SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

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

opdracht	20230081
status	definitief
datum	december 2023
adviseur	5.1.2.e 5.1.2.e

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

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 4
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 5
1.5 Conceptadvies 5

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 6

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 8

4 NIEUWE PLANOLOGIE 13

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 19

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 38
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 38
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 39
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 39
6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn 39

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING 40
7.1 Selectie van de relevante aspecten 40
7.2 Uitkomst planologische vergelijking 52

8 WAARDERING 53

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 54
9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico 54
9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico 57

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN 58
10.1 Wettelijke rente 58
10.2 Terugbetaling van het betaalde recht 58
10.3 Deskundigenkosten 58

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES 59
11.1 Beoordeling reactie provincie 59

12 CONCLUSIE 61

13 BIJLAGEN 62

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

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

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

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als 5.1.2.e 5.1.2.e te 5.1.2.e Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door het provinciale inpassingsplan "Windenergie A16". Namens aanvrager is gesteld dat sprake is van aantasting van het uitzicht en de situeringswaarde, dat sprake is van geluidshinder, slagschaduwhinder en hinder van obstakelverlichting. De waardedaling bedraagt volgens de aanvraag circa 3% (zijnde € 5.1.2.e) van de waarde van de woning op de peildatum (zijnde € 5.1.2.e). De aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico bedraagt volgens aanvrager 2%, zodat de tegemoetkoming € 5.1.2.e bedraagt.

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	5 december 2022
Datum aankoop object	14 juli 2010
Datum eigendomsverkrijging object	20 december 2012
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	23 november 2018
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	2 december 2020

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvrager

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 1 mei 2023, is de aanvraag mondeling behandeld met de aanvrager. Door de aanvrager is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag.

Provincie Noord-Brabant

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, is contact geweest met 5.1.2.e 5.1.2.e van de provincie. Deze heeft de contactgegevens van de derde-belanghebbende verstrekt en aangegeven een eventuele toelichting te kunnen geven indien er nog aanvullende vragen waren.
Bij emailbericht van 15 september 2023 heeft 5.1.2.e 5.1.2.e desgevraagd aanvullende stukken verstrekt met betrekking tot het aspect geluid, zijnde bijlage A en O behorend bij de MER, alsmede de Oplegnotitie akoestisch onderzoek windenergie A16 van Bosch&Van Rijn van 23-8-2018. Voor zover relevant voor deze beoordeling, zijn die stukken nader verwerkt in hoofdstuk 5 van dit advies.

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

De adviseur heeft Pure Energie Wind B.V. als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Verslag

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

Opname

Bij de opname hebben wij 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e van Punt Makelaars betrokken. Deze taxateur verricht de werkzaamheden uitdrukkelijk binnen het door ons bepaalde planologisch-juridische kader. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het in dit

advies opgenomen taxatierapport.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

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

1.5 Conceptadvies

Op 28 september 2023 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies.

De reactie van de provincie op het conceptadvies hebben wij opgenomen in de bijlagen van dit advies en wij bespreken deze reactie in hoofdstuk 11 van dit advies.

De overige partijen hebben niet op het conceptadvies gereageerd.

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

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

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

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

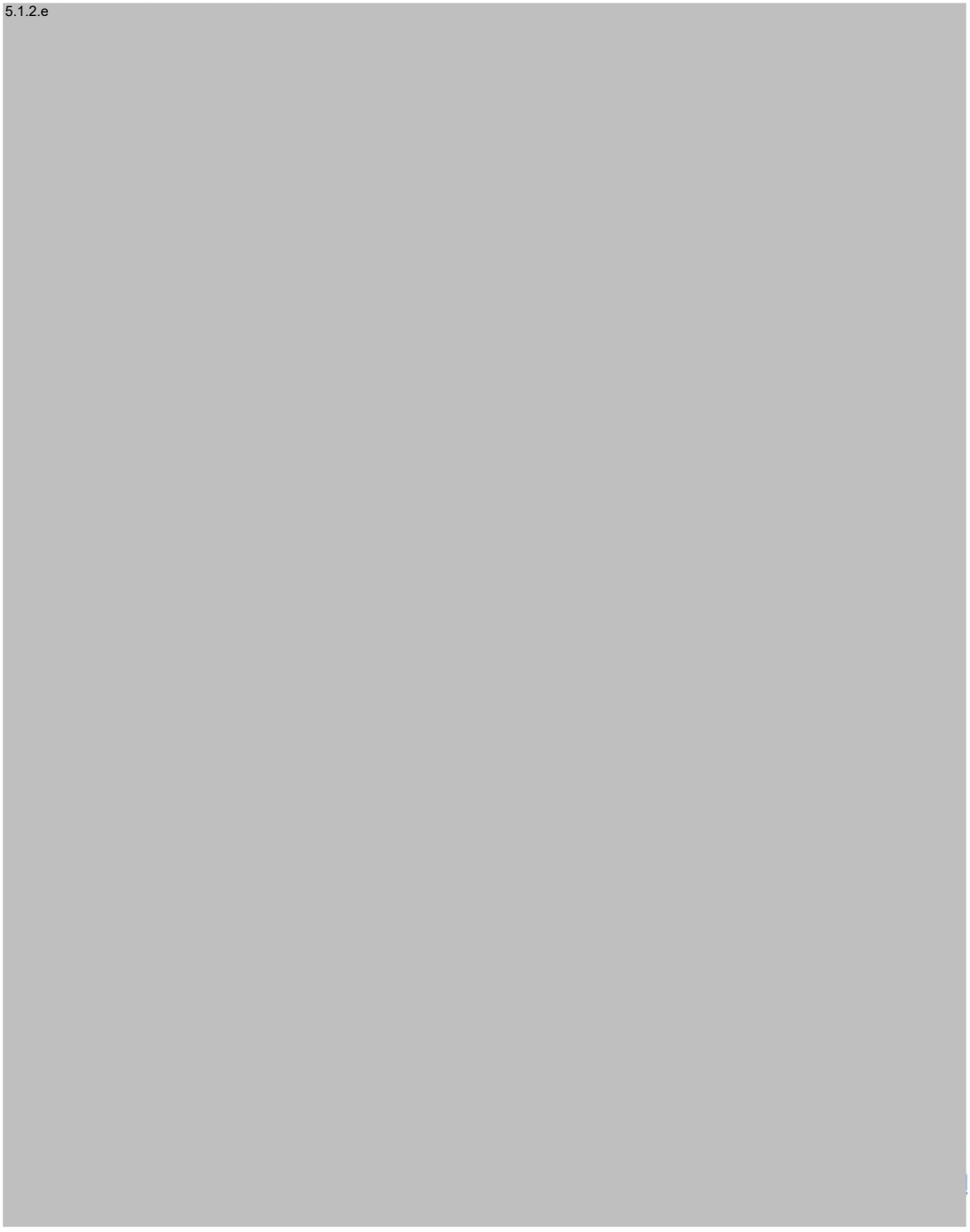
De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

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

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zuid 2013”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Breda op 18 december 2014 en onherroepelijk geworden op 1 februari 2017.

5.1.2.e



perceel

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



De betrokken gronden gelegen ter plaatse van de verder ten zuidoosten gesitueerde windturbines hadden de volgende bestemming:

- “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. De gronden hadden voorts de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduiding “overige zone – beperkingen veehouderij”.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden- landschapswaarden aangewezen gronden zijn in essentie bestemd voor:

a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening met dien verstande dat intensieve veehouderijen, overige veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en kamperen bij de boer respectievelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', 'glastuinbouw', en 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' zijn toegestaan;
b. huisverkoop streekeigen producten;
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - koel- vrieshuis', 'terras' en 'dierenpension' tevens daarvoor;

e. verspreid liggende legale bebouwing, zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan, voor zover die niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
f. water;
g. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Op of in de tot Agrarisch met waarden- landschapswaarden bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

a. alle bebouwing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik;
b. niet gebouwd mag worden ten behoeve van een veehouderij of de uitbreiding van glasopstanden;
c. bij veehouderijen de dieren slechts in één bouwlaag mogen worden gehuisvest;
d. huisverkoop streekeigen producten uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat hiervoor maximaal 200 m² van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, zijn toegestaan;
f. per aanduiding 'bouwvlak' maximaal één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
g. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' mag een dierenpension aanwezig zijn met een maximale milieucategorie 2;
h. de goothoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;
i. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van kassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen, en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
j. de bebouwing als bedoeld in lid 4.1 onder e mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel mag worden vervangen;
k. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en/of verbouwd mag worden met dien verstande dat de inhoud, bebouwing onder peil niet meegerekend, maximaal 750 m³ mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan en het bepaalde onder punt b van dit lid hierop niet van toepassing is;
l. voor het wonen mogen per bedrijfswoning een of meerdere bijgebouwen aanwezig zijn of gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m2, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wat betreft terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 2 meter en buiten deze aanduiding maximaal 1.50 meter, voor wat betreft bouwwerken voor voerkuilen maximaal 2,5 meter, voor diverse soorten silo's, biovergistingsinstallatie en windmolens maximaal 16 meter en voor het overige 4 meter mag bedragen;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - koel- en vrieshuis' voor de koeling door derden overeenkomstig de aanduiding 'maximaal vloeroppervlak - 2500 m2' op de verbeelding maximaal 2500 m2 bebouwing aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en gebruikt mag worden en ten behoeve van het bedrijfsverkeer verplicht de meest zuidelijke in- en uitrit van het bedrijf dient te worden gebruikt;
o. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' voor deze functie maximaal 400 m2 bebouwing aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden;
p. voor het bouwen van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen, groter dan 500 m2, wordt voorafgaand aan de beslissing over de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzakelijkheid van het betreffende bouwwerk.

De gronden gelegen ter plaatse van het perceel van aanvrager hebben de bestemmingen “Wonen” en (een zuidelijk gelegen strook) “Natuur”.

Op de tussen het perceel van aanvrager en het plangebied gelegen gronden, vigeren diverse bestemmingen, zijnde “Wonen”, “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”, “Natuur” en “Verkeer”.

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

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Voor de betreffende locatie geldt het provinciaal inpassingsplan “Windenergie A16”, zoals vastgesteld op 28 september 2018, in werking getreden op 23 november 2018 en onherroepelijk geworden op 2 december 2020.

5.1.2.e





Figuur 5 ingezoomd fragment verbeelding van dichtstbijzijnde windturbine

De betrokken gronden gelegen op een afstand van circa 790 meter ten zuidoosten van het perceel en circa 830 meter ten zuidoosten van de woning van aanvrager, hebben de bestemming “Bedrijf – Windturbine”. Deze gronden hebben voorts de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”, de aanduiding “bouwvlak” en de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding -3”.

a. De voor 'Bedrijf - Windturbine' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

   a. het opwekken van elektrische energie door middel van windturbines;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onderhoudsvoorziening': uitsluitend een gebouw voor opslag en onderhoudswerkzaamheden en een kantoor met een voor het publiek toegankelijk informatievoorziening ten behoeve van de onder a genoemde windturbines;
   c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
   d. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder in elk geval worden begrepen: schakelkasten en transformatoren, kabels en leidingen, onderhoudswegen, in- en uitritten en kraanopstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van de windturbines.

3.2 Bouwregels

b. Op deze gronden mag worden gebouwd met in achtneming van de onderstaande regels:

c. op deze gronden geldt dat omgevingsvergunning voor het bouwen van een windturbine uitsluitend wordt verleend indien de aanvrager bij zijn aanvraag aantoont dat voldaan is aan het criterium van 'meerwaarde-creatie', door middel van het overleggen van een anterieure overeenkomst waarin hierover afspraken zijn gemaakt;
d. binnen het bouwvlak zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
    1. windturbines;
    2. schakelkasten en transformatoren;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het windpark;
e. per bouwvlak mag maximaal 1 windturbine worden gebouwd;
f. de tiphoogte van een windturbine bedraagt:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten minste 199,5 m en ten hoogste 210 m;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' ten minste 199,5 m en ten hoogste 210 m;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' ten minste 199,5 m en ten hoogste 210 m;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ten minste 199,5 m en ten hoogste 210 m;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' ten minste 135 m en ten hoogste 165 m;
g. de ashoogte van een windturbine bedraagt :
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten hoogste 142 m;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' ten hoogste 142 m;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' ten hoogste 142 m;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ten hoogste 142 m;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' ten hoogste 110 m;
h. de rotordiameter van een windturbine bedraagt:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten hoogste 150 m;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' ten hoogste 150 m;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' ten hoogste 150 m;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ten hoogste 150 m;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' ten hoogste 110 m;
i. op gronden:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is de verschijningsvorm van de windturbines onderling gelijk;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is de verschijningsvorm van de windturbines onderling gelijk;

3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' is de verschijningsvorm van de windturbines onderling gelijk;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' is de verschijningsvorm van de windturbines onderling gelijk;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' is de verschijningsvorm van de windturbines onderling gelijk;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - EV' geldt dat de windturbines in het middelpunt van het bestemmingsvlak dienen te worden gebouwd;
k. het aantal schakelkasten en transformatoren bedraagt ten hoogste 1 per windturbine;
l. de oppervlakte van een schakelkast en een transformator behorend bij een windturbine bedraagt ten hoogste 10 m²;
m. de bouwhoogte van schakelkasten en transformatoren behorend bij een windturbine bedraagt ten hoogste 3 m;
n. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het windpark bedraagt ten hoogste 3 m;
o. de bouwhoogte van een terreinafscheiding bedraagt niet meer dan 2,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van deze gronden gelden (*onder andere*) de volgende regels:

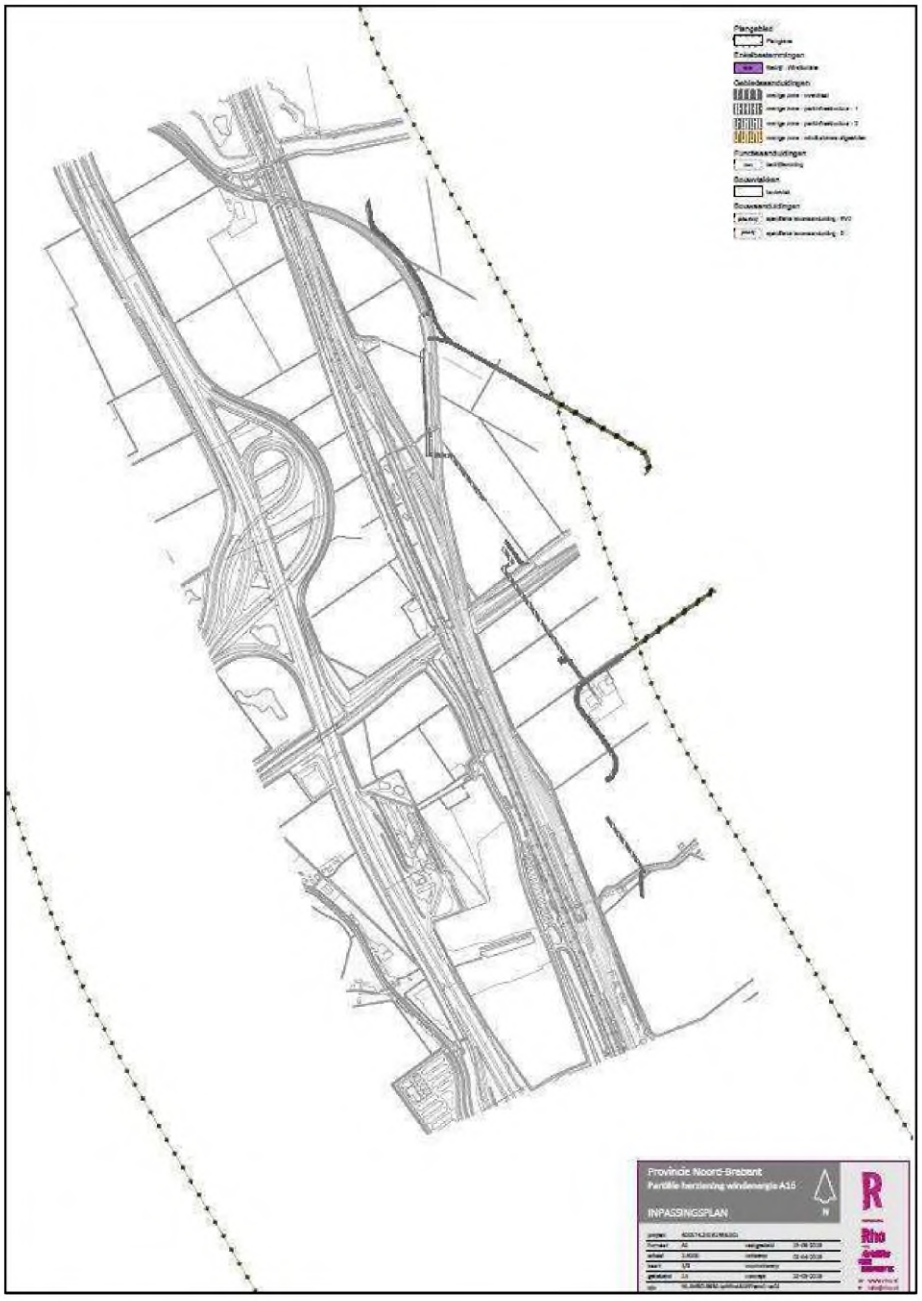
a. alvorens het windpark voor energieproductie in gebruik te nemen en te houden, dient de obstakelverlichting op de turbines gerealiseerd te zijn conform een door Inspectie Leefomgeving en Transport goedgekeurd verlichtingsplan.

Met dit plan is het in essentie in planologisch opzicht mogelijk gemaakt om op een kortste afstand van circa 790 meter ten zuidoosten van het perceel en circa 830 meter ten zuidoosten van de woning van aanvrager, een windturbine op te richten. Voorts kunnen op een afstand van circa 1.140 en circa 1.250 meter verder ten zuidoosten twee andere windturbines worden opgericht. Gelet op de “specifieke bouwaanduiding -3”, bedraagt de tiphoogte van de windturbine maximaal 210 meter, de ashoogte maximaal 142 meter en de rotordiameter maximaal 150 meter, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals in het plan omschreven.

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

Partiële herziening inpassingsplan Windenergie A16

Op 13 september 2019 is de Partiele herziening inpassingsplan Windenergie A16 vastgesteld. Dit plan is op 5 november 2019 in werking getreden en onherroepelijk geworden (er zijn geen verzoeken om voorlopige voorziening en/of beroepen ingediend).



In de toelichting van de partiele herziening is het volgende uiteen gezet.

"Hoofdstuk 2 Inhoud van de herziening

2.1 Regels

Cumulatieve slagschaduw.

Binnen windpark A16 wordt als uitgangspunt gehanteerd dat – uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening – alle inrichtingen die het inpassingsplan toestaat gezamenlijk maximaal 5 uur en 40 minuten slagschaduw mogen veroorzaken op gevoelige objecten. Dat is strenger dan de norm als bedoeld in artikel 3.12 Activiteitenregeling. Gedeputeerde Staten hebben daartoe maatwerkvoorschriften gesteld. In het kader van toezicht- en handhavingsstrategie en in verband met het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is besloten deze cumulatieve slagschaduwnorm van 5 uur en 40 minuten tevens in de planregels van het inpassingsplan te borgen.

Voorkomen dient te worden dat bij splitsing van een omgevingsvergunning een situatie ontstaat waarin de maatwerkvoorschriften niet worden doorvertaald en gecumuleerd meer slagschaduw wordt ervaren dan 5.40 uur.

Voor de term 'gevoelig object' is daarbij aangesloten bij artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit.

In verband hiermee zal onder artikel 3.4 een nadere gebruiksregel worden opgenomen.

Voorstel

Onder artikel 3.4 wordt sub e toegevoegd met de nadere regel.

Sub e. het in gebruik nemen en houden van de windturbines is slechts toegestaan indien de windturbines gecumuleerd met andere windturbines op de voor 'Bedrijf-Windturbine' aangewezen gronden ter plaatse van gevoelige objecten ten hoogste 5 uur en 40 minuten slagschaduw veroorzaken.

2.2 Verbeelding

Toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-ev'.

Zoals hierboven is aangegeven wordt aan artikel 3.4 sub c een nadere gebruiksregel toegevoegd voor het regelen van de externe veiligheid voor het draaien van windturbine B7 en windturbine De Kroeten. In verband hiermee zal op de verbeelding voor windturbine B7 'specifieke bouwaanduiding - ev 2' worden toegevoegd.

Draaicirkel windturbine Hazeldonk

Binnen het cluster Hazeldonk is windturbine E2 voorzien op industrieterrein Hazeldonk. Bij het intekenen van het bestemmingsvlak en de overdraaicirkel op de verbeelding is ten tijde van de vaststelling van het provinciaal inpassingsplan van een te ruime cirkel uitgegaan. Met onderhavige partiële herziening worden bestemmingsvlak en de draaicirkel voor windturbine E2 conform de uitgevoerde onderzoeken op correcte wijze weergegeven op de verbeelding. De verbeelding zal op dit onderdeel voor windturbine E2 worden gecorrigeerd en aangepast."

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

In de toelichting van het inpassingsplan is het volgende uiteen gezet met betrekking tot geluid en slagschaduw.

“5.2 Geluid

5.2.1 Toetsingskader

Activiteitenbesluit

Op het beoogde windpark is het toetsingskader voor geluid van windturbines van toepassing dat is opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit). Op grond van artikel 3.14a van het Activiteitenbesluit geldt voor een windturbinepark de L_{den} dosismaat met 47 dB L_{den} als norm voor de etmaalperiode en 41 dB L_{night} als norm voor de nachtperiode (jaargemiddeld). Aan deze norm moet worden voldaan op de gevel van een gevoelig gebouw of op de grens van een gevoelig terrein. Een gevoelig gebouw betreft een geluidsgevoelig gebouw conform artikel 1 van de Wet geluidhinder, zoals een burgerwoning.

Laagfrequent geluid

'Gewoon' geluid, dat wil zeggen geluid zoals dat in de buitenlucht natuurlijk voorkomt, ligt meestal in het frequentiegebied tussen 400 en 2.500 Hz. Laag Frequent Geluid is geluid met een frequentie beneden 100/125 Hz. Het is meestal mechanisch gegenereerd geluid. Windturbines kunnen mogelijk Laag Frequent Geluid veroorzaken. In de wettelijke geluidsnorm (Activiteitenbesluit) is reeds rekening gehouden met de beleving van het geluid inclusief laagfrequent geluid van windturbineparken. Zie hiervoor ook de brief van de minister van Infrastructuur en Milieu (d.d. 24 maart 2016 kenmerk IENM/ BSK-2016/55583) en het Kennisbericht omtrent het geluid van windturbines van het RIVM (juni 2016).

Gezondheidseffectscreening (GES)

GES staat voor gezondheidseffectscreening. GES is ontwikkeld om bij ruimtelijke planvorming in beeld te brengen wat de werkelijke gezondheidsrisico's zijn rondom enkele milieufactoren, in aanvulling op wettelijke milieunormen of afspraken, die lang niet altijd voldoende zijn om risico's en klachten te vermijden. Niet alleen de feitelijke kwaliteit in de omgeving wordt daarbij in aanmerking genomen, maar ook het aantal blootgestelde mensen. Geluid is één van de milieusegmenten die beoordeeld wordt op mogelijke gezondheidseffecten. De GES-score is in het MER gebruikt om de toename van de geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe windturbines te beoordelen in relatie tot het bestaande geluidsniveau (als gevolg van het spoorweg- en wegverkeerslawaai) in beeld te brengen.

Voor windenergie geldt dat geluid het enige aspect is dat in verband wordt gebracht met gezondheid. Daarom zijn bij de bepaling van de GES-score in het MER enkel de geluidsbelasting ter plaatse van omliggende woningen beschouwd. Aangezien de cumulatieregels alle geluid omrekenen naar wegverkeer- equivalente geluidsniveaus wordt de GES-beoordeling van wegverkeer gehanteerd om het gecumuleerde geluidsniveau om te rekenen naar een GES-score. Op deze manier krijgt dus elke woning een GES-score. Een GES-score

is een getal van 0 t/m 8, waarbij bij score 6 het Maximaal Toelaatbare Risico wordt overschreden, zie tabel 5.1.

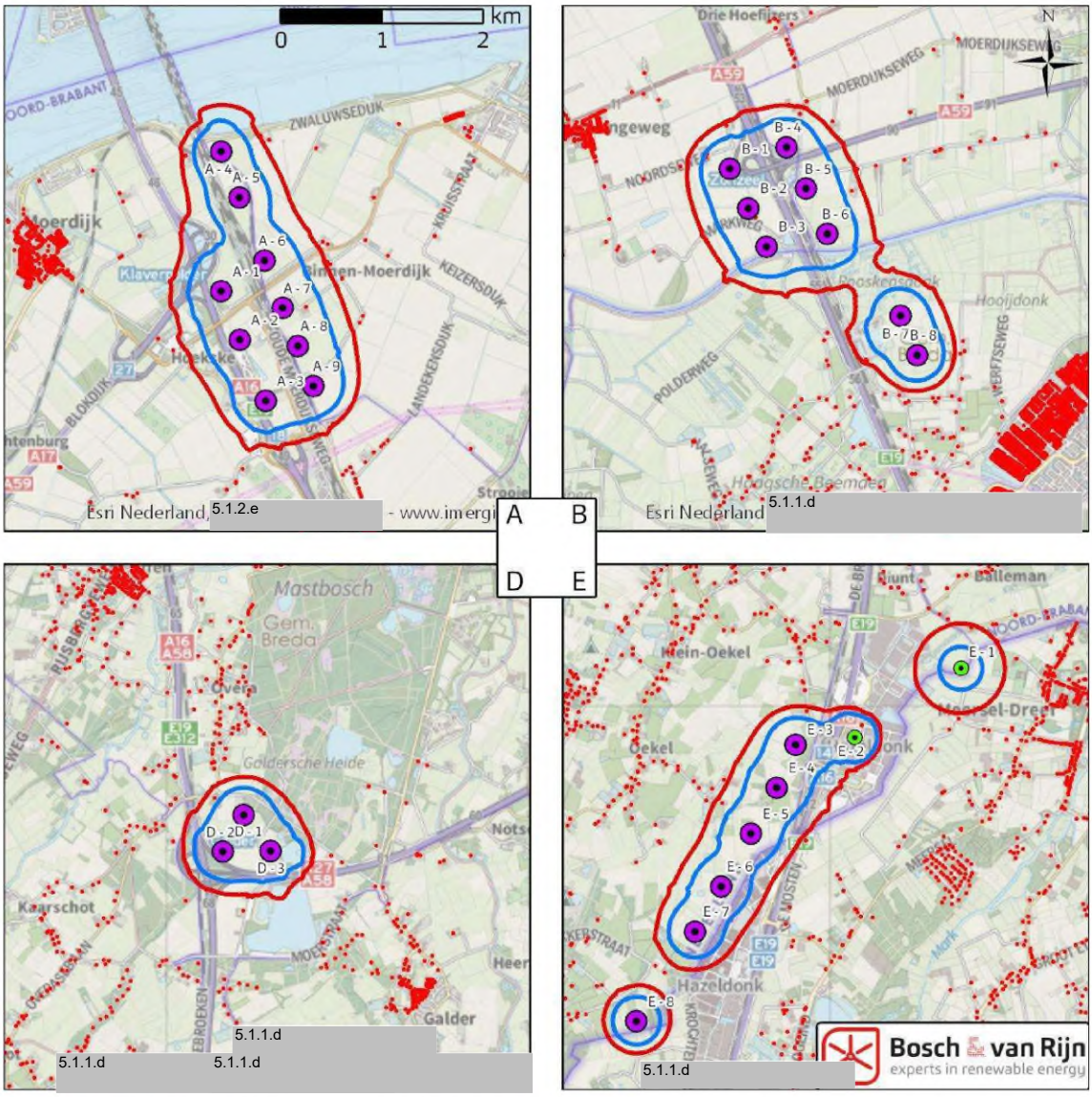
Tabel 5.1 GES-score

Geluidbelasting L_{CUM} (dB)	Ernstig gehinderden (%)	GES-score	Milieugezondheid-kwaliteit
< 43	0	0	Zeer goed
43-47	0 – 3	1	Goed
48-52	3 – 5	2	Redelijk
53-57	5 – 9	4	Matig
58-62	9 – 14	5	Zeer matig
63-67	14 – 21	6	Onvoldoende
68-72	21 – 31	7	Ruim onvoldoende
≥ 73	≥ 31	8	Zeer onvoldoende

5.2.2 Onderzoek

Geluidsgevoelige objecten

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



Figuur 5.1 Geluidsbelasting als gevolg van nieuwe windturbines (Rood: bovenkant bandbreedte, Blauw: onderkant bandbreedte) (Bron: Bosch & van Rijn)

Gezondheidseffectscore (GES)

De verandering in GES-score als gevolg van de komst van de nieuwe windturbines is weergegeven in tabel 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat de GES-score van alle beschouwde woningen in het plangebied tezamen als gevolg van de nieuwe windturbines toeneemt met 156 punten. Dit is vooral te wijten aan een verschuiving van de GES-score in de klasse met score 1 tot 3 naar de klasse met score 4 (van 1480 naar 1551 woningen). Hoewel op enkele locaties daarmee sprake is van een beperkte verslechtering van het akoestische klimaat (van score 2 of 3 naar 4), wordt deze beperkte verslechtering desondanks aanvaardbaar geacht. Deze toename is het gevolg van de keuze om in het plangebied op grootschalige wijze duurzame energie op te wekken met behulp van windturbines. Het belang van het opwekken van duurzame energie door middel van windturbines weegt voor het provinciebestuur zwaarder dan de beperkte toename van de geluidsbelasting in

het plangebied. Daarnaast is een akoestische situatie met een GES-score van 4 (matige kwaliteit) nog steeds aanvaardbaar, temeer omdat een groot deel van het plangebied reeds akoestisch belast is als gevolg van het geluid afkomstig van het spoorweg- en wegverkeer en -vooral voor het zuidelijke deel van het plangebied- het industrielawaai.

Tabel 5.2 GES-score en verandering als gevolg van de bouw van de nieuwe windturbines

Alternatief	Aantal woningen per geluidsbelastingklasse								
L_{CUM}	<43	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	≥ 73	Toename GES-score t.o.v.
GES-score	0	1	2	4	5	6	7	8	Referentiesituatie
Referentiesituatie	1	155	985	1480	302	84	9	0	
VKA	1	110	945	1551	307	91	10	1	156

Het aantal woningen met een GES-score van 6 of meer neemt toe van 93 in de huidige situatie naar 102 in de nieuwe situatie. De 9 woningen in kwestie betreffen echter alleen bedrijfswoningen die behoren tot het windpark (zie hierna).

Bedrijfswoningen

Voor tien woningen in het projectgebied geldt dat dit bedrijfswoningen zijn die bij het windpark horen. Vanuit deze woningen wordt het technische beheer van het windpark uitgevoerd. De bewoner is tevens beheerder of molenaar in het windpark die specifieke taken voor het windpark verricht, waaronder:

a. de periodieke visuele controle of de windturbines in werking zijn of onderhoud behoeven;
b. het houden van toezicht op de directe omgeving van de windturbines zodat deze niet worden betreden door onbevoegden;
c. daarnaast vindt vanuit de woningen het beheer plaats door middel van monitoring van het windpark met behulp van de daarvoor in de woning aanwezige monitoringsapparatuur;
d. bij onregelmatigheden of storingen neemt de molenaar/beheerder direct contact op met de technische beheerder van het windpark.

De taken van de beheerders zijn vastgelegd in een overeenkomst, waarin tevens afspraken staan over de levering van stroom die direct afkomstig is van het windpark en de vergoeding voor het uitvoeren van het beheer. Door de binding tussen de bedrijfswoningen en het windpark is sprake van woningen die behoren tot de inrichting. De woningen vormen daarom geen geluidsgevoelig object in de zin van het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van de bedrijfswoningen wordt het geluid afkomstig van de windturbines zodoende niet getoetst aan de wettelijke geluidsnormen.

Ondanks dat deze woningen hiermee niet als gevoelig object worden getoetst aan de normering uit het Activiteitenbesluit, is ook voor deze woningen de huidige en toekomstige geluidshinder inzichtelijk gemaakt, zie tabel 5.3. Voor deze bedrijfswoningen bedraagt de maximum berekende geluidsbelasting 53 dB(A) als gevolg van het nieuwe windpark. Gecumuleerd met de overige geluidsbronnen in de omgeving leidt dit tot een maximum berekende geluidsbelasting van ten hoogste 73 dB. Dit niveau van geluidsbelasting is bij deze woningen, vanwege de relatief hoge geluidsbelasting in de huidige situatie, aanvaardbaar. De toename qua geluidsbelasting bedraagt 2 tot 9 dB. Het bestaande akoestische klimaat wordt als gevolg van de nieuwe

windturbines daarmee niet dusdanig slechter dat ter plaatse van deze bedrijfswoningen geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien is de in tabel 5.3 opgenomen toename qua geluidsbelasting een situatie 'worst case' (ergste geval). De feitelijke toename hangt af van het uiteindelijke turbinetype dat de ontwikkelaar ter plaatse gaat realiseren. Nieuwere windturbinetypen hebben veelal een lager bronvermogen dan waarvan nu is uitgegaan en de geluidsbelasting zal in de praktijk daarom lager uitvallen. Ten slotte wordt het geluid van de windturbine binnen de rekenmethode extra zwaar meegenomen. De daadwerkelijke geluidsbelasting zal in de praktijk lager zijn.

Tabel 5.3 Bedrijfswoningen en geluidsbelasting

Adres	Huidige geluidsbelasting	Geluidbelasting als gevolg van het windpark	Gecumuleerde geluidsbelasting
5.1.2.e		51	64 (+9 dB)
		53	67 (+7 dB)
		48	66 (+0 dB)
		50	64 (+5 dB)
		50	64 (+5 dB)
		59	62 (+2 dB)
		48	60 (+6 dB)
5.1.2.e		71	73 (+5 dB)
		58	62 (+2 dB)
		61	65 (+3 dB)

Cumulatie opschaling windpark Hoogstraten

In het kader van de opschaling van het windpark Hoogstraten over de Belgische grens is aanvullend onderzoek gedaan naar de cumulatie van geluid van verschillende bronnen (zie Bijlage 5 van de plantoelichting). Het gaat hierbij om de bestaande en nieuwe windturbines, wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Voor de nieuwe windturbines is zowel rekening gehouden met de nieuwe windturbines van het project Windenergie A16 als de opschaling van de windturbines van het windpark Hoogstraten. Uit het onderzoek blijkt dat de toename als gevolg van cumulatie op geen enkele woning meer is dan 1 dB. Dit betreft een niet of nauwelijks waarneembare toename. De ontwikkeling van het windpark, inclusief de opschaling van de Belgische windturbines leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie en vertaling in het inpassingsplan

Conclusie

Uit het onderzoek bij het MER blijkt dat wanneer wordt gekozen voor het windturbinetype met een hoog bronvermogen (benadering 'worst case') niet zonder meer aan de geluidnormen voldaan kan worden. Door te kiezen voor een windturbinetype met een lager bronvermogen dan waarvan in het onderzoek in het MER is uitgegaan, dan wel door treffen van maatregelen, kunnen de nieuwe windturbines wel altijd aan de geluidsnormen voldoen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt voorts dat in elk geval voor zeven bedrijfswoningen die bij het windpark behoren ook een goed woon- en leefklimaat gehandhaafd blijft ondanks dat voor deze bedrijfswoningen de geluidsnormen niet van toepassing zijn. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het windpark.

Vertaling in bestemmingsregeling

In de planregeling bij dit inpassingsplan worden de in tabel 5.3 genoemde woningen aangewezen als bedrijfswoning behorende bij het windturbinepark. Deze woningen hebben op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen en zijn in de planregeling voorzien van een bijpassende regeling. Dit om duidelijk te maken dat deze bedrijfswoningen niet als geluidsgevoelige objecten worden betrokken op grond van de toetsing van het Activiteitenbesluit.

5.3 Slagschaduw

5.3.1 Toetsingskader

Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling

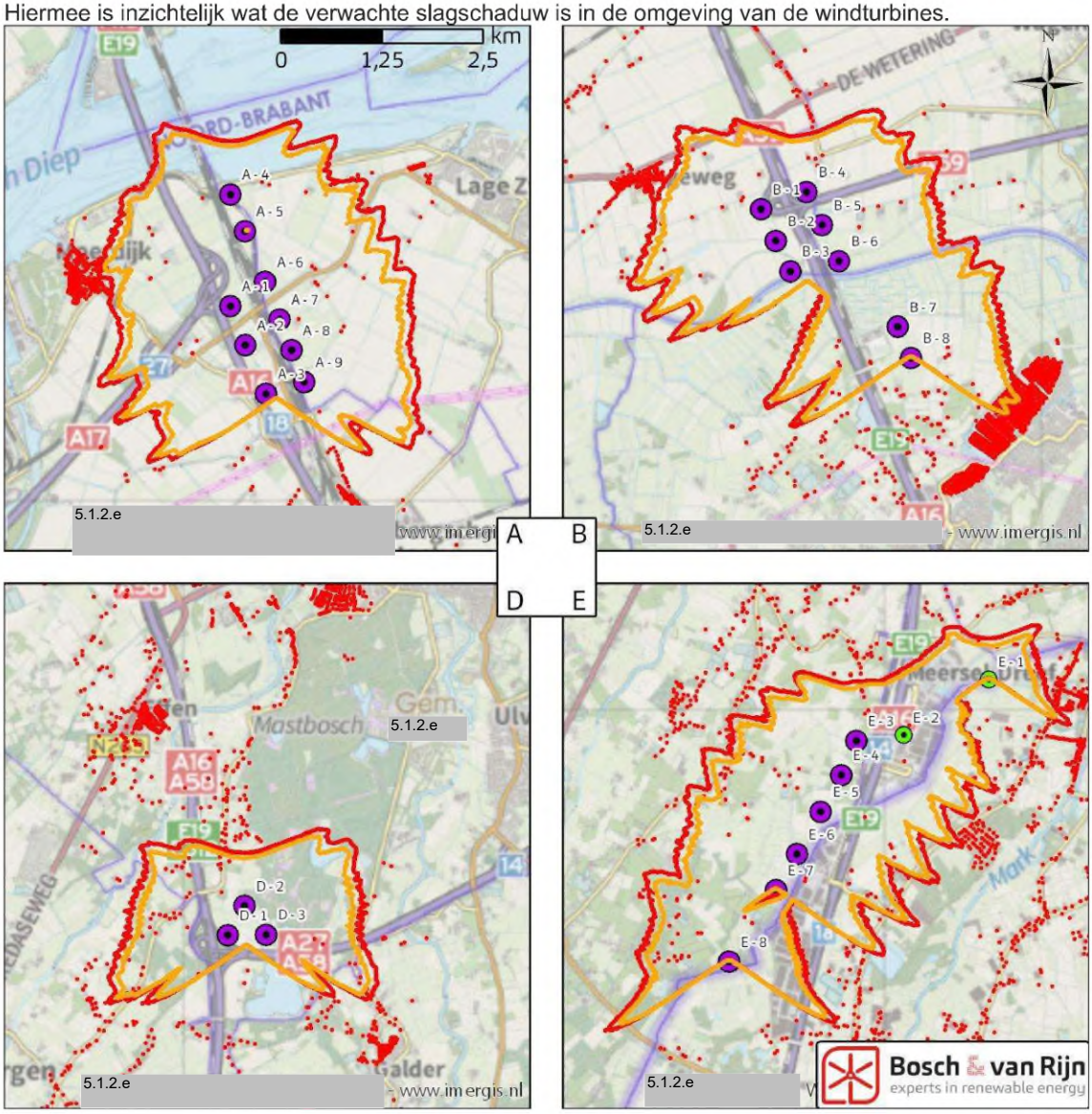
De beoogde windturbines vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het toetsingskader voor het aspect slagschaduw wordt gevormd door de voorschriften die zijn opgenomen in de Activiteitenregeling. De flikkerfrequentie, het contrast en de tijdsduur van de blootstelling, zijn van invloed op de mate van hinder die kan worden ondervonden.

Bij de normstelling ten aanzien van schaduwwerking wordt aangesloten bij de Activiteitenregeling. In deze Regeling is opgenomen dat een windturbine moet zijn voorzien van een automatische stilstandvoorziening

indien de afstand tussen de windturbine(s) en woningen of andere slagschaduwgevoelige objecten minder dan 12x de rotordiameter bedraagt en indien gemiddelde schaduw meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten valt op een raam van een gevoelig object. Dit is vertaald in een toetswaarde voor de maximale schaduwduur van 6 uur per jaar. Een dergelijke norm kan met een contour in een kaartbeeld worden weergegeven. Echter, aangezien de 6 uur een afronding is, is het mogelijk dat woningen niet worden meegerekend die toch meer dan 340 minuten (17 dagen x 20 minuten) aan slagschaduw worden blootgesteld. Om deze reden is gekozen om een contour in te tekenen waarbinnen objecten aan slagschaduw blootgesteld kunnen worden voor een periode van 5:40 uur per jaar.

5.3.2 Onderzoek

In het slagschaduwonderzoek is gekeken naar de duur van slagschaduw op gevoelige objecten (zoals woningen) en zijn verschillende contouren van de duur van slagschaduw (totale duur per jaar) op kaart gezet. Hiermee is inzichtelijk wat de verwachte slagschaduw is in de omgeving van de windturbines.



Figuur 5.2 Slagschaduw en woningen boven de norm (rode lijn is de bovengrens, oranje lijn de ondergrens) (Bron: Bosch & van Rijn)

In totaal bevinden zich 318 objecten binnen de toetsingsnorm van 5:40 uur. Voor gevoelige objecten die buiten de rode contour zoals weergegeven op figuur 5.2 liggen, wordt zeker aan de norm voor de maximale hinderduur voldaan. Voor de woningen die binnen de 5:40 uur contour liggen, worden mitigerende maatregelen genomen.

De provincie Noord-Brabant hanteert als uitgangspunt dat alle windturbines van het project Windenergie A16 moeten worden voorzien van een automatische stilstandregeling om nergens meer dan 5:40 uur per jaar aan slagschaduwhinder te laten optreden. Met deze regeling wordt de hinderduur beperkt tot de toegestane maximale slagschaduw voor het betreffende gevoelige object. De windturbines worden daarmee automatisch afgeschakeld zodra mogelijk slagschaduwhinder optreedt bij gevoelige objecten. Het toepassen van deze maatregel is beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning die de ontwikkelaars hebben ingediend. Hiermee wordt aan de norm voldaan zoals vastgelegd in de activiteitenregeling. In het MER (bijlage P) is inzichtelijk gemaakt hoeveel opbrengstderving met deze stilstandregeling samenhangt. Dit blijkt maximaal 1,28% te zijn, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het windpark niet in het geding komt.

Bedrijfswoningen

Voor tien woningen in het projectgebied geldt dat dit bedrijfswoningen zijn die onderdeel uitmaken van de inrichting van het windpark, de bedrijfswoningen horen dus bij het windpark. Dit betekent dat de woningen vanwege de functionele en organisatorische bindingen tussen de eigenaren/gebruikers en het windpark niet zijn aan te merken als gevoelige objecten. Ondanks dat deze woningen hiermee niet als gevoelig object zijn aan te merken worden de woningen hier getoetst aan de normering uit de Activiteitenregeling en is ook voor deze woningen de huidige en toekomstige slagschaduwduur inzichtelijk gemaakt. De mitigerende maatregelen voor de woningen voor derden leiden ook tot vermindering van de slagschaduwbelasting op de bedrijfswoningen. Voor de bedrijfswoningen wordt de slagschaduwbelasting acceptabel geacht. Vanwege de specifieke functie van de bedrijfswoning voor het windpark ondervinden de bewoners naar verwachting minder hinder van de slagschaduw. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoningen.

Cumulatie met windpark Hoogstraten

In het kader van de opschaling van het windpark Hoogstraten over de Belgische grens is aanvullend onderzoek gedaan naar de cumulatie van slagschaduw als gevolg van de opschaling van de windturbines van het windpark Hoogstraten (Zie Bijlage 7 bij deze plantoelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat de opschaling van het windpark Hoogstraten in cumulatie met het project Windenergie A16 leidt tot meer slagschaduw. Door middel van de stilstandregeling die wordt ingesteld voor de windturbines zal geen norm-overschrijding plaatsvinden.

5.3.3 Conclusie en vertaling in het inpassingsplan

Conclusie

Het windpark veroorzaakt slagschaduwhinder boven de 5:40 uur norm voor 318 gevoelige objecten. Door het treffen van een stilstandsvoorziening kan altijd worden voldaan aan de wettelijke normen ten aanzien van slagschaduwhinder door windturbines en is sprake van een planologisch aanvaardbare ontwikkeling.

Het aspect slagschaduwhinder bij bestaande bebouwing behoeft verder geen specifieke regeling of vertaling naar het inpassingsplan. Het toepassen van een stilstandsvoorziening bij bestaande bebouwing ('gevoelige bestemmingen') wordt namelijk aan de omgevingsvergunning voor milieu als vergunningsvoorwaarde verbonden. In het kader van het milieutoezicht ziet de gemeente erop toe dat deze voorwaarden worden nageleefd.

Vertaling in bestemmingsregeling

In het kader van het inpassingsplan worden tien woningen aangewezen als bedrijfswoning bij het windturbinepark. Deze woningen hebben op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen en zijn in de planregeling voorzien van een bijpassende regeling. Evenals hiervoor in paragraaf 5.2 is aangegeven over geluid, geldt ook voor slagschaduwhinder dat deze bedrijfswoningen niet als gevoelige objecten worden betrokken op grond van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling."

In de toelichting is het volgende uiteen gezet met betrekking tot het beleid.

"4.3 Regionaal beleid: Bod windenergie

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

Dit inpassingsplan is het resultaat van het bod uit de regio. Door middel van het vaststellen van dit inpassingsplan, het coördineren en voorbereiden van de besluitvorming van de andere noodzakelijke vergunningen en toestemmingen voor dit windproject geeft het provinciebestuur invulling en uitvoering aan het bod.

4.4 Provinciaal beleid

Het windpark wordt gerealiseerd op initiatief van de provincie Noord-Brabant. In deze paragraaf 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.

4.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De provincie steunt de ontwikkeling van windenergie onder bepaalde voorwaarden.

- Geclusterde opstelling van windturbines.

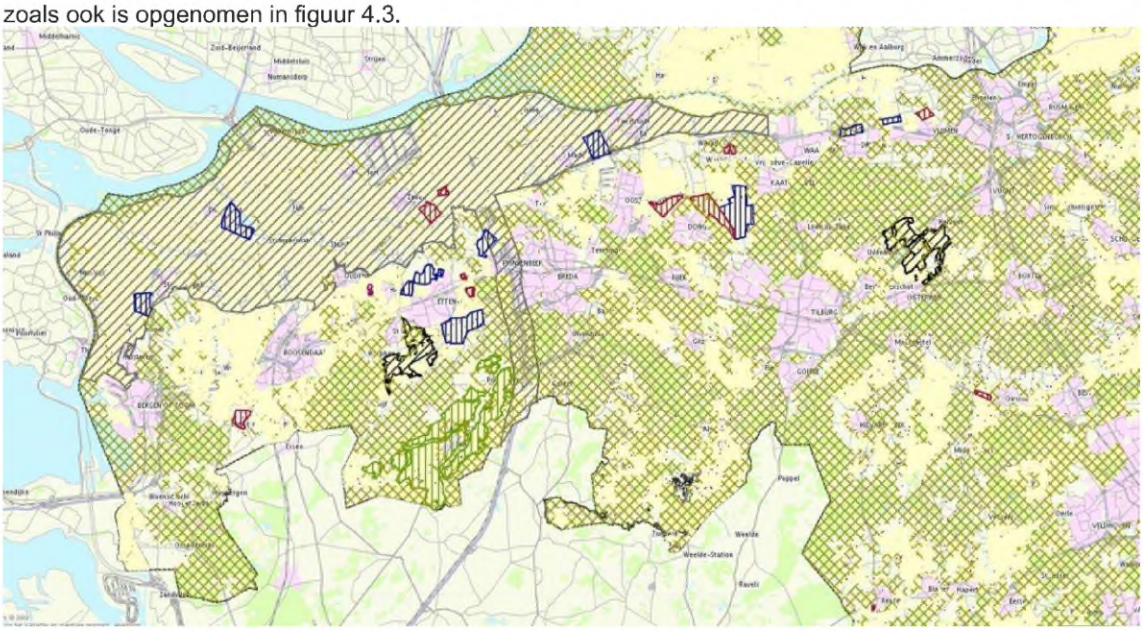
- Bij grootschalige bedrijventerreinen in stedelijk concentratiegebied.
- Plaatsing in landschappen die daarvoor geschikt zijn. Niet in de kleinschalige cultuurlandschappen, wel in de open zeekleigebieden.
- Sanering van de turbines na de gebruiksperiode.

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.

4.4.2 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. De locaties van het project Windenergie A16 vallen binnen het in de provincie aangewezen zoekgebied voor windturbines langs de A16, zoals ook is opgenomen in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Zoekgebied nieuwe windturbines Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Toetsing

Ten aanzien van de ontwikkeling van windturbines gelden op basis van de verordening de volgende regels:

Regeling	**Toetsing**
Deze zijn gesitueerd binnen de op grond van het eerste lid aangewezen gebieden en buiten het Natuur Netwerk Brabant;	De windturbines zijn gelegen in het zoekgebied en de mastposities zijn gelegen buiten Natuur Netwerk Brabant.
Deze zijn gesitueerd in een cluster of een lijnopstelling van ten minste 5 windturbines;	De clusters bestaan uit meer dan 5 windturbines, met uitzondering van het cluster bij Galder. In de verordening kan worden afgeweken van de regel en een cluster van drie windturbines worden toegestaan langs een infrastructuurlijn waar meerdere windturbines worden gerealiseerd. Hiervan is bij het project Windenergie A16 sprake van.
Is verzekerd dat de windturbines na afloop van het daadwerkelijke gebruik worden gesloopt;	In de samen met het inpassingplan gepubliceerde omgevingsvergunningen, is een verplichting tot sloop worden opgenomen. Daarnaast geldt voor de omgevingsvergunningen dat deze voor een periode van maximaal 25 jaar worden verleend. Omdat dit inpassingsplan een planperiode van 10 jaar, is deze voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunningen en niet in dit inpassingsplan.
De bouw van de windturbines gelet op artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving.	Zie de paragraaf 5.6 (landschap) in deze plantoelichting.

Artikelen 3.1 en 3.2: algemene zorgplicht

In artikel 3.1 van de Verordening Ruimte geeft een zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en artikel 3.2 bevat voorts regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.1 verplicht om in een toelichting bij een ruimtelijkplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording op te nemen over (onder andere) de volgende onderwerpen.

- De wijze waarop het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- Hoe rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

- De wijze waarop op de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.

In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt per onderwerp in gegaan op de wijze waarop invulling is gegeven aan de eisen die artikel 3.1 van de verordening heeft gesteld.
Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap schrijft artikel 3.2 van de verordening voor dat een ruimtelijk plan waarin een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ook wordt aangegeven op welke wijze deze kwaliteitsverbetering is verzekerd. Als dat niet in het plan zelf kan gebeuren, dan dient een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds zeker te zijn gesteld.
Zoals hiervoor in hoofdstuk 3, hebben de ontwikkelaars de aanvragen voor de vergunningen en toestemmingen die voor de bouw van de nieuwe windturbines noodzakelijk zijn, ingediend. In het kader van de omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaars waarin ook een bijdrage is afgesproken in het landschapsfonds van de betreffende gemeente. Op deze wijze is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening.
Natuur Netwerk Brabant (NNB)
In de Verordening Ruimte is voorts het beleid ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) beschreven in artikel 5.1. In het zevende lid van dat artikel is bepaald dat wanneer een ruimtelijk plan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het NNB, maar wel leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB, dan worden de negatieve effecten waar mogelijk beperkt. Overblijvende, negatieve effecten moeten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels). Compensatie kan op basis van artikel 5.6 van de verordening plaatsvinden in fysieke vorm of door middel van een financiële compensatie. De hoogte van het compensatiebedrag is daarbij in het geval van enkel verstoring maatwerk.
De rotor van een windturbinepositie in het cluster bij Hazeldonk draait over gronden heen die deel uitmaken van het NNB-gebied. De rotor van een tweede turbinepositie in dit cluster draait over een daar aangelegde ecologische verbindingszone. Het overdraaien van de rotoren van de windturbines is het gevolg van de keuze om windturbines op deze locatie in een lijnopstelling te plaatsen die zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande windturbines in het Belgische en het Nederlandse deel van dit bedrijfsterrein. De rotor van een windturbinepositie in het cluster Zonzeel - Nieuwveer draait eveneens over gronden die deel uitmaken van de NNB. Ook hier is het overdraaien het gevolg van de landschappelijke keuze om de kern Langeweg zoveel mogelijk te vrijwaren van windturbines.
De effecten van deze overdraai op de aangewezen natuurwaarden zijn beperkt en worden beschreven in paragraaf 5.4 van deze plantoelichting. In die paragraaf is ook beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de compensatieverplichting uit de verordening.
Groenblauwe mantel

Ten aanzien van de Groenblauwe mantel zijn specifieke regels opgesteld, voor de plaatsing van windturbines binnen de gebieden die binnen de verordening zijn aangeduid als Groenblauwe mantel. In het windpark nabij Hazeldonk zijn twee windturbines in de Groenblauwe mantel en een turbine nabij de Groenblauwe mantel voorzien. De realisatie van windturbines binnen de Groenblauwe mantel zijn toegestaan indien deze onder meer nabij een groot bedrijventerrein en geclusterd zijn in een park met drie windturbines of meer. Hiervan is sprake bij de windturbines nabij het bestaande bedrijventerrein Hazeldonk en het toekomstige bedrijventerrein Business Centre Treeport Zundert. Daarnaast maken de betreffende windturbines uit van een groter cluster van windturbines, namelijk het cluster van windturbine langs de A16. Ten slotte wordt een omgevingsvergunning verleend voor een periode van ten hoogste 25 jaar, waarmee ook wordt voldaan aan de eis van een tijdelijke voorziening. Daarmee wordt voldaan aan de regels die worden gesteld ten aanzien van het realiseren van windturbines binnen de Groenblauwe mantel.

4.4.4 Omgevingsvisie Brabant (ontwerp)

De Brabantse Omgevingsvisie wordt een visie op de fysieke leefomgeving. Het is een samenhangende visie tussen de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie worden de vier verschillende provinciale beleidsplannen vervangen. Het gaat hier bij om de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (de structuurvisie RO) en natuur (BrUG).

Vier hoofdopgaven

De Brabantse Omgevingsvisie staat voor een belangrijk deel in het teken van vier hoofdopgaven. Een energiemix creëren waardoor Brabant in 2050 energie- en CO_2-neutraal is. Brabant laten uitgroeien tot een slimme, complementaire netwerkstad, een circulaire economie tot stand brengen en klimaatproof te worden. Voor ieder van deze vier hoofdopgaven geeft de omgevingsvisie een vergezicht (2050), maar ook een concreet tussendoel' voor 2030, wat helpt te bepalen welke stappen op korte en middellange termijn nodig zijn.

Brabantse energietransitie in stroomversnelling brengen

Brabant wil evenredig bijdragen aan de doelstelling van minder dan 2 °C opwarming (klimaatakkoord). Daarom worden in de nieuwe omgevingsvisie de nationale doelen vertaald naar beleid voor Brabant. Daarvoor is een drastische reductie van met name de CO_2-uitstoot noodzakelijk. Het nationale doel is om in 2050 80 procent tot 95 procent minder CO_2 uit te stoten ten opzichte van de uitstoot in 1990. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 50 procent CO_2-reductie. Brabant sluit aan bij deze ambitie voor 2030 over als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie. Dit wordt vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO_2-uitstoot uit andere bronnen dan fossiele brandstoffen. Voor het bereiken van de tussendoelstelling voor 2030 wordt een plan in het vervolgtraject van de Omgevingsvisie uitgewerkt.

Meerwaarde-creatie

Om technologische innovaties goed te kunnen benutten en in te bedden in de leefomgeving, is ook sociale innovatie in de maatschappelijke arena nodig – denk aan nieuwe kennis en competenties, nieuwe

verbindingen en verhoudingen, keuzegedrag en lerend organiseren. We vinden (lokale) participatie van omwonenden en anderszins betrokkenen bij grootschalige projecten een vanzelfsprekende zaak. Maar luisteren en mogen meepraten alleen is onvoldoende. Waar mogelijk willen we dat omwonenden ook feitelijk meedoen aan, en kunnen profiteren van projecten. Dit wordt Meerwaarde-creatie genoemd.
Het project Windenergie A16-zone is daarbij een voorbeeldproject voor de wijze waarop de provincie omgaat met de meerwaarde-creatie in de vorm van de 25%-bijdrage die is vastgelegd in de Green Deal met de ontwikkelaars. In het inpassingsplan is dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is opgenomen dat bij de exploitatie van de windturbines voldaan moet worden aan de voorwaarden voor meerwaarde-creatie. Ook legt het plan een belangrijke basis voor de beoogde tussendoelstelling (voor het jaar 2030) op het gebied van de Brabantse energietransitie.

4.4.5 Conclusie en randvoorwaarden provinciaal beleid

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 geeft invulling aan de ambitie van de provincie om uiterlijk in 2020 binnen de A16-zone 100 MW aan opwekkingscapaciteit voor windenergie te realiseren.
Als randvoorwaarden uit het provinciale beleid geldt dat invulling moet worden gegeven aan de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit uit de verordening. De onderwerpen die in artikel 3.1 van de verordening worden benoemd, komen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting beschreven. Dat geldt ook voor de verstorende effecten op het NNB en de wijze waarop deze worden gecompenseerd. Via de anterieure overeenkomst die gesloten is met de ontwikkelaars, wordt voorts de in de verordening voorgeschreven bijdrage in het landschapsfonds van de betreffende gemeenten zeker gesteld. Belangrijk uitgangspunt van dit project is verder de meerwaarde-creatie zoals die in de toekomstige Omgevingsvisie Noord-Brabant wordt opgenomen. Deze meerwaarde-creatie bestaat in dit project uit een bijdrage van 25% vanuit de ontwikkelaars naar lokale stichtingen die wordt gebruikt voor lokale initiatieven op het gebied van duurzaamheid. Deze bijdrage is privaatrechtelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomsten, als lokale participatie, die met de ontwikkelaars zijn gesloten en wordt ook publiekrechtelijk verankerd in dit inpassingsplan. De wijze waarop dit is vormgegeven, is verwoord in hoofdstuk 6 van deze plantoelichting.

4.5 Gemeentelijk beleid

...

4.5.3 Gemeente Breda

Structuurvisie Breda 2030

De 'Structuurvisie Breda 2030' (september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot

2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.
Ten aanzien van windenergie wordt aangegeven dat windturbines met name langs de A16 dient te worden geconcentreerd en dat in het proces burger- en gemeentelijke participatie hierbij belangrijk is.

Duurzaamheidsvisie Breda 2030

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2016 de 'Duurzaamheidsvisie Breda 2030' vastgesteld. Het beleid in deze visie sluit aan bij de klimaatnota 'Steek positieve energie in het klimaat'. Hierin heeft Breda de ambitie verwoord om in 2044 geheel CO_2-neutraal te zijn.
Met dit inpassingsplan wordt invulling gegeven aan de structuurvisie van de gemeente Breda om windturbines langs de A16 te realiseren. Tevens wordt zo een bijdrage geleverd aan de ambitie van de gemeente Breda om in 2044 CO_2-neutraal te kunnen worden. Via de 25%-bijdrage die in de Green Deal is afgesproken met de ontwikkelaars en die ook is openomen in de gesloten anterieure overeenkomsten, krijgt ook de gemeente Breda middelen die de lokale stichting ten goede kan laten komen voor de inwoners van de gemeente.

...

4.6 Conclusie en randvoorwaarden

Conclusie

Op basis van het voorgaande beleidskader wordt geconcludeerd dat de bouw van het project Windenergie A16 past in het planologische beleidskader van het Rijk, de provincie en de betrokken gemeenten. Met het plan wordt invulling gegeven aan de landelijke doelstelling om in het jaar 2020 6.000 MW aan opwekkingsvermogen voor duurzame windenergie te hebben gerealiseerd, waarvan 473,5 MW in de provincie Noord-Brabant waarbij een windpark van tenminste 100 MW langs de A16-zone.

Randvoorwaarden uit het beleid

Vanuit het ruimtelijke beleidskader gelden een aantal randvoorwaarden waaraan voldoen moet worden om het beoogde windturbinepark in de A16-zone te kunnen realiseren.

a. Een voorwaarde uit het ruimtelijke beleidskader vanuit het rijk is dat een toetsing plaatsvindt voor wat betreft het aspect radarhinder voor de radarpost Woensdrecht. Deze toetsing zal worden gedaan op basis van de vergunningaanvragen van de ontwikkelaars die zijn ingediend. De resultaten van deze toetsing worden te zijner tijd betrokken bij de vaststelling van dit inpassingsplan. Voort is de in het Barro voorgeschreven verbodsbepaling voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van 90 m +NAP zonder voorafgaande toetsing op het aspect radarverstoring opgenomen in de planregeling, zie hoofdstuk 6.
b. Daarnaast moet vanuit het Rijksbeleid worden voldaan aan de richtlijnen voor het verlichten van windturbines. Op basis van de vergunningaanvragen van de ontwikkelaars die zijn ingediend, wordt een verlichtingsplan opgesteld. Dat verlichtingsplan wordt te zijner tijd onderdeel van het vast te stellen inpassingsplan.

c. Als randvoorwaarden uit het provinciale beleid geldt dat invulling moet worden gegeven aan de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit uit de verordening. De onderwerpen die in artikel 3.1 van de verordening worden benoemd, komen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting beschreven. Dat geldt ook voor de verstorende effecten op het NNB en de wijze waarop deze worden gecompenseerd. Via de anterieure overeenkomst die zijn gesloten met de ontwikkelaars, is voorts de in de verordening voorgeschreven bijdrage in het landschapsfonds van de betreffende gemeenten zeker gesteld. Belangrijk uitgangspunt van dit project is verder de meerwaarde-creatie zoals die in de toekomstige Omgevingsvisie Noord-Brabant wordt opgenomen. Deze meerwaarde-creatie bestaat in dit project uit een bijdrage van 25% vanuit de ontwikkelaars naar lokale stichtingen die wordt gebruikt voor lokale initiatieven op het gebied van duurzaamheid. Deze bijdrage is privaatrechtelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomsten die met de ontwikkelaars zijn gesloten en wordt langs publiekrechtelijke weg in dit inpassingsplan eveneens zeker gesteld. De wijze waarop dat is gebeurd, is opgenomen in hoofdstuk 6 van de plantoelichting. Hiermee is tevens invulling gegeven aan de randvoorwaarde die de betrokken gemeenten hebben gesteld dat een windturbineontwikkeling in de A16-zone gepaard moet gaan met een bijdrage voor de omgeving.
d. Voor wat betreft het cluster bij deelgebied Hazeldonk moet de locatie van de windturbines worden afgestemd op het bestemmingsplan BCT in Zundert. De wijze waarop dat is gebeurd, wordt beschreven in hoofdstuk 6 van deze plantoelichting."

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Windenergie A-16 zone

Akoestisch onderzoek MER-alternatieven

Inclusief Voorkeursalternatief

Datum
7-5-2018

Versie
0.9

Bijlage H - Cumulatie

L_{WT}: windturbines, L_{VL}: wegen, L_{RL}: spoor, L_{IL}: industrie

Adres	Huidige geluidsbronnen				Wegverkeer-equivalent				Cumulatie huidig
	L_{WT}	L_{VL}	L_{RL}	L_{IL}	L^*_{WT}	L^*_{VL}	L^*_{RL}	L^*_{IL}	L_{CUM}
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	28	59	49	0	26	59	45	1	59
5.1.2.e 5.1.2.e	28	60	52	0	27	60	48	1	60
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	28	60	53	0	27	60	49	1	60

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

MER-alternatieven ($L^*_{WT,nieuw}$)												Cumulatie inclusief nieuwe windturbines ($L_{CUM,nieuw}$)											
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA
44	46	49	47	49	18	46	14	13	14	47	47	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

Regelgeving windturbines

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

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

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

De provincie heeft bij emailbericht van 13 september 2023 aangegeven c.q. bevestigd dat de datum van voorzienbaarheid voor windpark Klaverpolder 25 juli 2016 betreft en voor windpark Galder, 6 juni 2013 (op grond van de Structuurvisie Breda 2030).

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij geen stukken ontvangen, die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (14 juli 2010), de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens te voorzien was. Ook uit de in de toelichting van het inpassingsplan genoemde beleidsstukken volgt niet dat in casu sprake is van voorzienbaarheid.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

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

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

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

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

In essentie dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de oude planologische situatie waarbij de "maximale invulling" bestond uit agrarisch grondgebruik zonder gebouwen en waarbij de "maximale invulling" van de nieuwe planologische situatie bestaat uit een drietal windturbines met een maximale tiphoogte van 210 meter, op een kortste afstand van circa 830 meter ten zuidoosten van de woning van aanvrager.

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

Uitzicht en situeringswaarde

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht, is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen. Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming voor de omgeving bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

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

Concrete beoordeling

De afstand tussen de woning van aanvrager en de meest nabij gesitueerde windturbine (ten zuidoosten van de woning) bedraagt circa 830 meter. Voorts kunnen op een afstand van circa 1.140 en circa 1.250 meter verder ten zuidoosten twee andere windturbines worden opgericht.

De tussengelegen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor onbebouwde agrarische doeleinden, alsmede ten behoeve van het wonen.

De windturbines zijn duidelijk zichtbaar, zodat sprake is van een nadelig effect voor het uitzicht van aanvrager. De genoemde afstanden zijn dusdanig – ook gezien de forse hoogte van de turbines – dat geoordeeld moet worden dat deze de kwaliteit van het uitzicht van aanvrager beïnvloed. Ter zake daarvan achten wij een relevante planologische verslechtering aan de orde. De situeringswaarde is aangetast.

Privacy

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

Windturbines hebben naar hun aard en gezien ook de afstanden geen relevante nadelige gevolgen voor de privacy ter plaatse van het object van aanvrager. Privacyverlies bij werkzaamheden in het kader van onderhoud zijn incidenteel en leiden evenmin tot relevant nadeel wat betreft de privacy, dit alleen al gezien de afstanden.

Slagschaduwhinder

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

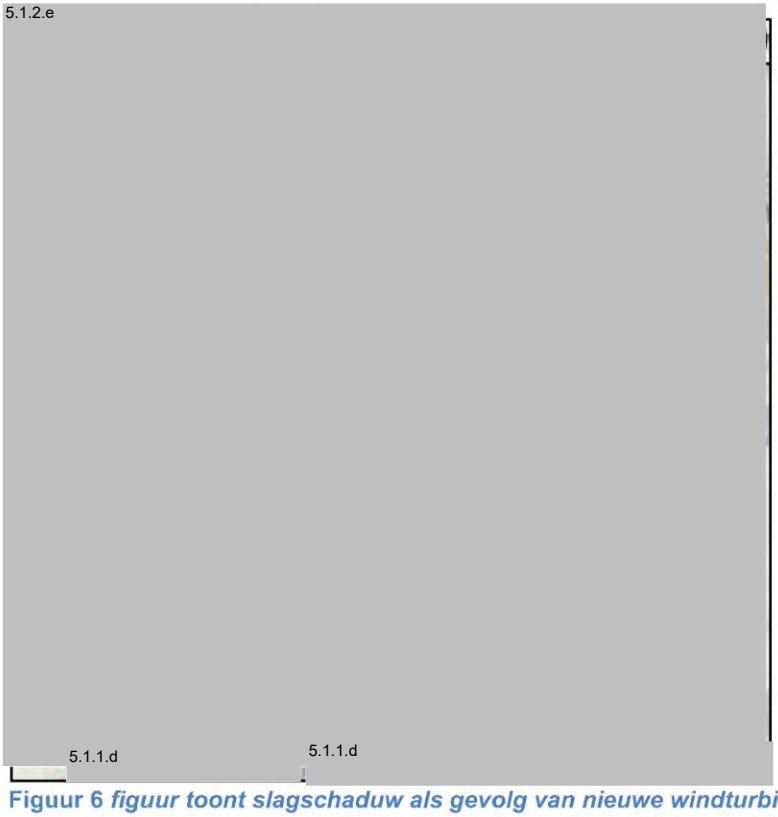
De mate van hinder door schaduwen is voorts afhankelijk van een aantal factoren, zoals de

invalshoek, de afstand van een object tot de turbine en de locatie van de ramen van een woning ten opzichte van de turbine.

Uit het per peildatum geldende de slagschaduwnormen in het nieuwe bestemmingsplan volgt dat als bij "gevoelige objecten" (waaronder woningen) op een afstand van minder dan 12 maal de rotordiameter (in casu maximaal 12 x 150 m¹ = 1.800 m¹) een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal 5 uur en 40 minuten) slagschaduw kan optreden, een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Dat ook in het kader van de beoordeling van planschade qua slagschaduwhinder met een stilstandregeling en de wettelijke normstelling rekening dient te worden gehouden blijkt uit de uitspraken ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2025, Giessenlanden en ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3735, Rotterdam.

Concrete beoordeling



Figuur 6 *figuur toont slagschaduw als gevolg van nieuwe windturbines (rode lijn is de bovengrens, oranje lijn is de ondergrens, Bron: Bosch & van Rijn). Pijl duidt globaal woning aanvrager aan*

De onroerende zaak van aanvrager is (op de grens) gelegen binnen de 5 uur en 40 minuten slagschaduwcontour.

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

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

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

(einde citaat).

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

Veiligheid

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

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

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

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

Geluidhinder

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

<u>De normstelling</u>

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

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

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

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

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

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

<u>Laagfrequent geluid</u>

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

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

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

Uit de jurisprudentie volgt dat mogelijke nadelen, in het bijzonder die welke gerelateerd worden aan mogelijke gezondheidseffecten, slechts dan bij de beoordeling van planschade mogen worden meegewogen indien het daarbij gaat om 'harde', wetenschappelijk aangetoonde effecten. Zie bijvoorbeeld de overzichtsuitspraak ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, ABRVS 5 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1761, Minister van EZ en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:437, Oude IJsselstreek (deze laatste zaak betrof laagfrequent geluid van windturbines). In meer recente rechtspraak (zoals ABRvS 20 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1252, Helmond) heeft de ABRvS op zich

de mogelijkheden voor het meewegen van gezondheidsrisico's bij planschade wat verruimd door te overwogen dat ook in het geval dat hard wetenschappelijk bewijs voor die risico's nog ontbreekt, maar waarbij de overheid zelf wel een voorzorgsprincipe hanteert, met dit laatste rekening gehouden moet worden. In dat geval kan namelijk volgens de Afdeling de gestelde vrees van een mogelijke koper voor het ontstaan van gezondheidsschade niet als een subjectieve beleving of onbestemde angst worden afgedaan.

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

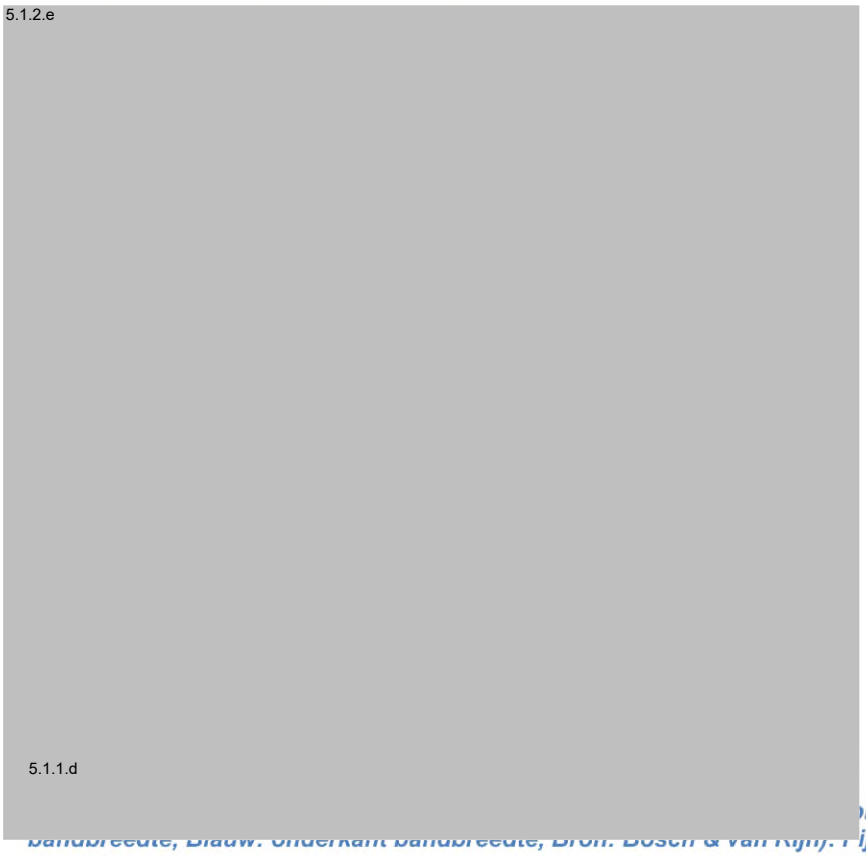
Om die reden zien wij geen aanleiding of mogelijkheid om laagfrequent geluid als specifiek element in de beoordeling van de planschade te betrekken.

De beoordeling van het geluid in dB

De afstand tussen de woning van aanvrager en de meest nabij gesitueerde windturbine (ten zuidoosten van de woning) bedraagt circa 830 meter. Voorts kunnen op een afstand van circa 1.140 en circa 1.250 meter verder ten zuidoosten twee andere windturbines worden opgericht.

De tussengelegen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor onbebouwde agrarische doeleinden, alsmede ten behoeve van het wonen.

5.1.2.e



5.1.1.d

...bines (Rood: bovenkant bandbreedte, Blauw: onderkant bandbreedte, Bron: Bosch & van Rijn). Pijl duidt globaal woning aanvrager aan

Van belang is wat aanvrager effectief van de windturbines zou kunnen horen, mede gelet op de andere geluidsbronnen in de omgeving (achtergrondgeluid en de cumulatieve effecten).

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

Uit het daartoe uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor de woning van aanvrager sprake is van een ("bovengrens") maximale belasting circa 41,2 dB L_{den}, waaruit volgt dat het windpark op zichzelf beoordeeld (dus zonder cumulatie met andere geluidsbronnen) voldoet aan de wettelijke normen (47 dB L_{den} / 41 dB L_{night}).

Van belang is wat aanvrager effectief van de windturbines zou kunnen horen, mede gelet op de andere geluidsbronnen in de omgeving (achtergrondgeluid en de cumulatieve effecten). In het geluidsonderzoek is ook gekeken naar de cumulatieve effecten qua geluid met het wegverkeer (A16), spoorwegtracé en industrie.

Bijlage H - Cumulatie

L_{WT}: windturbines, L_{VL}: wegen, L_{RL}: spoor, L_{IL}: industrie

Adres	Huidige geluidsbronnen				Wegverkeer-equivalent				Cumulatie huidig
	L_{WT}	L_{VL}	L_{RL}	L_{IL}	L^*_{WT}	L^*_{VL}	L^*_{RL}	L^*_{IL}	L_{CUM}
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	28	59	49	0	26	59	45	1	59
5.1.2.e 5.1.2.e	28	60	52	0	27	60	48	1	60
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	28	60	53	0	27	60	49	1	60

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

MER-alternatieven ($L^*_{WT,nieuw}$)												Cumulatie inclusief nieuwe windturbines ($L_{CUM,nieuw}$)											
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	VKA
44	46	49	47	49	18	46	14	13	14	47	47	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

Wij stellen in casu vast dat uit het geluidonderzoek volgt dat voor het woonobject van aanvrager geen sprake is van een gecumuleerde toename van de geluidbelasting vanwege de windturbine(s): het gecumuleerde geluidsniveau in de huidige (oude) situatie bedroeg 60 dB en in de nieuwe gecumuleerde situatie (inclusief windturbines) is dat ook 60 dB.

Een eventuele toename (van minder dan 5dB of minder) van geluidhinder afgezet tegen het in de oude situatie reeds aanwezige omgevingsgeluid is als zodanig voor het menselijk oor niet of nauwelijks waarneembaar is en kan in zoverre niet als reëel planologisch nadeliger worden aangemerkt. Zie in dit verband ook de uitspraken ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:437, Oude IJsselstreek en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:420, Molenlanden, waarin de Afdeling het uitgangspunt van de StAB onderschrijft dat bij een toename van geluid met ten minste 5 dB sprake is van een planologische verslechtering. Zie voorts ABRvS 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:949, Gelderland.

De aard van het geluid van windturbines

Van belang is echter ook dat niet alleen het aantal decibellen relevant is voor de vraag of sprake is van nadeel van de windturbine(s) voor aanvrager qua geluid. Ook van belang is namelijk dat uit onderzoeksrapporten van het RIVM (zoals het rapport 'Evaluatie nieuwe normstelling windturbinegeluid' uit 2009, het rapport 'Windturbines: invloed op de beleving en gezondheid van omwonenden' van 2013 en de 'Factsheet gezondheidseffecten van

windturbinegeluid' van 2021) volgt dat het geluid van windturbines bij een gelijke geluidsbelasting als hinderlijker wordt ervaren dan andere bronnen van omgevingsgeluid zoals industrie, rail- en wegverkeer. Hinder van windturbinegeluid treedt al bij lagere geluidsniveaus op in vergelijking met andere geluidbronnen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het karakter van het geluid (zoeven en zwiepen). Het karakter van het windturbinegeluid wijkt dan ook sterk af van andere vormen van omgevingsgeluid. Om die reden kan ook niet 'zo maar' worden gesteld dat in het geval cumulatief sprake is van een geluidstoename vanwege windturbines van minder dan 5 dB, er 'dus' geen sprake zou kunnen zijn van extra geluidhinder juist vanwege die turbines.

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

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

Het geheel overziende en daarbij mede rekening houdend met de situering en de afstanden van de windturbines in kwestie tot de woning van aanvrager, komen wij tot de slotsom dat voldoende aannemelijk is dat aanvrager in casu nog in zodanige mate van doen kan krijgen met geluidhinder vanwege de nieuwe windturbines dat een gegadigde koper voor diens onroerende zaak daar bij de bepaling van de koopprijs in beperkte mate rekening mee zal houden.

Lichthinder.

Het weerkaatsen van zonlicht door de (draaiende) turbinebladen zou in beginsel hinderlijk kunnen zijn. Wij stellen in dat verband echter vast dat op grond van artikel 3.14, vierde lid, van het Activiteitenbesluit en artikel 3.13, eerste lid van de Activiteitenregeling milieubeheer lichtschittering bij het in werking hebben van een windturbine zoveel mogelijk voorkomen of beperkt moet worden door toepassing van niet-reflecterende materialen of coatinglagen op de betreffende onderdelen. Indien de turbines conform dit artikel worden uitgerust met een niet-reflecterende coating – wat al lang standaard is bij moderne windturbines – zal van relevante hinder geen sprake zijn.

In de nieuwe situatie kan er sprake zijn van obstakelverlichting op de windturbines. Het aanbrengen van obstakelverlichting heeft effecten op de omgeving. De turbines zijn door de obstakelverlichting met name in de schemer- en nachtperiode nadrukkelijk aanwezig in het landschap. Naar ons oordeel is dit in casu ook vanuit het object van aanvrager dit het geval.

Overige vormen van hinder, zoals verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met alle daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie, en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Ten aanzien hiervan stellen wij vast dat de grote afstanden van het plangebied en meer in het bijzonder de windturbine(s) tot het object van aanvrager ertoe leiden dat voor hem geen sprake is van andere dan de al in het voorafgaande besproken vormen van hinder.

Overige aspecten

Andere voor de onderhavige beoordeling mogelijk nog specifiek aan de orde zijnde aspecten zijn in de aanvraag niet gesteld, en daarvan is ons ook niet gebleken.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht en karakter			-			
Privacy	**0**					
Slagschaduw	**0**					
Veiligheid	**0**					
Geluidhinder			-			
Lichthinder			-			
Overige hinder	**0**					

Effect is neutraal: 0
Effect is voordelig: +
Effect is nadelig: -

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend.

Voor het object zijn alleen nadelen ontstaan. De planologische maatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie, waaruit in beginsel op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.
Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging per saldo hier als een beperkte verslechtering.

8 WAARDERING

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

€ 5.1.2.e

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

€ 5.1.2.e

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

€ 5.1.2.e

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

9 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

9.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

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

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

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

€ 5.1.2.e

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

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

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

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

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

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

<u>Normale maatschappelijke ontwikkeling?</u>
De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het realiseren van een windpark in een landelijk gebied c.q. in de omgeving van de A16– is op zichzelf beschouwd aan te merken als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

<u>Structuur van de omgeving?</u>
Gelet op de structuur van de omgeving kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan <u>niet</u> als passend worden aangemerkt. De maatvoering van de turbines

(een tiphoogte van 210 meter) wijkt immers duidelijk af van het relatief open agrarisch gebied met verspreide woonbebouwing en verder ten westen de A16.

Langjarig gevoerd beleid?

Bij de beoordeling van dit element, gaat het – anders dan bij de beoordeling van de voorzienbaarheid – niet om de vraag of en zo ja wat er aan beleid bekend was bij aankoop door aanvrager, maar om hetgeen enige jaren voorafgaand aan de planologische maatregel aan beleid is geformuleerd. Een ander belangrijk verschil is dat de ontwikkeling in dat beleid niet altijd concreet, bijvoorbeeld op perceelsniveau, hoeft te zijn aangegeven: het gaat hier immers niet om beoordeling van mogelijke actieve risicoaanvaarding (vergelijk ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1535 Bernheze). Dit geldt bijvoorbeeld voor beleid omtrent inbreiding. Wel moet uit de betreffende stukken voldoende duidelijk kunnen worden afgeleid dat de ontwikkeling ter plaatse in de rede lag en dat er geen aanwijzingen voor het tegendeel waren (vergelijk ABRvS 11 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:85, Rucphen).

Uit de stukken is, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van dit advies, komen vast te staan, dat de ontwikkeling past binnen het langjarig door de gemeente en provincie gevoerde beleid.

Op grond van voorgaande overwegingen is de ontwikkeling aan te merken als een “normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag”. Gelet op de mate waarin wordt voldaan aan de relevante indicatoren (“structuur van de omgeving” en “langjarig beleid”) zijn wij van mening dat een aftrek van **3%** recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit betekent, dat wij de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico stellen op een bedrag van:

€ 5.1.2.e

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering groter is dan de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de schade niet geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te worden gelaten. Dit betekent dat wij adviseren om een tegemoetkoming in planschade toe te kennen tot een bedrag van:

€ 5.1.2.e

9.2 Samenvatting normaal maatschappelijk risico

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

10 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN

10.1 Wettelijke rente

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

10.2 Terugbetaling van het betaalde recht

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

10.3 Deskundigenkosten

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

Een verzoek om vergoeding van deskundigenkosten is niet gedaan.

11 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES

11.1 Beoordeling reactie provincie

De opmerkingen van de provincie hebben wij, voor zover relevant, verwerkt in het advies.

Met betrekking tot de datum van onherroepelijk worden van het oude planologisch regime, zijnde het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013", merken wij op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 1 februari 2017 uitspraak heeft gedaan op de ingediende beroepen. De Afdeling heeft het betreffende besluit op, niet voor onderhavige beoordeling relevante, onderdelen vernietigd. De datum van onherroepelijk worden blijft daarmee op 1 februari 2017.

Voor zover namens de provincie wordt gesteld dat op pagina 12 de verlening van de omgevingsvergunningen voor windturbine D1 niet is vermeld, merken wij op dat in deze beoordeling ex artikel 6.1 Wro alleen het provinciaal inpassingsplan "Windenergie A16 als schadeveroorzakend besluit is beoordeeld en niet de (onderliggende) omgevingsvergunningen. Zoals bekend mag worden verondersteld (zie artikel 6.1, tweede lid Wro), bieden reguliere omgevingsvergunningen immers geen grondslag om planschade te kunnen claimen.

Met betrekking tot de opmerking namens de provincie dat ten aanzien van de beoordeling van uitzicht en situeringswaarde een feitelijke onderbouwing en fotobewijs ontbreken, merken wij het volgende op.

Wij constateren dat in de reactie van het college ten onrechte geen rekening wordt gehouden met beoordelingssystematiek van artikel 6.1 Wro: daarvoor is niet de (oude en nieuwe) feitelijke situatie relevant, doch de maximale planologische mogelijkheden van het oude en nieuwe regime. Daarbij is geen ruimte voor een 'feitelijke vergelijking'.

Ten aanzien van de beoordeling van het geluid hebben wij over de verstrekte en beoordeelde stukken overleg gehad met de provincie en wij zien geen aanleiding hiervan af te wijken.

Met betrekking tot de lichthinder merken wij op dat wij hebben geconcludeerd dat hiervan in beperkte mate sprake is.

Namens de provincie wordt gesteld dat geconcludeerd wordt dat sprake is van een 'duidelijke verslechtering', echter uit de tabel blijkt dat tweemaal sprake is van 'beperkte verslechtering' en eenmaal 'duidelijke verslechtering'.

Wij merken hierover op dat deze opmerking van de provincie berust op een onjuiste lezing van ons advies. In onze tabel is ten aanzien van 3 verschillende aspecten geconcludeerd dat sprake is van 'beperkt' nadeel en ook de eindconclusie is dat in zijn totaliteit bezien sprake is van een 'beperkt' nadeliger planologische positie voor de aanvrager.

Voor zover de provincie vraagt wat het verschil is met een vergelijkbare casus op een vergelijkbare afstand, merken wij op dat ons niet bekend is op welke casus de provincie hiermee bedoelt en dat wij reeds daarom kunnen ingaan op mogelijke verschillen daarmee. In zijn algemeenheid merken wij wel op dat op bij objecten die op een vergelijkbare afstand liggen tot windturbines, sprake kan zijn van relevante verschillen, bijvoorbeeld door de ligging ten opzichte van die turbines. Zo kunnen turbines die ten noorden van een te beoordelen object liggen geen (slag)schaduw veroorzaken, terwijl daar bij een situering ten zuiden juist wel sprake van kan zijn.

De reactie namens de provincie leidt niet tot aanpassing van de conclusie.

12 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant op de namens 5.1.2.e 5.1.2.e ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

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

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2.e

m 5.1.2.e
Commercieel directeur

5.1.2.e

m 5.1.2.e MT
Se

13 BIJLAGEN

Overzicht van de bijlagen:

1. Taxatierapport;
2. Reactie van provincie op conceptadvies.

PUNT
TAXATEURS

TAXATIERAPPORT

Woonruimte 2023



NVM

WIJ BRENGEN JE THUIS.

TAXATIERAPPORT NIET-GEVALIDEERD

5.1.2.e , 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e



Punt Taxateurs B.V.

5.1.2.e 5.1.2.e

Inhoudsopgave

A. Opdracht ... 3
B. Inspectie ... 4
C. Gegevens getaxeerde woning ... 4
D. Doel van de taxatie ... 4
E. Waardering ... 5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid ... 6
G. Juridische kenmerken van de woning ... 8
H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving ... 10
I. Het onderhoud van de woning ... 13
J. Verontreiniging in en om de woning ... 14
K. Bewoning ... 15
L. Onderbouwing van de waarde van de woning ... 15
M. De woningmarkt ... 20
N. Welke wetten en regels gelden voor de woning? ... 21
O. Nadere mededelingen ... 22
P. Foto's van de woning ... 23
Q. Overzicht van bijlagen ... 25
Samenvatting Taxatierapport ... 26
Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) ... 27
Bouwkundige opnamestaat ... 28
Informatie over de eigendom van de woning
Kaart van het Kadaster
Akte van levering van de notaris
Rapport funderingsrisico
Bestemmingsplankaart
Bodeminformatie
Plausibiliteitsverklaring

TAXATIERAPPORT 5.1.2.e 5.1.2.e

Beste opdrachtgever,

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

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

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	SAOZ
Contactpersoon:	
Adres:	Kruisplein 484
Postcode en plaats:	3012 CC Rotterdam

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

Taxatiebedrijf en taxateur

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

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

Controlerend taxateur

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

Taxatiebedrijf:	Punt Taxateurs
Naam controlerend taxateur:	5.1.2.e 5.1.1.d

B. Inspectie

Inspectiegegevens

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

Inspectiedatum:	1 mei 2023
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Eigenaar belanghebbende Anderen mr. 5.1.2.e
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

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

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijgebouwen:	Garage / Berging
Adres:	5.1.2.e
Postcode en plaats:	5.1.2.e 5.1.2.e

D. Doel van de taxatie

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

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

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

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

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

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

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

Wat is de marktwaarde van de woning?

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

Marktwaarde:	€ 5.1.2.e

Hoe kom ik aan deze waarden?

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

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Reglementen en praktijkhandleidingen NRVT.
Maar ik ben afgeweken bij foto's binnenzijde.
De reden hiervoor is vanwege privacy redenen zijn geen foto's van de binnenzijde van het object toegevoegd..

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

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

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

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

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

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

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

Heeft deze taxatie een ander doel?

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

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening

krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

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

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

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

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

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

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

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	5.1.2.e
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	5.1.2.e
Welk perceelnummer heeft de grond?	5.1.2.e
Is er gezamenlijke grond? *Mandeligheid*	nee
Hoe groot is het perceel?	7280 m^2
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? *(exclusief gezamenlijke grond)*	7280 m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond? *Volle eigendom*	ja
2. Het recht van erfpacht	
Bestaat er een recht van erfpacht?	nee
3. Het recht van ondererfpacht	
Bestaat er een recht van ondererfpacht?	nee
4. Het recht van opstal	
Bestaat er een recht van opstal?	nee
5. Het recht van gebruik en bewoning	
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	nee
6. Het recht van vruchtgebruik	
Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	nee
7. Ander recht	
Bestaat er een ander recht?	nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

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

Er kunnen in het verleden ook bijzondere afspraken gemaakt zijn over verkoop in de toekomst. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt, maar pas als de woning opnieuw verkocht wordt. Meestal komt dit alleen voor bij een woningcorporatie, gemeente of projectontwikkelaar.

Zijn er bijzondere rechten en plichten?	nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	5.1.2.e 5.1.2.e
Wat is het bouwjaar?	5.1.2.e
Hoe is de indeling?	Begane grond: entree, royale hal, trapopgang, garderobe, toiletruimte, woonkamer, eetkeuken, eetkamer, zijhal waan werkkamer met doorloop naar de garage waarin badkamer op begane grond badkamer, en trapopgang slaapkamer op de verdieping. Eerste verdieping: overloop met vide, toiletruimte, badkamer, twee voorkamers, achterkamer met walk-in-closet en badkamer, Tweede verdieping: open ruimte - zonder daglichttoetreding.
Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	nee
Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	nee

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

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	Taxateur
- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?	
- Wonen	295 m^2
- Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	62 m^2
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	32 m^2
- Bergruimte buiten het gebouw - *Externe bergruimte*	13 m^2

Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	Gelegen op goede landelijke woonlocatie aan de rand van het buitengebied van Breda
Gebouwen rondom	Soortgelijke vrijstaande woningen.
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De volgende afstanden zijn volgens Huispedia bekend, te weten: - Treinstation ca. 7,34 km (12 min. rijden); - Bushalte ca. 2,36 km (8 min. fietsen); - Centrum ca. 2,25 km (8 min. fietsen); - Snelweg afrit ca. 0.88 km (2 min. rijden); - Supermarkt ca. 4,37 km (15 min. fietsen); - Kinderopvang ca. 2,16 km (8 min. fietsen); - Basisonderwijs ca. 2,16 km (8 min. fietsen); - Voortgezet onderwijs ca. 3,87 km (13 min. fietsen).
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	De omgeving van het getaxeerde heeft een matig voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 39 op een schaal van 0 tot 100 (te raadplegen via (www.walkscore.com). Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar redelijk weinig voorzieningen op loopafstand zijn.
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het

belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
F3O/KCAF-funderingsrapportage	ja, Dit postcodegebied (5.1.2.e) bevat 53 panden (BAG). Van deze panden is 62,3% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn.
Andere bronnen	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primair fossiel energiegebruik' in kWh/m2 per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	nee
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	nee
Waarom heeft de woning geen energielabel?	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.

Hernieuwbare energie

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

Hoe kunt u uw woning isoleren?

Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?
Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat?	nee

I. Het onderhoud van de woning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

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

Bouwkundige toestand van de hele woning	goed
Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	nee

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

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

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

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

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

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?
   Waar heb ik gezocht naar informatie?

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

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

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

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

1. Manier van vergelijken

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

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23 november 2018

Referentieobject 1 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	15 september 2014	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	5.1.2.e 		5.1.2.e 
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e	5.1.2.e	
Toelichting*	Verschil in bouwjaar heeft geen invloed op de waardering		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	295	-42.37%	170
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GBO		
Perceeloppervlakte (m2):	7280	-60.88%	2848
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner grondperceel, waardoor minder (sier)tuin rondom de woning.		
Energielabel	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.	minder	Geen
Toelichting*	Minder isolerende en energiebesparende maatregelen		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (dubbel) Overkapping / luifel Zwembad Berging / schuur (vrijst.)	minder	Berging / schuur (vrijst.) Dierenverblijf
Toelichting*	Geen zwembad, garage is mogelijk		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	

Toelichting*	-		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De woning zonder zwembad heeft een kleiner GBO en een kleiner grondperceel. Minder modern in afwerking			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23 november 2018

Referentieobject 2 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	31 mei 2018	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	5.1.2.e		5.1.2.e
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e	5.1.2.e	
Toelichting*	Verschil in bouwjaar heeft geen invloed op de waardering		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	295	-48.47%	152
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner GBO		
Perceeloppervlakte	7280	-73.35%	1940

(m2):			
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner grondperceel, waardoor minder (sier)tuin rondom de woning.		
Energielabel	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.	minder	Geen
Toelichting*	Minder isolerende en energiebesparende maatregelen		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (dubbel) Overkapping / luifel Zwembad Berging / schuur (vrijst.)	minder	Garage (enkel met kap) Kelder / souterrain Overkapping / luifel
Toelichting*	Geen zwembad		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		minder	
Toelichting*	Minder modern in afwerking		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Referentie is vergelijkbaar. De woning zonder zwembad heeft een kleiner GBO en een kleiner grondperceel. Minder isolerende en energiebesparende maatregelen. Minder modern in afwerking			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23 november 2018

Referentieobject 3 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 5.1.2.e	
	Verkoopdatum:	17 juli 2017	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 5.1.2.e	€ 5.1.2.e
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject

Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	5.1.2.e	5.1.2.e	
Toelichting*	Verschil in bouwjaar heeft geen invloed op de waardering		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	295	-3.39%	285
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	7280	-13.87%	6270
Toelichting*	Referentie heeft een kleiner grondperceel, waardoor minder (sier)tuin rondom de woning.		
Energielabel	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.	minder	Geen
Toelichting*	Minder isolerende en energiebesparende maatregelen		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (dubbel) Overkapping / luifel Zwembad Berging / schuur (vrijst.)	minder	Aanbouw woonruimte Berging / schuur (vrijst.) Dakkapel Garage (enkel) Tuinhuis
Toelichting*	Geen zwembad		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		minder	
Toelichting*	Minder modern in afwerking		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		

Andere wezenlijke verschillen

Geen

Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

Referentie is vergelijkbaar. De vrijstaande woning zonder zwembad heeft een groter GBO en een kleiner grondperceel. Minder modern in afwerking. Minder isolerende en energiebesparende maatregelen. Bestemming van het perceel is deels Wonen en deels Natuur

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

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

M. De woningmarkt

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

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

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

Wat zijn de sterke punten van de woning?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.
Wat zijn de zwakke punten van de woning?
Niet van toepassing; betreft waardering voor het vaststellen van de marktwaarde inzake een planschadevergoedingsaanvraag op grond van artikel 6.1 Wro.

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

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

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

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

Waar heb ik gezocht naar informatie?

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

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

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

O. Nadere mededelingen

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

P. Foto's van de woning

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



Woonkamer



Keuken



Badkamer

5.1.2.e



5.1.2.e



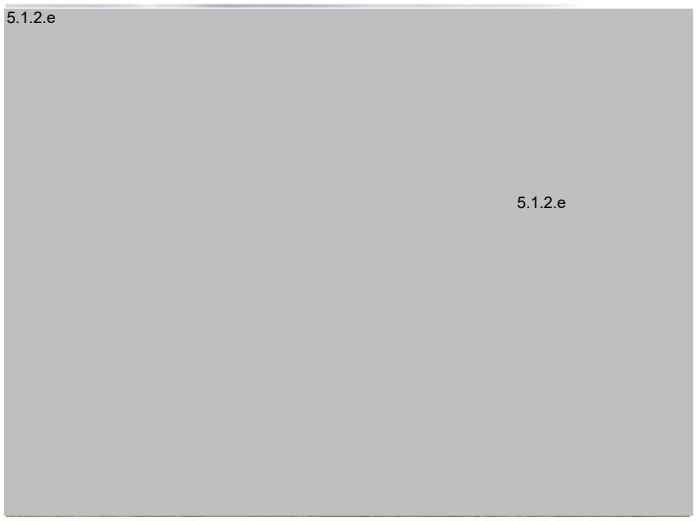
5.1.2.e



Achtergevel



Tuin



Tuin

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Uniforme meetstaat
- Bouwkundige opnamestaat
- Informatie over de eigendom van de woning
- Kaart van het Kadaster
- Akte van levering van de notaris
- Rapport funderingsrisico
- Bestemmingsplankaart
- Bodeminformatie
- Plausibiliteitsverklaring

5.1.2.e 5.1.2.e

UTRECHT
19 juni 2023

5.1.2.e

SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

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

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten*	nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'?	nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?	nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja

UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname	1 mei 2023
Datum meetrapport	1 mei 2023
Woningtype	vrijstaande woning
Adres	5.1.2.e
Postcode / plaats	5.1.2.e 5.1.2.e

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	295 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	62 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	32 m²
	Totaal Externe bergruimte	13 m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	246,5 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	43,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	203,5 m²
	Overige inpandige ruimte	43,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	31,7 m²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	100,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	8,2 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	91,8 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
3e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	19,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	19,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	19,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
Extern	Externe bergruimte 1	12,5 m²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

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

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

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

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

Adres object	5.1.2.e , 5.1.2.e 5.1.2.e	Legenda
Aanwezig bij opname:	Eigenaar 5.1.2.e 5.1.2.e	G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht NO = Nader onderzoek nodig NW = Niet waarneembaar
Interne opname mogelijkheid:	Ja	
Datum opname:	01-05-2023	
Tijd van:	11:30 uur	
Tijd tot:	11:50 uur	

ALGEMEEN	Omschrijving	Details	
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar:	2013
Type woning	vrijstaande woning	Aantal bouwlagen:	2
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Traditioneel Gebouwd		
Bron kengetallen voor herstelkosten	Taxatiewijzer Koeter		
Overige bijzonderheden	Nee		

BUITENZIJDE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
DAKEN							
Dakconstructie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Materiaal dak	Ja	Pannen Bitumineus	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Dakkapel(len)	Nee						
Schoorste(e) n(en)	Nee						
Goten (incl. hemelwaterafv oeren)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Loodwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
GEVEL							
Gevelwerk	Ja	Metselwerk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Balkon	Nee						
Kozijnen	Ja	Hout	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitendeuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Hang- en sluitwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitenschilder werk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 1e woonlaag	Ja	HR++ glas	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 2e woonlaag	Ja	HR++ glas	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 3e woonlaag	Nee						
Glas overige woonlagen	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde	Nee						
ISOLATIE							
Dakisolatie	Ja			Nee			
Vloerisolatie	Ja			Nee			
Kruipruimteisol atie	Nee						
Gevelisolatie	Ja			Nee			
Leidingisolatie	Nee						
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieond erdelen	Nee						

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

INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
LEIDINGEN							
Gas	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Water	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Riolering	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
VERWARMINGSINSTALLATIE							
Soort toestel	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom							
Bouwjaar							
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Ja	Vloerverwarming	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
WARMWATERVOORZIENING							
Soort toestel	Ja	Geintegreerd in cv	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2013						
Ventilatie							
Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk Mechanisch	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
KOELING							
Airconditioning	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Via Warmtepomp	Nee						
Overige koeling	Nee						
ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES							
Meterkast	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Aantal groepen:	11						
Aantal aardlekschakelaars:	3						
Krachtstroom aanwezig	Nee						
Aanwezigheid oplaadpunt (auto)	Ja						
ICT / Domotica	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Brandveiligheid / Brandmeldinstallatie	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige waarnemingen installaties	Nee						
ENERGIEOPWEKKING							
Zonnepanelen	Ja	aantal panelen: 32 jaar installatie: 2021	NW	Nee			
Eigendom		eigendom					

Wind	Nee				
Eigendom					
Overige energieopwekking	Nee				
Eigendom					

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

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

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

kadaster



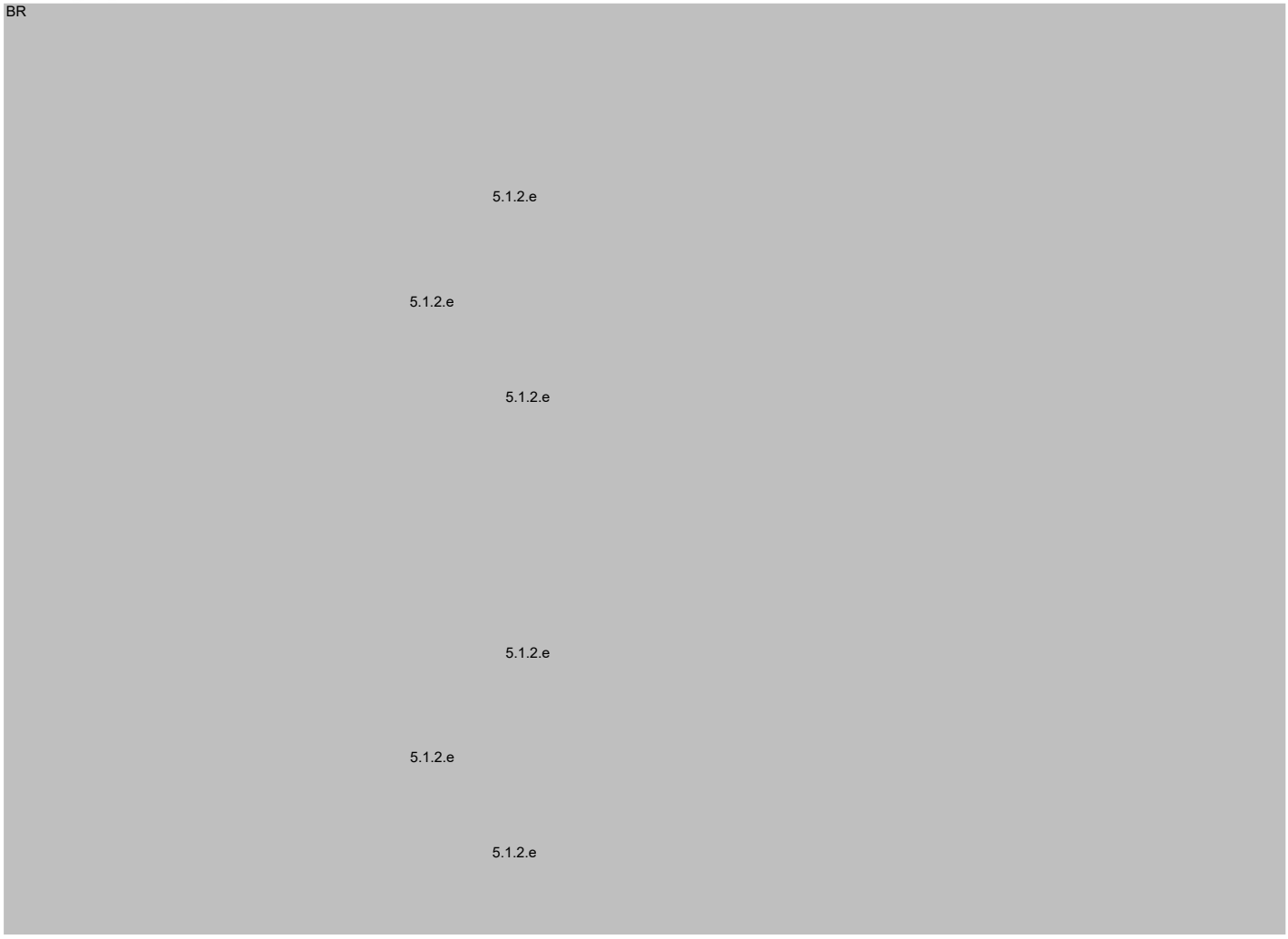
Eigendomsinformatie



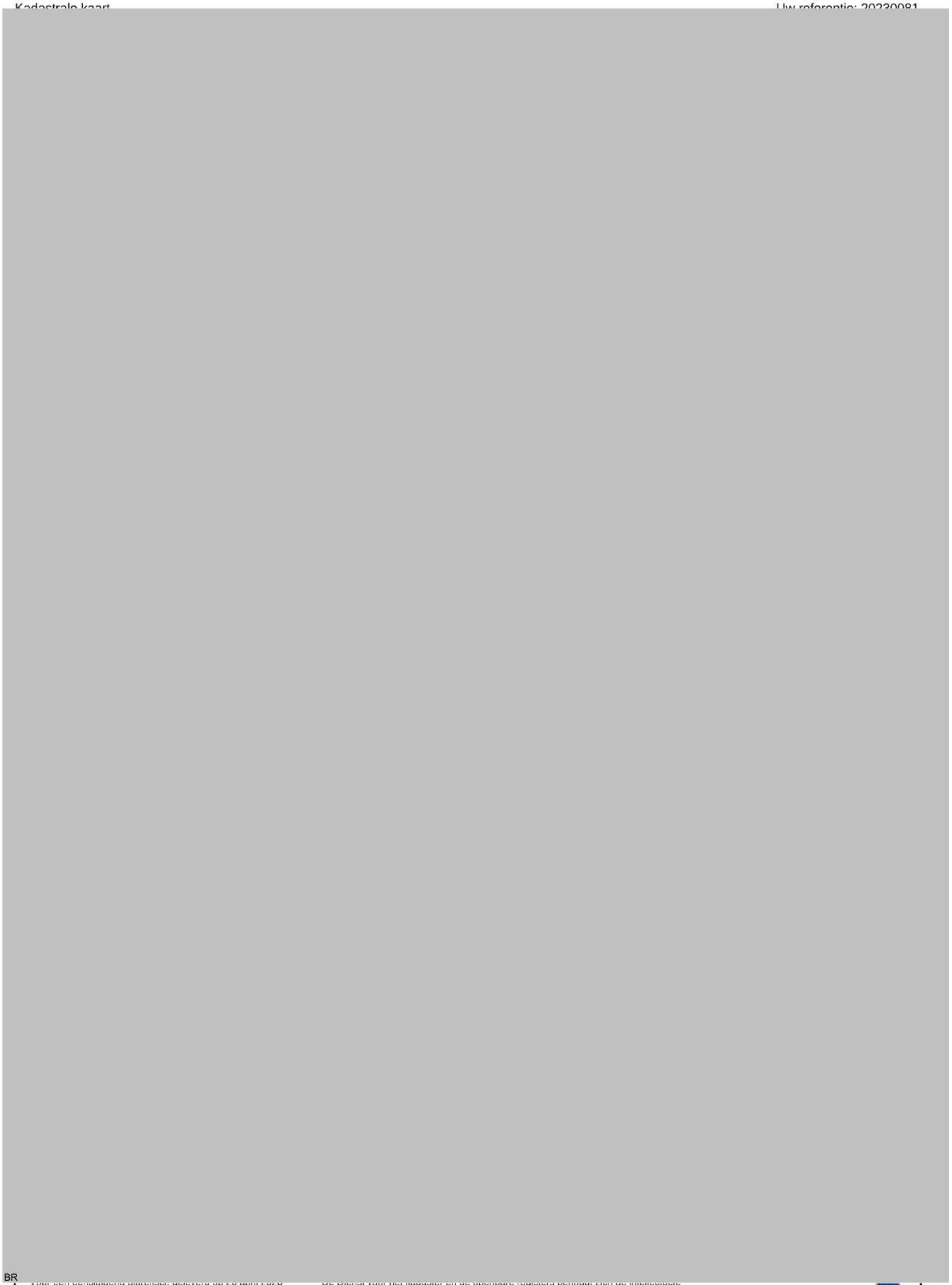
kadaster



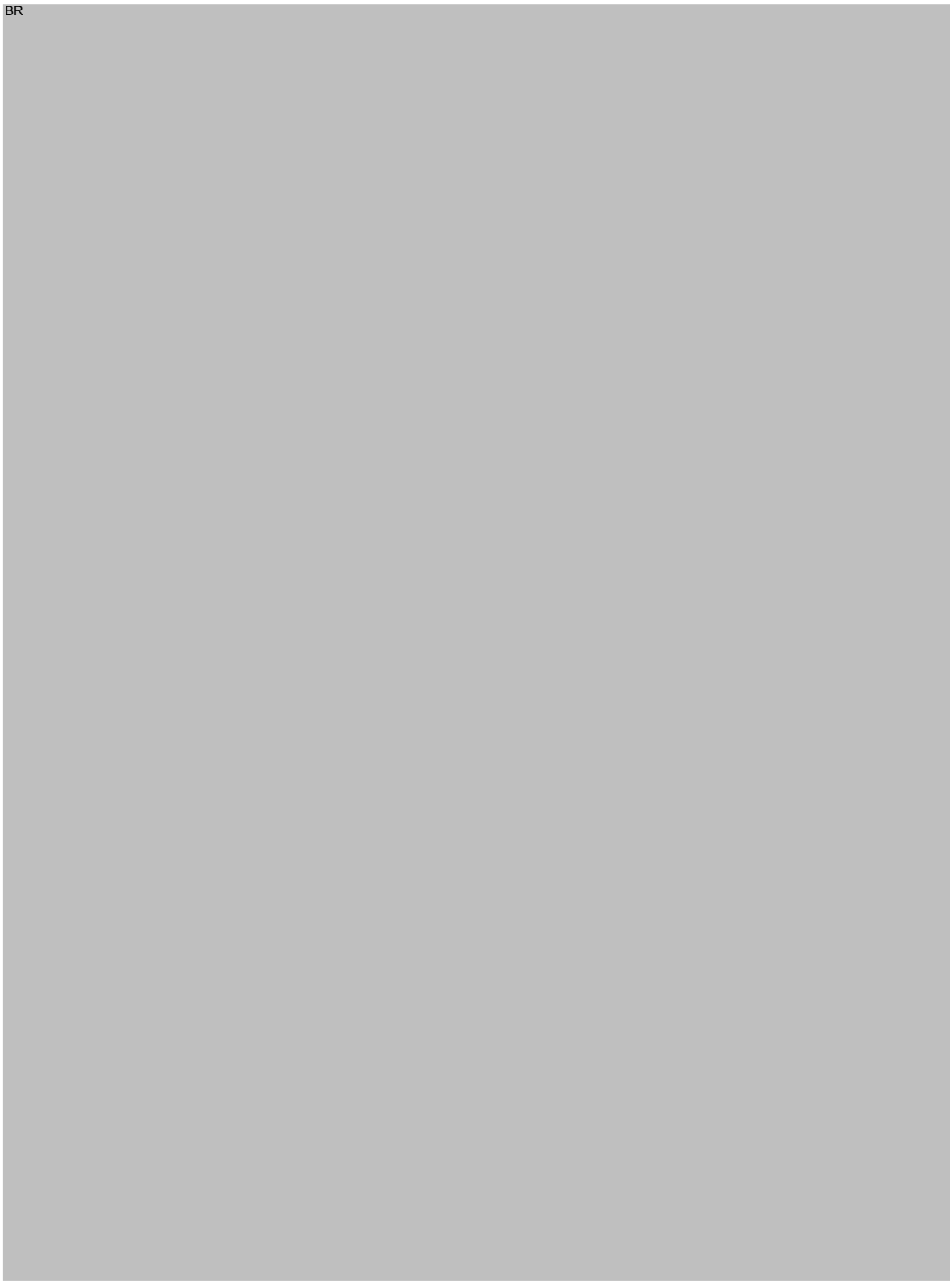
RECHTEN

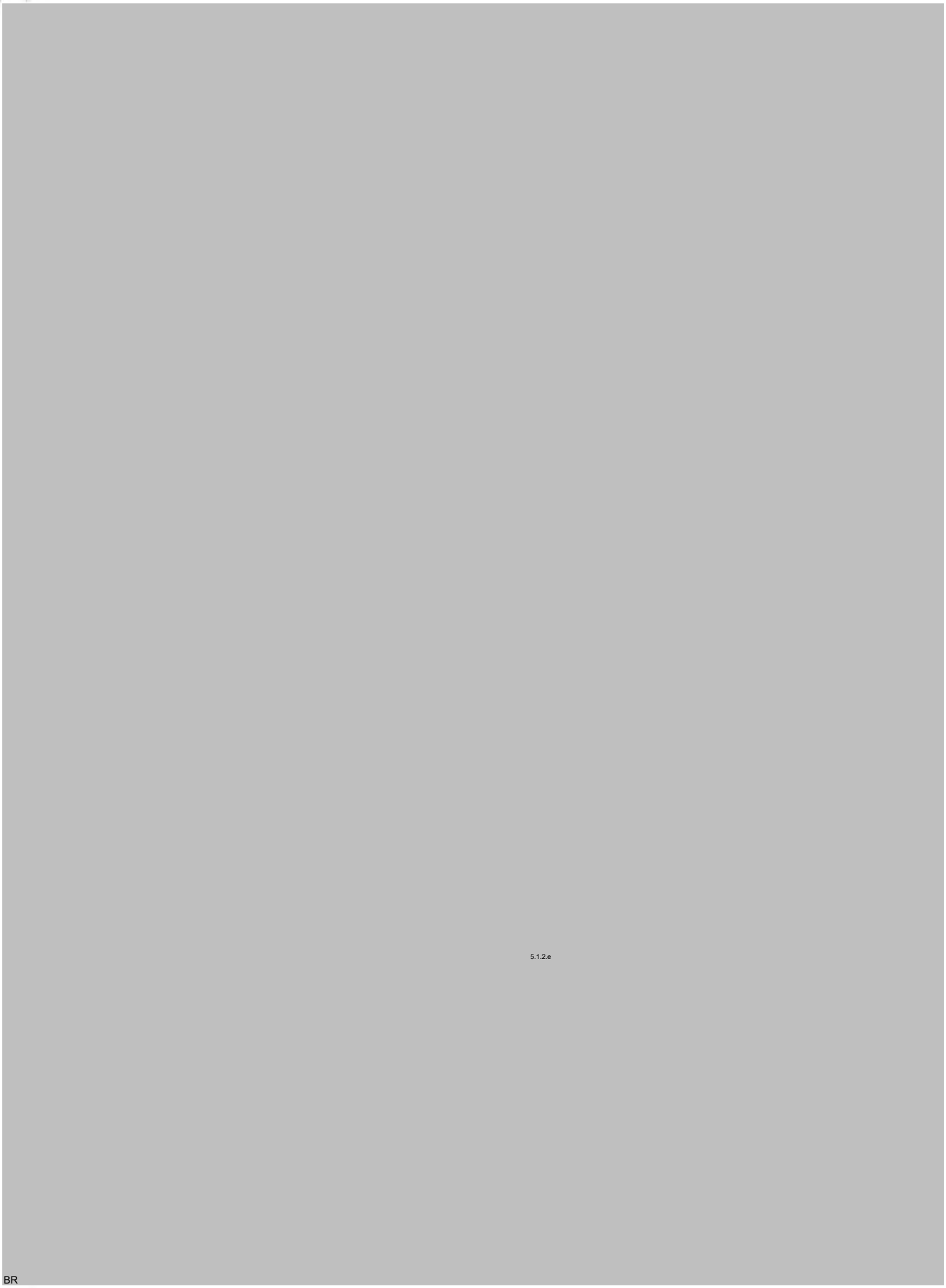


Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



BR
Voor een consultatief uittreksel, geleverd op 28 apr. 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


BR

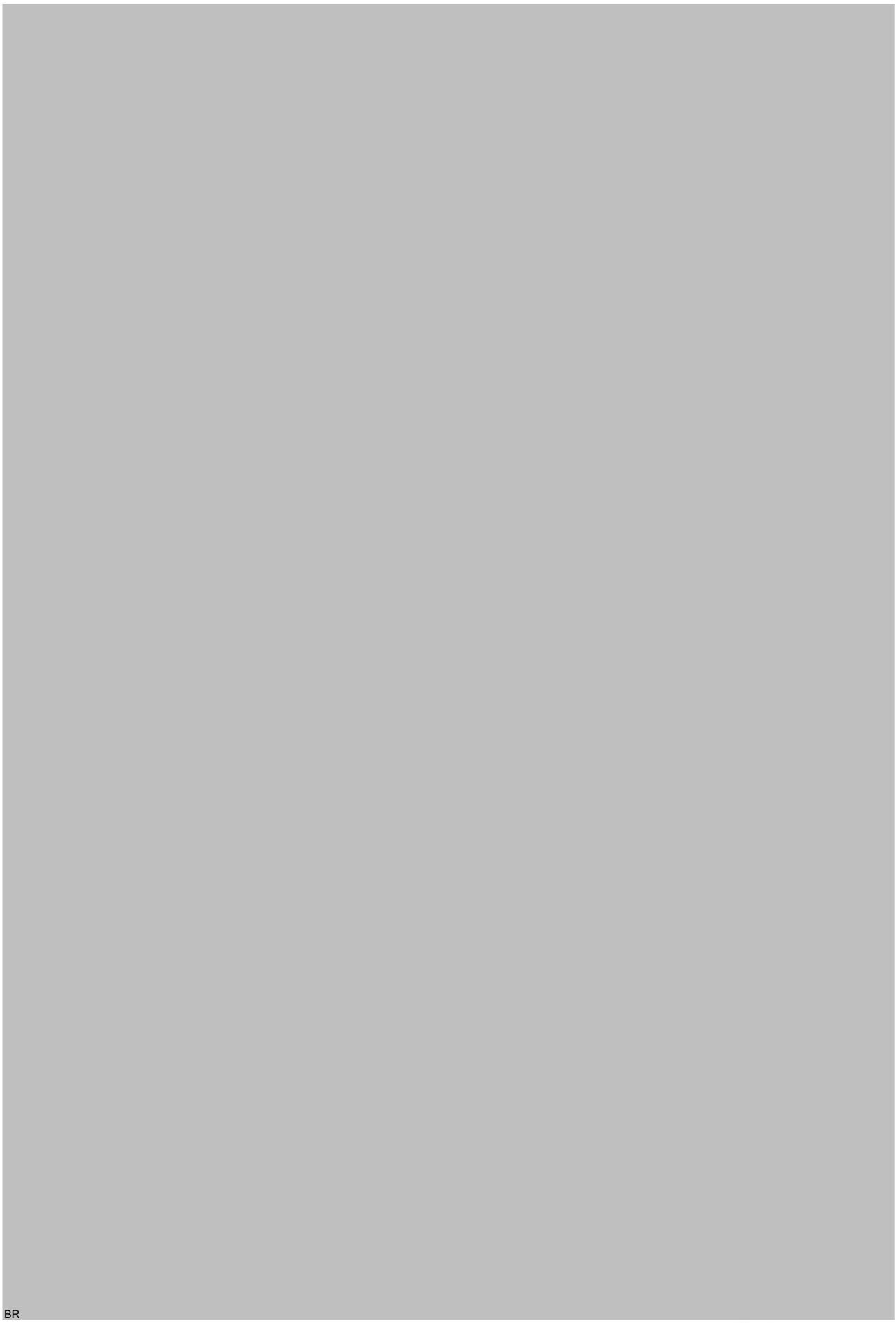


BR

BR

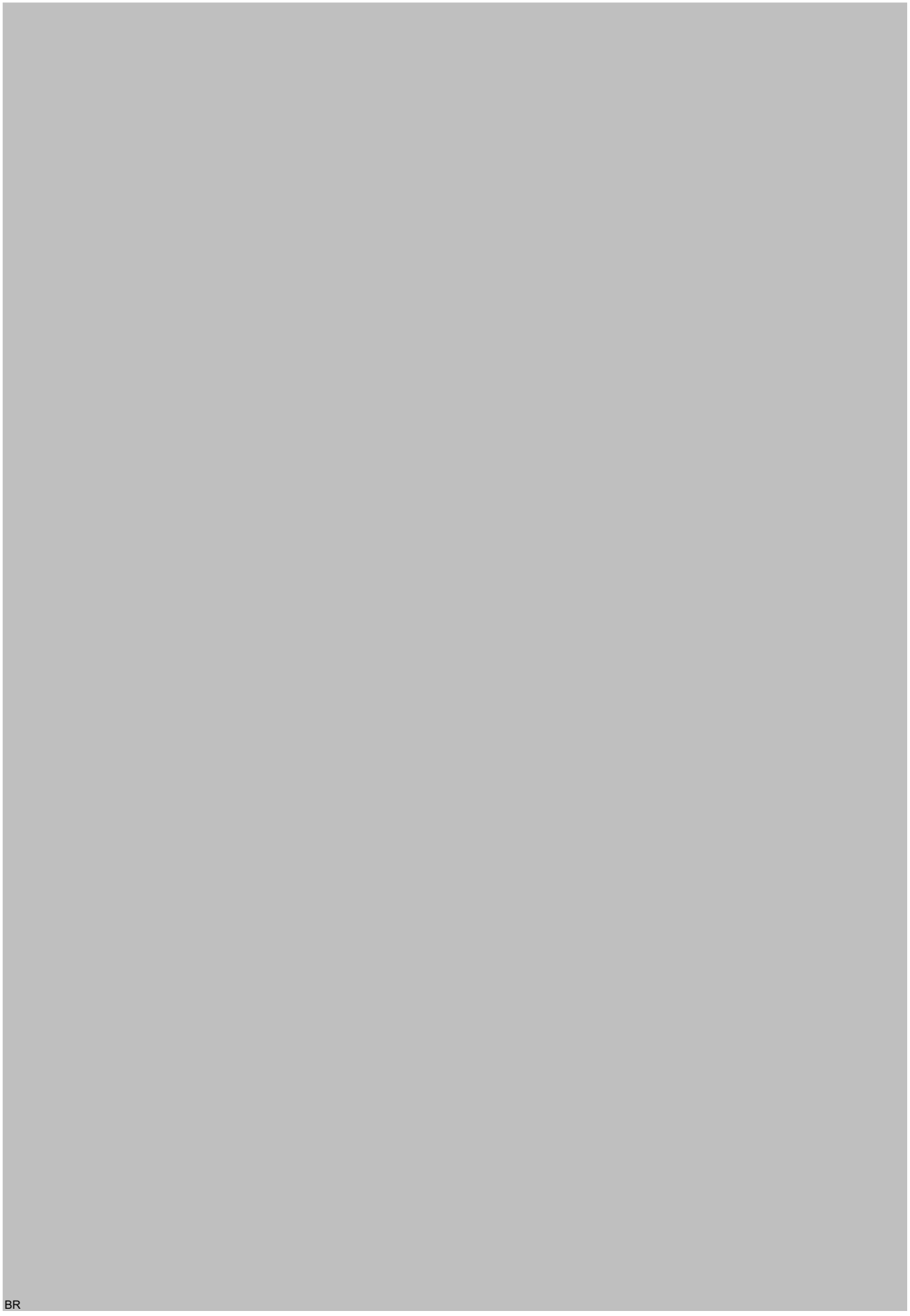


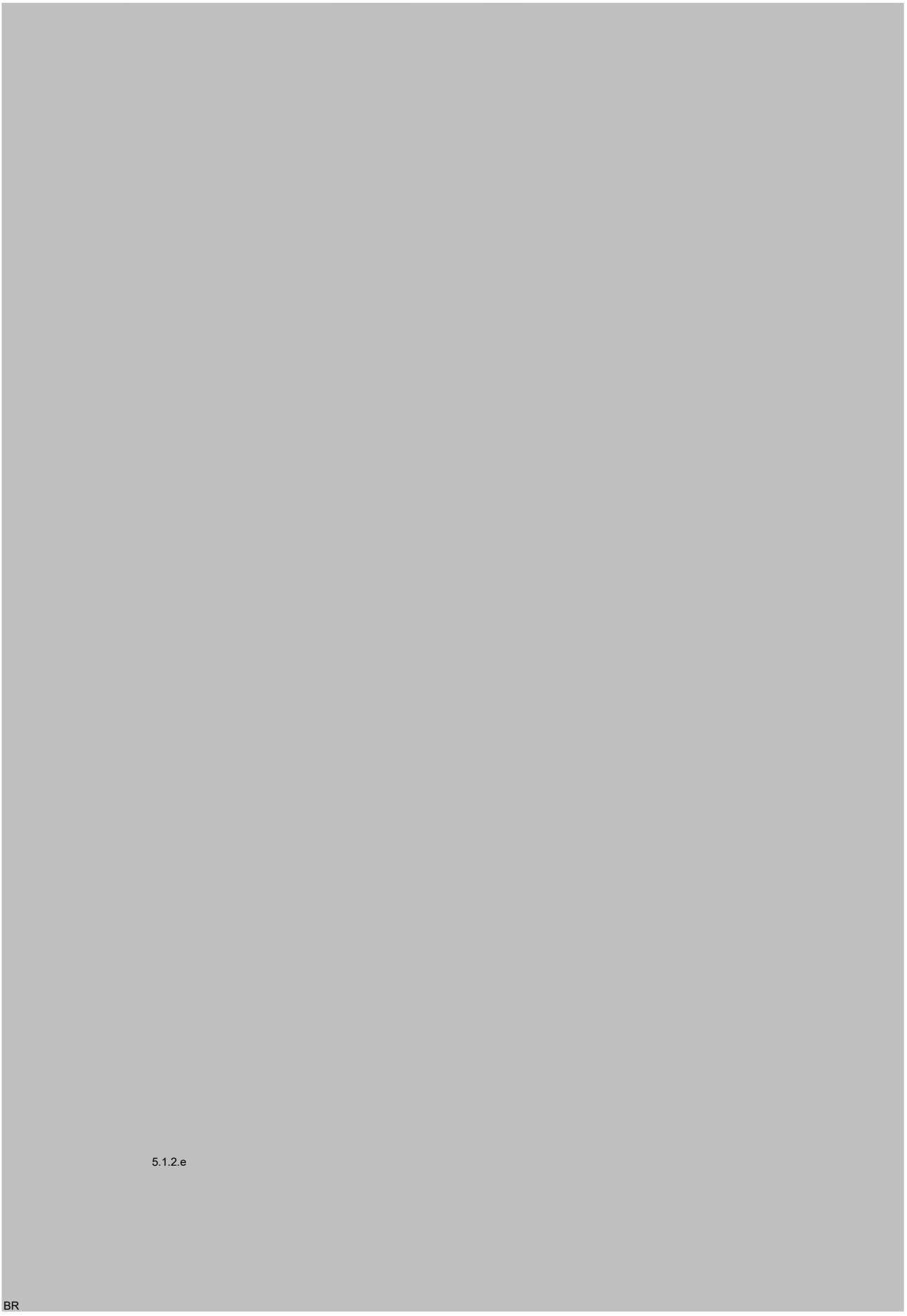



BR

BR

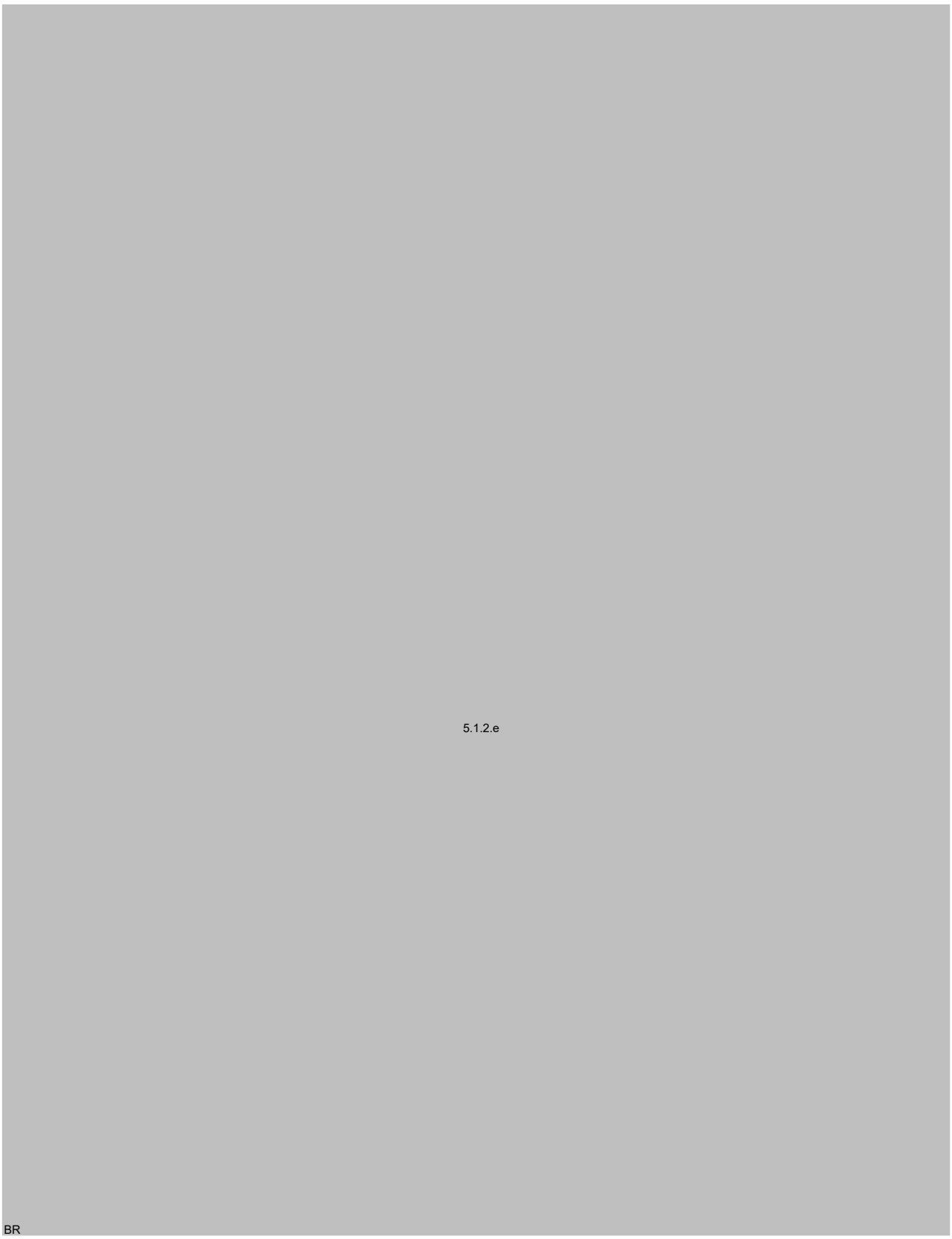
BR


BR



5.1.2.e

BR


5.1.2.e
BR


BR

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 5.1.2.e

Aanmaakdatum/ -tijd: 19-04-2023 13:33:07



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.



Dit postcodegebied (5.1.2.e) bevat 53 panden (BAG). Van deze panden is 62,3% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

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

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

5.1.2.e



17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige doeleinden waaronder waterberging;
b. behoud, herstel en of ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden in de vorm van waardevolle oeverbeplanting en landschapselementen in het algemeen en ecologische verbindingszones in het bijzonder;
c. extensief recreatief medegebruik voor zover daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a en b genoemde doelen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens daarvoor.

17.2 Bouwregels

Op of in de tot Water bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals onder andere, bruggen, dammen en/of duikers, met dien verstande dat vooraf advies wordt ingewonnen van de waterbeheerder.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel **26** lid **26.8.1** van toepassing.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' tevens daarvoor;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed en breakfast' tevens daarvoor;
d. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als is opgenomen in de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde lijst.

18.2 Bouwregels

Op of in de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste vande bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' per vlak maximaal één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden gebouwd met uitzondering van de locatie ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar meerdere woningen in de vorm van een appartementengebouw zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' waar geen woning gebouwd mag worden c.q. aanwezig mag zijn;
b. de woning mag worden gebouwd, verbouwd, uitgebreid en vervangen met dien verstande dat de inhoud van de woning, de bebouwing onder peil niet meegerekend, nooit meer zal mogen bedragen dan 750 m³ met uitzondering van boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte waarvan de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt gehandhaafd en met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' waar de inhoud van de woning maximaal de inhoud mag bedragen als aangegeven;
c. de goothoogte niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' waar de betreffende hoogtematen maximaal mogen bedragen als aangegeven;
d. bijgebouwen zowel vrijstaand als aangebouwd, mogen worden opgericht met dien verstande dat het gezamenlijke grondoppervlak maximaal 100 m² bedraagt en de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen, tenzij reeds een gebouw met minimaal deze maatvoering aanwezig is;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 6 meter mogen bedragen met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **18.2** mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

a. voor de splitsing van een woning of de verbouw van een bijgebouw tot extra woning met dien verstande dat:
    1. dit slechts mogelijk is voor bebouwing die is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijke monument dan wel kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is opgenomen in de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
    2. binnen het bestemmingsvlak maximaal twee woningen aanwezig mogen zijn;
    3. de splitsing niet mag leiden tot vergroting van de bestaande inhoud van de bebouwing;
    4. het cultuurhistorische karakter van de bebouwing behouden moet blijven dan wel hersteld moet worden;
    5. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woonmilieu met dien verstande dat de splitsing niet binnen de hindercirkels van een aangrenzend bedrijf mag plaatsvinden;

6. bestaande agrarische bedrijven in de naaste omgeving hierdoor niet in hun bedrijfsvoering extra worden belemmerd;
7. bebouwing die reeds op basis van een soortgelijke regeling is gesplitst niet nogmaals op basis van deze afwijkingsbevoegdheid mag worden gesplitst en/of verbouwd ten behoeve van een extra woning.

b. voor uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen of de maximaal toegestane inhoud van de woning met maximaal 20 % van respectievelijk het oppervlak dan wel de inhoud van te slopen voormalige agrarische bijgebouwen met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet groter wordt dan 250 m²;
2. een en ander dient ter compensatie van bij de woning aanwezige te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, welke al een grotere oppervlakte hebben dan op basis van deze regels aan bijgebouwen is toegestaan en dan alleen voor het meerdere;
3. de totale inhoud van de woning op basis hiervan nooit meer mag gaan bedragen dan 900 m³.

c. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in een bestaande woning of een bestaand bijgebouw bij een woning in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
1. de woning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
2. maximaal 200 m² bebouwing voor deze functie mag worden gebruikt met dien verstande dat de resterende bijgebouwen dienen te worden gesloopt voor zover dit geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
3. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
4. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.

d. voor het verbouwen van of gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
1. maximaal 75 m2 van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
3. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
4. de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
5. er mag geen strijd ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
6. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
7. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda.

e. voor de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:
1. deze ter plaatse van de aanduiding 'bestemmingsvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend hieraan moet worden geplaatst;
2. deze geen grotere hoogte hebben dan 10 meter;
3. deze geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m2;
4. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn dienen te worden verwijderd;
5. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan Landschapsinvesteringsregeling Breda.

f. voor het verplaatsen van de woning buiten de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
1. dit geschiedt binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak voor die woning;
2. dit wordt ingegeven uit milieuhygiënische overwegingen.

18.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **26** lid **26.3** mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels is toegevoegd:

a. voor het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat:
1. voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m2 tenzij een groter aantal m² aan bijgebouwen aanwezig is dan de maximaal toegestane 100 m2 in welk geval 10 % van het meerdere tevens voor het aan huis gebonden beroep mag worden aangewend;
2. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerruimte, noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.

b. ten behoeve van het toestaan van statische opslag in de bijgebouwen tot maximaal 1000 m2 met dien verstande dat het meerdere aan bedrijfsgebouwen waaronder ook kassen, worden gesloopt tenzij er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 19 Leiding

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket



Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

	Plausibiliteitsverklaring
Ondergetekende,	
Bedrijfsnaam:	Punt Taxateurs B.V.
Naam controlerend taxateur:	5.1.2.e
Adres	Noorderstraat 8
Woonplaats	3512 VX Utrecht
NRVT	RT358432241
Hierna te noemen "Taxateur"	
Verklaart:	

- Taxateur heeft het taxatierapport van de woning, aan 5.1.2.e 5.1.2.e kadastraal bekend onder: gemeente Prinsenhage, 5.1.2.e door 5.1.2.e 5.1.2.e beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 1 mei 2023 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door Taxateur

Utrecht, 19 juni 2023

Handtekening:

5.1.2.e

Reactie op advies 5.1.2.e **te** 5.1.2.e

Pagina 5:

- Opgenomen dat het advies aan 'het college van burgemeester en wethouders wordt aangeboden'. Dit is niet juist. Dit moet het 'college van gedeputeerde staten' zijn.

Pagina 6:

- Bovenaan eerste alinea staat 'burgemeester en wethouders', dit moet 'gedeputeerde staten' zijn.

Pagina 8:

- Er staat 'door de gemeenteraad' voor de volledigheid en duidelijkheid adviseren wij door ervan te maken 'door de gemeenteraad van de Gemeente Breda'.
- Het lijkt erop dat de data voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet juist is. Uit de uitspraak van de Raad van State volgt het volgende: *Het plan "Buitengebied Zuid 2013" voorziet in een planologische regeling van het zuidelijke deel van het buitengebied van Breda. Met het bij besluit van 13 juli 2017 vastgestelde plan is beoogd het op 18 december 2014 vastgestelde en op 5 november 2015 en 3 maart 2016 gewijzigde bestemmingsplan "Buitengebied 2013" te herstellen, voor zover dat in de uitspraak van de Afdeling van 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:266, is vernietigd.*
  De uitspraak van de Raad van State waar deze passage uit volgt is van 12 juni 2019. Ook blijkens de gegevens van ruimtelijke plannen in het bestemmingsplan definitief vastgesteld op deze datum.

Pagina 12:

- De verlening van de omgevingsvergunningen voor windturbine D1 waarover het gaat staat niet vermeldt. De omgevingsvergunningen zijn van 1 oktober 2018 en 19 december 2019.

Pagina 32:

- Staat 'Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk' nog benoemd. Gezien de afstand van het object tot dit plan is dit niet relevant voor deze beoordeling. Deze dient dus verwijderd te worden.

Pagina 41:

- Passage onder 'uitzicht en situeringswaarde'. Hierbij wordt onder concrete beoordeling aangegeven dat de afstand van de windturbine tot de woning (830 meter) en de hoogte van de windturbine zodanig zijn dat deze de kwaliteit van het uitzicht van aanvrager verminderen. Echter ontbreekt er feitelijke onderbouwing (zijn er uitspraken of is er regelgeving die hierover iets heeft gezegd) en er ontbreekt fotobewijs. Hierdoor is het voor de provincie niet te controleren of derhalve een eigen inschatting wordt gemaakt door het SAOZ, of dat het hier gaat om landelijke vastgestelde normen die worden overschreden.
- Ter onderbouwing wordt bijlage F 'Landschap ruimtelijke kwaliteit' meegestuurd die is gebruikt bij de totstandkoming van het inpassingsplan. Hierbij is onder andere gekeken naar beleving van uitzicht en situeringswaarde en naar lichthinder door verlichting.

Pagina 50:

- Aan de hand van de gegevens lijkt het erop dat gebruik is gemaakt van 'Bijlage A akoestisch onderzoek vergelijking MER-alternatieven' mee van 7 mei 2018. Daarnaast is er ook nog een bijlage O ('Akoestisch onderzoek t.b.v. vergunningaanvraag') opgesteld. Ter toelichting: Het

opgestelde MER was een combi-MER. Bijlage A hoort bij het plan-MER, Bijlage O bij de omgevingsvergunning. De waarden in bijlage A en O zijn niet vergelijkbaar: Lcum versus Lden. Dat is de reden dat er in bijlage O geen gecumuleerd geluidsniveau is opgenomen: dat was een typisch plan-MER issue en doet bij de vergunningverlening niet direct ter zake.

Pagina 51:

- Mist een duidelijke conclusie bij de passages over 'lichthinder', wat betekent dit nu concreet voor de beoordeling. Graag zouden we dit aangevuld zien.
- Ter onderbouwing wordt bijlage F 'Landschap ruimtelijke kwaliteit' meegestuurd die is gebruikt bij de totstandkoming van het inpassingsplan. Hierbij is onder andere gekeken naar beleving van uitzicht en situeringswaarde en naar lichthinder door verlichting.

Pagina 56:

- Conclusie is dat er sprake is van een 'duidelijke verslechtering' door weging van alle oorzaken. Echter uit de tabel blijkt dat tweemaal 'beperkte verslechtering' optreedt en eenmaal 'duidelijke verslechtering'. De onderbouwing mist in de passage waarom de factor geluid zwaarder weegt dat de andere twee factoren. Door het werpen van een eerste blik zou namelijk uit de tabel kunnen worden afgeleid dat het gaat in totaal om een 'beperkte verslechtering'. Graag argumentatie aanpassen, dan wel aanvullen.

Pagina 53 en verder:

- Het object wordt getaxeerd per peildatum 23 november 2018 op € 5.1.2.e onder het nieuwe planologische regime wordt het object getaxeerd op € 5.1.2.e In een vergelijkbare casus die op korte afstand ligt van het huidige object is het toenmalige object ook op de peildatum (23 november 2018) getaxeerd op € 5.1.2.e maar is het object onder het nieuwe planologische regime getaxeerd op € 5.1.2.e Het object in de huidige casus 5.1.2.e ligt op 790 en 830 meter van de dichtstbijzijnde windturbines. Het object in de andere casus ligt op 860 meter van de dichtstbijzijnde windturbine. Het gaat hierbij om dezelfde windturbine(s) als in deze casus. Is te het mogelijk om het verschil in taxatie onder het nieuwe planologische regime te verklaren nu het object in deze casus dichterbij de windturbines ligt maar wel op een hoger bedrag wordt getaxeerd dan het andere object in de andere casus die op een verdere afstand van de windturbine ligt? Graag jullie reactie.

Pagina 58:

- Staat meermaals 'gemeente', 'burgemeester en wethouders' en 'college van burgemeester en wethouders'. Dit moet zijn 'provincie', 'gedeputeerde staten' en 'college van gedeputeerde staten' zijn.