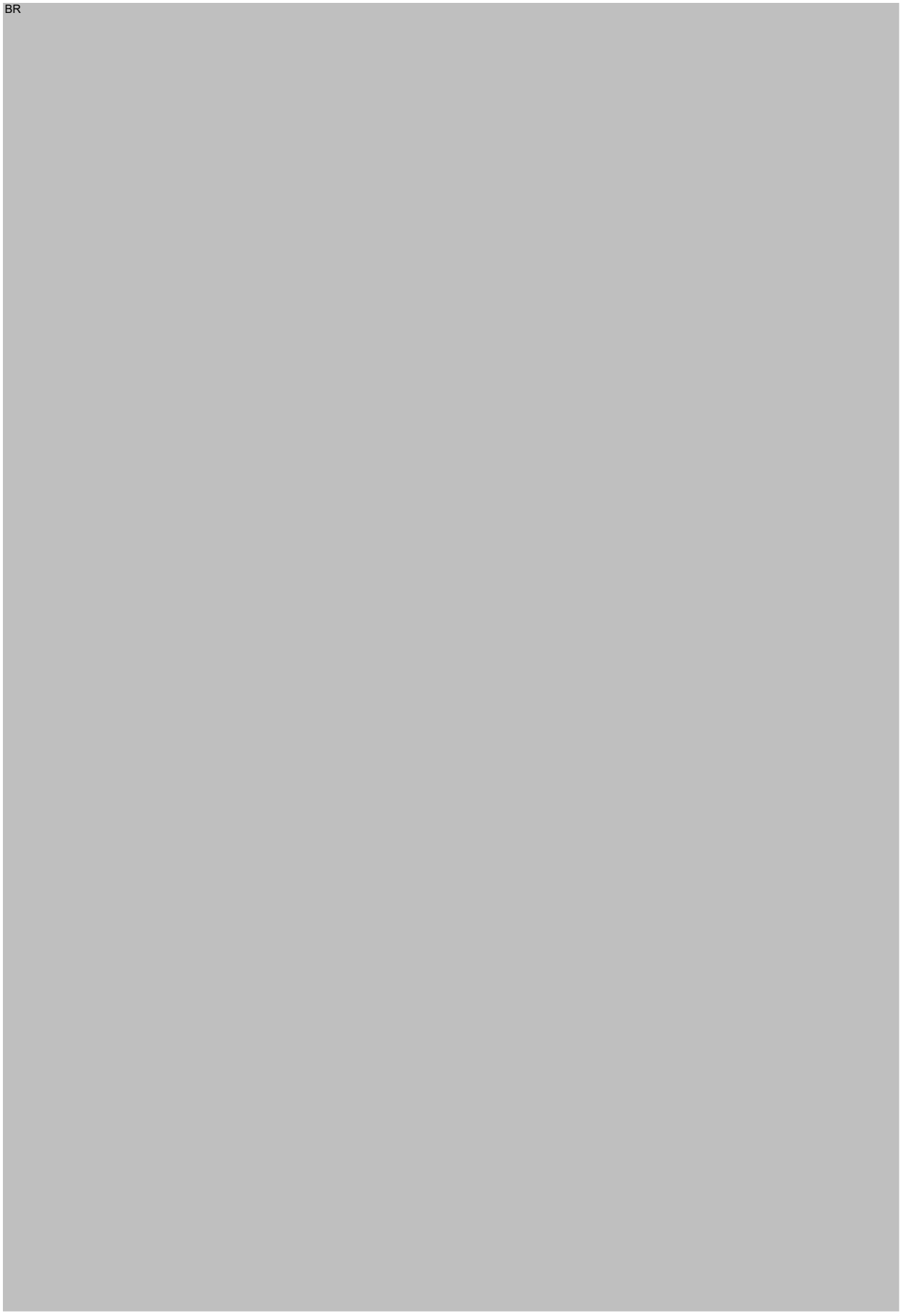
Blad 1

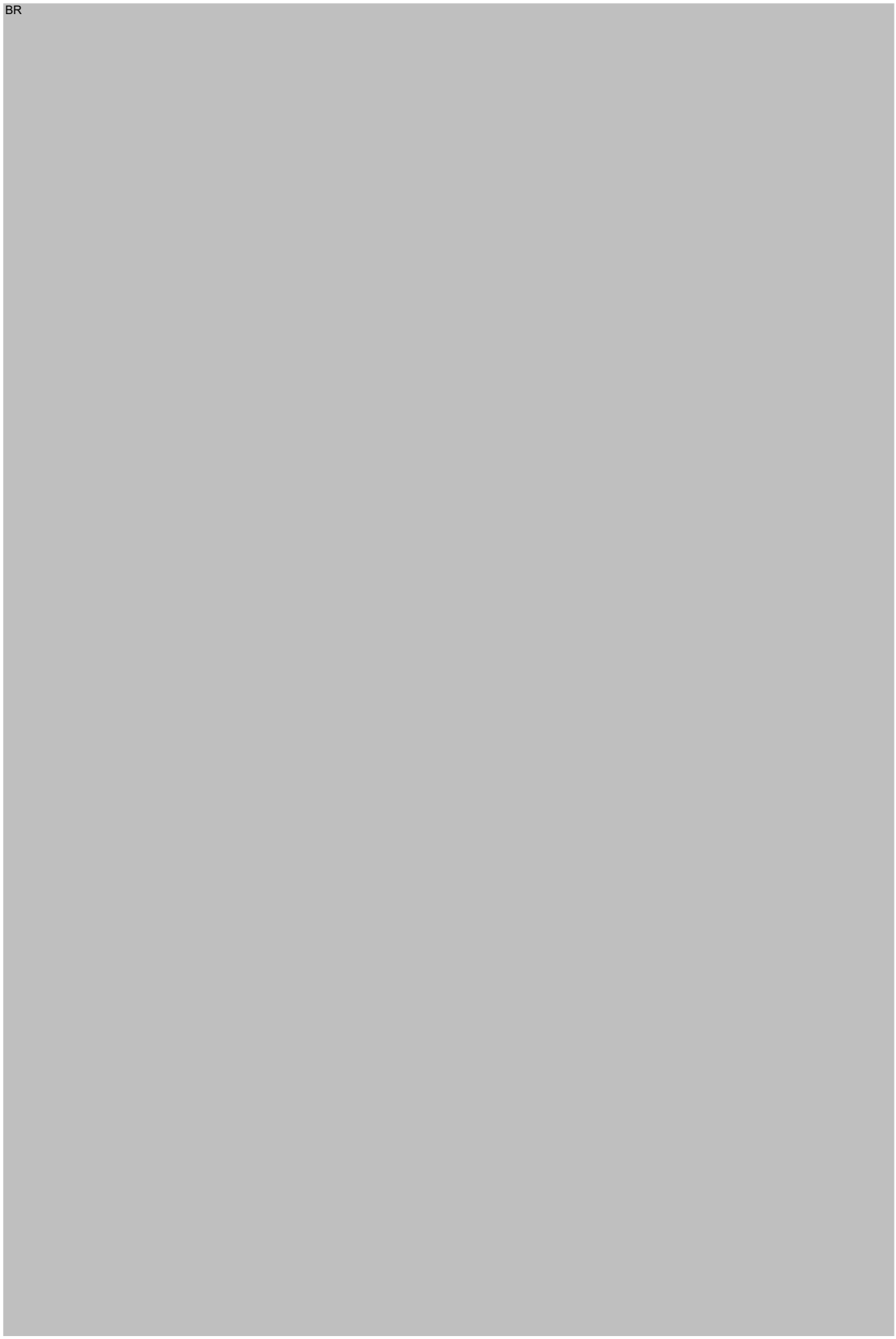


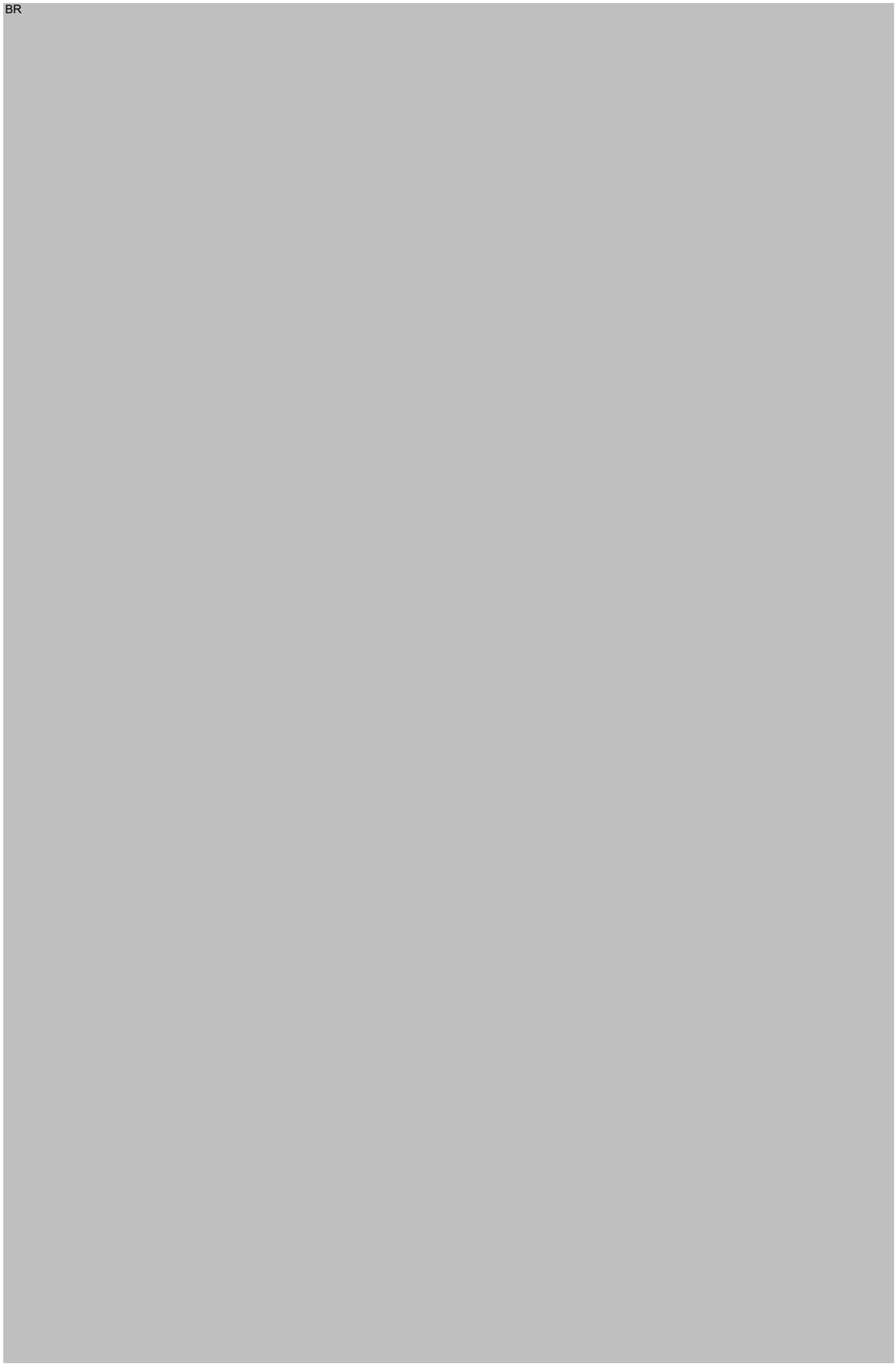

BR

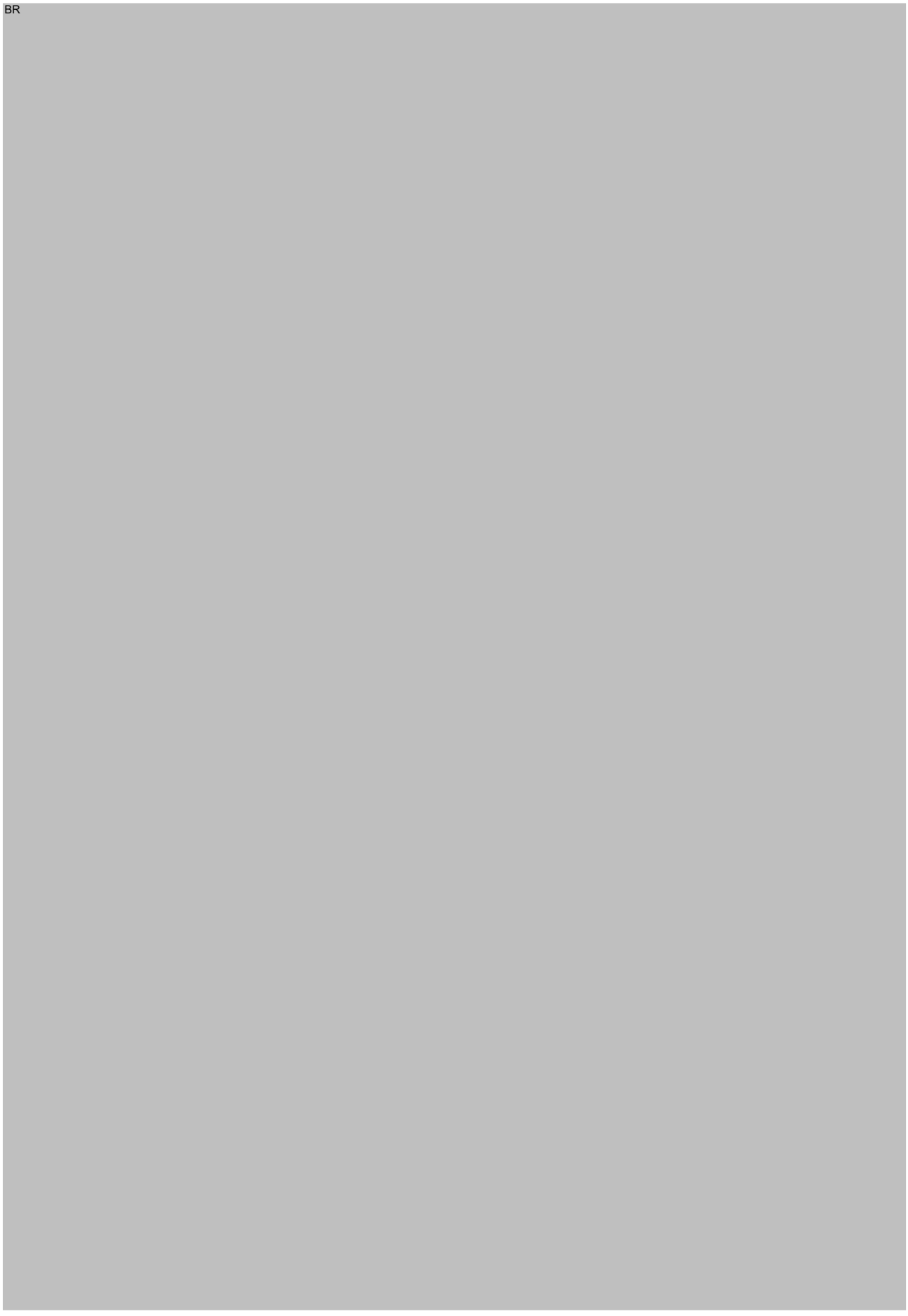

BR

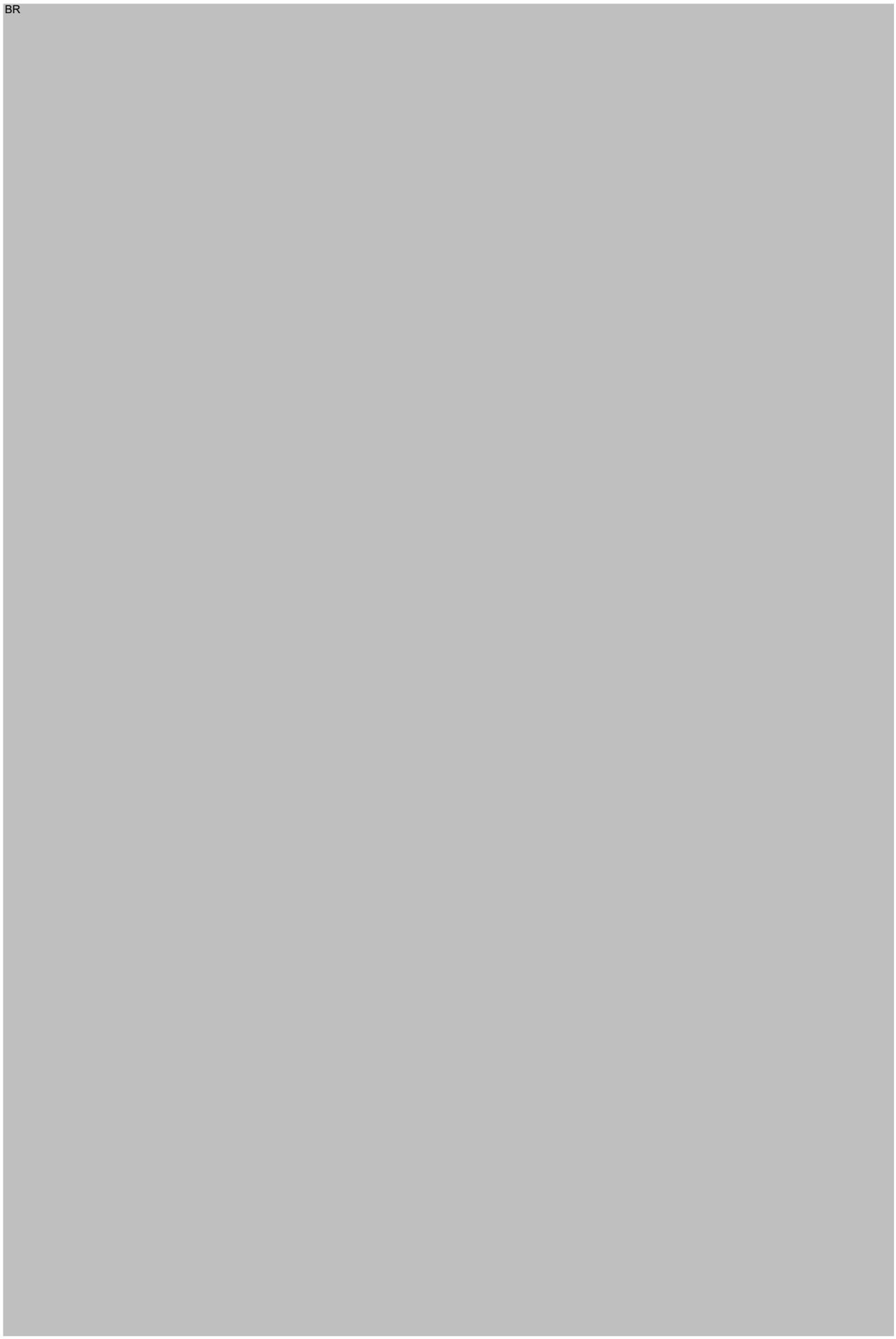

BR


BR


BR


BR


BR


BR


BR
5.1.2.e

BIJLAGE 4

From: 5.1.2.e
To: 5.1.2.e ; 5.1.2.e
Cc: 5.1.1.d
Subject: RE: 1309.547 / D1c1 + B1 / Noord-Brabant/5.1.2.e / C2346159 D102877pb/aa
Date: woensdag 2 april 2025 09:23:36
Attachments: image001.png
image002.png
image003.jpg
image004.jpg
image005.jpg
image006.jpg

5.1.2.e

Bedankt voor het toesturen van het conceptrapport.

De eigendomssituatie op het investeringsmoment en op de datum onherroepelijk worden inpassingsplan zijn nu niet verifieerbaar. Gelieve de stukken waaruit de eigendomssituatie is aangenomen opnemen als bijlagen bij het rapport (akte ruilverkaveling, evt, uittreksel kadaster, koopakte, leveringsakte).

Verder hebben wij geen inhoudelijke opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Jurist | 5.1.2.e @brabant.nl | 5.1.2.e | Programma Energie & Milieu | Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag

1615995258543

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

From: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Sent: Tuesday, 1 April 2025 16:45
To: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e s@corten.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
Cc: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Subject: 1309.547 / D1c1 + B1 / Noord-Brabant 5.1.2.e / C2346159 D102877pb/aa

Geachte allen,

Namens 5.1.2.e zend ik u een conceptadvies en een begeleidende brief m.b.t. de aanvraag om tegemoetkoming in de schade voor het object 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

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

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

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch
073 6812812 | Contactformulier | Brabant.nl

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?
Laatste editie Brabant Magazine of volg op Instagram!

BIJLAGE 5

From: 5.1.2.e
To: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; Dhr. 5.1.2.e
Subject: RE: 1309.547 / D1c1 + B1 / Noord-Brabant/5.1.2.e / C2346159 D102877pb/aa
Date: donderdag 24 april 2025 11:18:13
Attachments: image134835.png

Geachte mevrouw 5.1.2.e

Hierbij ontvangt u de reactie van Raedthuys WP Galder B.V. op het conceptadvies planschade met betrekking tot het object 5.1.2.e

Geluid

Op pagina 17 van het conceptadvies staat dat de cumulatieve geluidtoename op 5.1.2.e 5.1.2.e 1 dB Lcum bedraagt. In de uitspraak Molenlanden (ECLI:NL:RVS:2020:420 heeft de Raad van State bepaald dat pas bij een toename van geluid van 5 dB(A) of meer sprake is van planologisch nadeel. Derhalve is er geen sprake van planologisch nadeel ten gevolge van geluid. De score in de tabel op pagina 20 van het conceptadvies moet derhalve worden bijgesteld van 2 (licht) naar 0 (geen nadeel). Mocht u desondanks van mening blijven dat er sprake is van planologisch nadeel ten gevolge van geluid kan dit hooguit zeer lichte schade (score 1) zijn. Een verschil van 1 dB Lcum is immers de kleinst mogelijke toename van het geluidniveau.

Deze lagere score voor de in het conceptadvies als grootste schadefactor aangemerkte factor geluid dient te leiden tot een lagere schade welke niet uitkomt boven het toegepaste percentage NMR. Wij verzoeken u het definitief advies hierop aan te passen.

Normaal maatschappelijk risico

In paragraaf 7.2 van het conceptadvies wordt ons inziens gemotiveerd dat geheel wordt voldaan aan de indicator langjarig beleid. Deze conclusie is echter niet in het advies vermeld. Ook wordt niet ingegaan op de mate waarin wordt voldaan aan de indicator structuur van de omgeving. Voor de leesbaarheid van het advies verzoeken wij u dit in het definitief advies te corrigeren.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e

5.1.2.e

Planontwikkelaar

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

pure energie

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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Verzonden: dinsdag 1 april 2025 16:45
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @corten.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @brabant.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @pure-energie.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e pure-energie.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gloudemans.nl>
Onderwerp: 1309.547 / D1c1 + B1 / Noord-Brabant/5.1.2.e / C2346159 D102877pb/aa

> Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van 5.1.2.e @gloudemans.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte allen,

Namens 5.1.2.e zend ik u een conceptadvies en een begeleidende brief m.b.t. de aanvraag om tegemoetkoming in de schade voor het object 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

Gloudemans

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



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