

**Concept**  
**RISICOANALYSE PLANSCHADE**

met betrekking tot het project "Windpark  
Waardpolder" in de gemeente Hollands  
Kroon.

Opdrachtnummer: 3537250  
Datum: november 2015  
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

## INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN .....	3
1.1	Opdracht .....	3
1.2	Ontvangen stukken .....	3
2	PLANGEBIED.....	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening .....	5
3.2	Rechtspraak .....	5
4	PLANOLOGIE .....	6
4.1	Vigerende planologische regime .....	6
4.2	Nieuwe planologische regime.....	9
5	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE .....	10
5.1	Regelgeving windturbines .....	10
5.2	Voorgeschiedenis windpark.....	10
6	VERGOEDBAARHEID .....	11
6.1	Algemeen.....	11
6.2	Beoordeling op hoofdlijnen .....	12
7	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER .....	13
7.1	Planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten .....	13
7.2	Uitkomst planologische vergelijking .....	16
7.3	Invloedsfeer.....	17
8	OVERWEGINGEN TAXATIES .....	18
8.1	Definitie waardebegrip.....	18
8.2	Peildatum .....	18
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld .....	18
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur .....	19
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau .....	20
9	BEOORDELING .....	21
10	BEOORDELING NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....	24
11	CONCLUSIES .....	26

# 1 UITGANGSPUNTEN

## 1.1 Opdracht

Op 2 november 2015 heeft Bosch en Van Rijn, nader aan te duiden als: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Windpark Waardpolder”. Het project bestaat uit het opschalen van een bestaand windpark van 19 kleine windturbines in lijnopstelling naar een nieuw windpark in een lijnopstelling van 6 grotere windturbines in het buitengebied van Anna Paulowna.

## 1.2 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende bronnen gebruikt:

- Vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied 2006” en “Veegplan Buitengebied Anna Paulowna”;
- Slagschaduw- en geluidsonderzoeken van opdrachtgever, versie mei 2014;
- Informatie met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project;
- Kadastrale informatie;
- Marktgegevens (bronnen: kadata, funda);
- Google Earth.

## 2 PLANGEBIED

De windturbines zijn gedacht in het buitengebied van Anna Paulowna (gemeente Hollands Kroon). Het plangebied wordt omgeven door de Barsingerwaard ten westen, de Sluizerweg en de Nieuwe Sluizerweg ten noorden, de Waalpolderhoofdweg ten oosten en de Kreil ten zuiden. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een windpark van 19 windturbines in lijnopstelling met een ashoogte van 45 meter.



Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verspreid liggende woningen aan de genoemde wegen, alsmede aan de Wieringerwaardweg, de Noord Zijperweg en de Zuid Zijperweg. Het plangebied ligt voorts tussen de kernen Kolhorn en Wieringerwaard.

Zes van de omliggende woningen (Wieringerwaardweg 1 en 2, Waalpolderhoofdweg 8, 12, 15a en 22) zijn in eigendom bij participanten in het project. Deze woningen kunnen bij de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten.

### **3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE**

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

#### **3.1 Wet ruimtelijke ordening**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan.

Daarnaast bevat afdeling 6.1 Wro bepalingen ter zake van:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

#### **3.2 Rechtspraak**

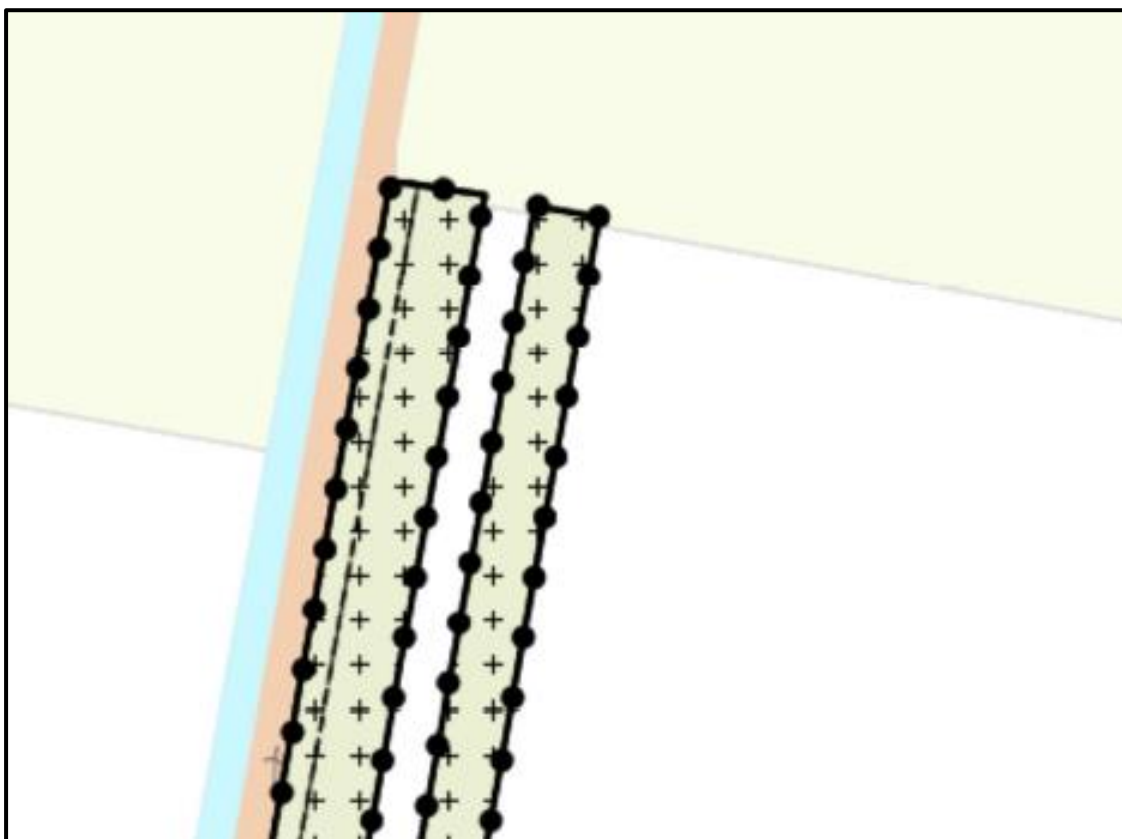
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

## 4 PLANOLOGIE

### 4.1 Vigerende planologische regime

Het vigerende planologische regime vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.

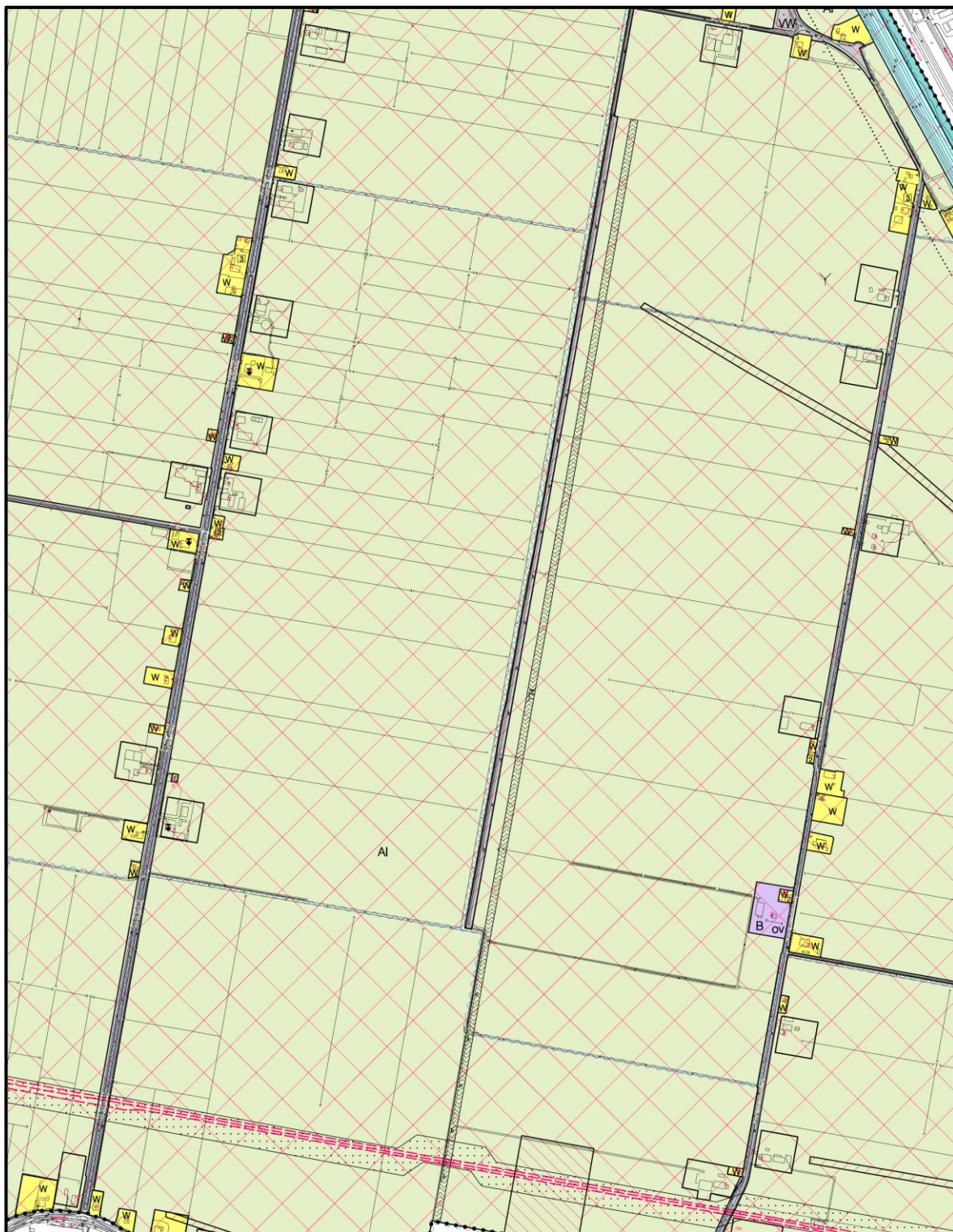
Ter plaatse van het huidige windpark vigeert het betrekkelijk recentelijk vastgestelde bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Anna Paulowna”. Ons is niet bekend of het plan al onherroepelijk is geworden, doch in het kader van dit advies gaan wij daarvan uit.



Figuur 2: fragment verbeelding Veegplan Buitengebied

De betrokken gronden hebben de bestemming “Agrarisch – 1”, deels met functieaanduiding “windturbinepark”. Deze bestemming past het bestaande windturbinepark planologisch in. Het bestaande aantal turbines is het maximaal toegestane aantal turbines en de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines mag maximaal 45 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.

Rondom het windturbinepark hebben de gronden op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" van de voormalige gemeente Anna Paulowna de bestemming "Agrarische doeleinden 1" met dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied III".



Figuur 3: fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2006"

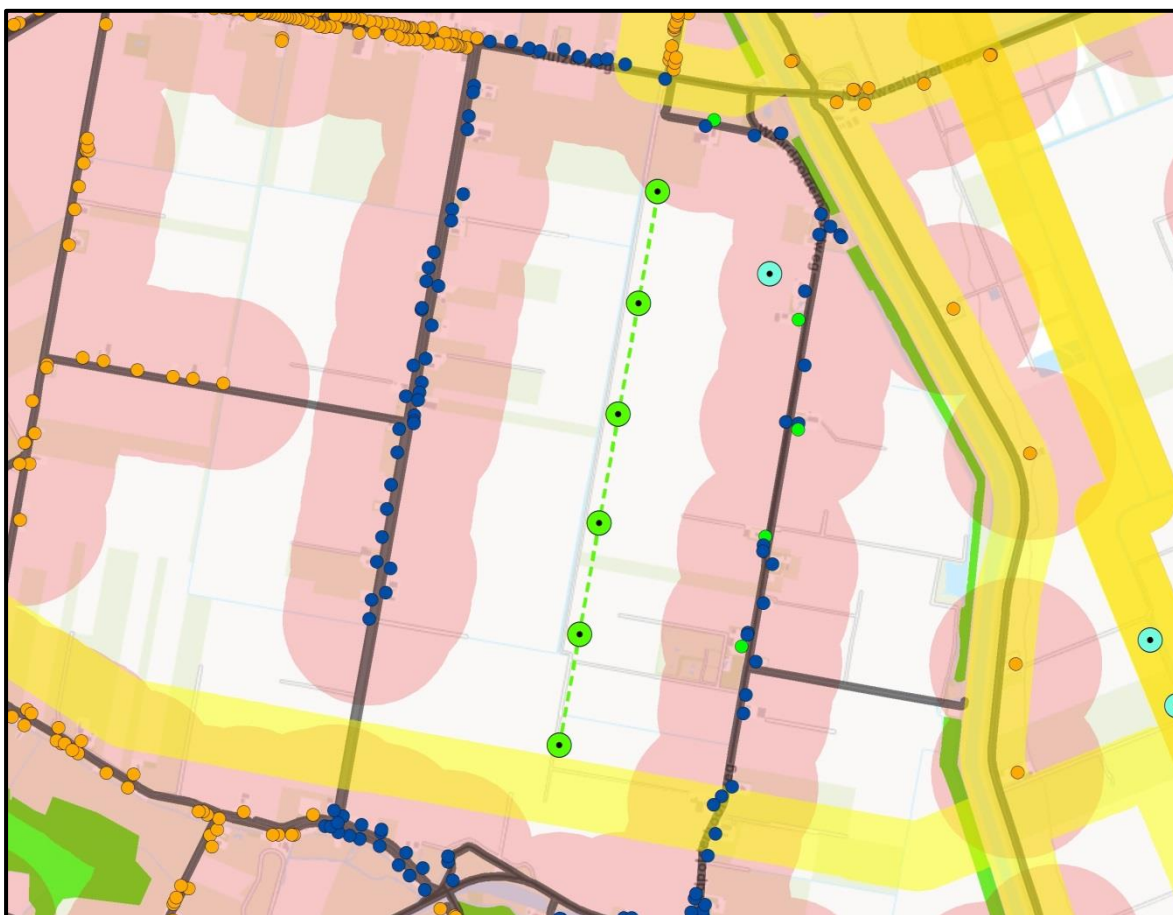
Het betreft een bestemming ten behoeve van grondgebonden grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen het plangebied zijn geen agrarische bouwpercelen aanwezig. De bestemming biedt daardoor alleen bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder silo's en windenergie-installaties, die beide 15 meter hoog mogen zijn.

Relevant voor de beoordeling is de bestemming van de omliggende objecten van derden. De betrokken objecten zijn deels als agrarische bedrijfswoning bestemd en deels als burgerwoning. Het is met name de bestemming van de betrokken woning die relevant is; niet van belang is of de betrokken woning feitelijk ook voor de toegestane functie wordt gebruikt.



## 4.2 Nieuwe planologische regime

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. Het project wordt mogelijk gemaakt door middel van een door de provincie Noord Holland te verlenen omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 4: positie nieuwe windturbines

In het slagschaduwonderzoek en het akoestische onderzoek zijn twee modellen turbines als maatstaf gehanteerd. Voor de beoordeling gaan wij uit van de “grootste” windturbine, zijnde de Gamesa G132 op een ashoogte van 120 meter. Gelet op de rotordiameter van 132 meter bedraagt de tiphoogte van dit model 186 meter.

## 5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

### 5.1 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.

### 5.2 Voorgeschiedenis windpark

Blijkens de beschikbare stukken is het project in januari 2015 bij de provincie Noord-Holland aangemeld. Dit is openbaar bekend gemaakt, doch wij hebben geen van overheidswege gepubliceerd document gevonden waaruit zou blijken dat de provincie voornemens is de voor het project benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

## **6 VERGOEDBAARHEID**

### **6.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

#### **Passieve risicoaanvaarding**

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Een aandachtspunt bij de beoordeling van “directe planschade” is de beoordeling van de “passieve risicoaanvaarding”. In het onderhavige geval is géén sprake van “directe planschade”, zodat het aspect “passieve risicoaanvaarding” niet relevant is.

#### **Actieve risicoaanvaarding**

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren.

### **Anderszins verzekerd**

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor tegemoetkoming in schade in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een schadetegemoetkoming in schade voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

### **Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken**

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders (in het onderhavige geval: het college van Gedeputeerde Staten) in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

## **6.2 Beoordeling op hoofdlijnen**

Uit toepasselijke jurisprudentie volgt, dat enkel het publiceren van een aanvraag om omgevingsvergunning c.q. een verzoek om planologische medewerking aan een project onvoldoende grondslag is om voorzienbaarheid aan te nemen. Ook het toelichten van het project op een openbare informatiebijeenkomst is voor het aannemen van voorzienbaarheid onvoldoende. De omstandigheid dat het project past binnen het ruimtelijke beleid van de provincie met betrekking tot windenergieprojecten levert evenmin voorzienbaarheid op. Laatstgenoemd aspect heeft wel betekenis voor de beoordeling van het “normaal maatschappelijk risico”. Hierop wordt verderop in het advies nader ingegaan.

Bij gebreke van een overheidspublicatie waarin aangekondigd wordt dat het voornemen bestaat planologische medewerking te verlenen aan het project, is van voorzienbaarheid tot op heden geen sprake. Het aspect “risicoaanvaarding” zal daarom naar verwachting geen invloed hebben op (de omvang van) het planschaderisico.

## **7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER**

### **7.1 Planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten**

Ingevolge de geldende bestemmingsplannen “Veegplan Buitengebied Anna Paulowna” en “Buitengebied 2006” hebben de gronden waarop het windpark geprojecteerd is een agrarische bestemming waarbij de bouwmogelijkheden beperkt zijn tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 15 meter (silo's en windenergieinstallaties). De huidige planologische regeling laat de realisering van een windpark toe, zij het dat de ashoogte van de windturbines is beperkt tot 45 meter en het aantal windturbines niet meer dan het bestaande aantal (19) mag bedragen.

In de nieuwe planologische situatie mogen binnen het plangebied 6 windturbines aanwezig zijn. Het aantal windturbines neemt daarmee sterk af, doch daar staat tegenover dat de verticale maatvoering van de windturbines fors verruimd wordt, namelijk van 45 meter naar 120 meter.

Gelet op het voorgaande brengt de realisering van het windpark qua bebouwingsmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwaring met zich mee, aangezien bouwwerken mogelijk worden gemaakt met een veel hogere bouwhoogte dan thans mogelijk is. Voor omwonenden kan dit in beginsel leiden tot een depreciatie van het uitzicht en de situeringswaarde; voorts zal sprake kunnen zijn van een toename van aan windturbineparken inherente vormen van hinder, zijnde met name geluidhinder en slagschaduw hinder.

Voor het bepalen van de aard en mate van hinder is van betekenis, dat het windpark in een agrarische omgeving is geprojecteerd die evenwel al gedomineerd wordt door de aanwezigheid van windturbines. Zo grenst het plangebied direct aan de Wieringermeer, waar een groot aantal windturbines aanwezig is. Ook de bestaande 19 windturbines kunnen het woongenot al in zekere mate negatief beïnvloeden. Hierna zullen wij de relevante aspecten bespreken.

### **Uitzicht / omgevingskarakteristiek**

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In de voorgenomen inpassing is gekozen voor windturbines in het plangebied, dat zich thans laat karakteriseren als een agrarisch gebied waarin reeds betrekkelijk veel windturbines aanwezig zijn.

De komst van het windturbinepark leidt daardoor niet tot een doorbreking van het karakter van de omgeving, waardoor geen sprake zal zijn van een aantasting van de situeringswaarde c.q. de "ligging" van omliggende woningen. Gelet op de maatvoering van de windturbines zal in beginsel wel sprake kunnen zijn van een verdergaande aantasting van het uitzicht van omliggende objecten, aangezien de verticale maatvoering van de nieuwe windturbines duidelijk groter is.

### **Veiligheid**

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico van 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" dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0. 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  $PR 10^{-6}$ . Binnen de  $PR 10^{-6}$  contour bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten van derden, en deze zijn daar volgens het vigerende bestemmingsplan ook niet mogelijk. Evenmin doet zich ten aanzien van de externe veiligheid een "domino-effect" voor. Het voorliggende plan voldoet ruimschoots aan alle normen; enige relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect "veiligheid" is niet aan de orde.

### **Slagschaduw hinder**

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. In de huidige regelgeving wordt onder meer gesteld dat als “gevoelige objecten” (waaronder woningen) op een afstand van minder dan 12 maal de rotordiameter (in casu maximaal 12 x 132 meter = 1.584 meter) 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, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Opdrachtgever heeft toegelicht dat als uitgangspunt voor het project geldt dat ten behoeve van woningen die binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 zijn gelegen een stilstandvoorziening wordt aangebracht die er voor zorgt, dat in het geheel geen sprake zal zijn van slagschaduwhinder. Dit gaat verder dan hetgeen wettelijk voorgeschreven is. Normaliter mogen op basis van toepasselijke jurisprudentie milieunormen als de onderhavige niet in de beoordeling worden betrokken, doch uitgaande van de veronderstelling dat deze “0-norm” als maatwerkvoorschrift in de te verlenen omgevingsvergunning ten behoeve van het project wordt opgenomen krijgt deze norm planologische relevantie. Op grond daarvan zal zich, ook in planologisch opzicht, voor geen van de omliggende woningen die in de slagschaduwcontour gelegen zijn slagschaduwhinder voordoen.

Voor woningen die buiten de slagschaduw van 5 uur en 40 uur gelegen zijn geldt de garantie van “geen enkele slagschaduwhinder” niet doch in die gevallen blijft de slagschaduwhinder altijd onder de wettelijke norm. Niettemin zou zich in voorkomende gevallen slagschaduwhinder voor kunnen doen, hetgeen thans niet mogelijk is.

### **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 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.

In de onderhavige situatie is sprake van een ligging in een open agrarisch gebied zonder andere grote geluidbronnen in de directe omgeving, afgezien van de aanwezige 19 windturbines die echter door hun bescheiden maatvoering geen bovenmatige geluidhinder zullen veroorzaken.

Blijkens het door opdrachtgever uitgevoerde akoestische onderzoek liggen er geen objecten van derden binnen de wettelijke contour van  $47 L_{den} / 41 L_{night}$ . Er is dus geen noodzaak aanwezig om geluidreducerende maatregelen te nemen. Niettemin zou zich bij objecten van derden enige – binnen de wettelijke normen blijvende – toename van geluidhinder voor kunnen doen, leidend tot een beperkt planologisch nadeel.

### **Bedrijfsopstallen in de omgeving van het geprojecteerde windpark**

Bedrijfsopstallen ontleen hun waarde primair aan de eigen aanwendingsmogelijkheden. Indien en voor zover deze door een planologische wijziging niet worden beperkt, zal van schade in de zin van waardevermindering (afgenomen exploitatiemogelijkheden) geen sprake zijn. Van een “directe” beperking van exploitatiemogelijkheden is in elk geval geen sprake; de komst van de windturbines leidt niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering (vgl. ABRS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap).

### **7.2 Uitkomst planologische vergelijking**

Hiervoor hebben wij de verandering per aspect besproken. Daaruit is gebleken dat ten aanzien van de aspecten “geluid” en “uitzicht” en “slagschaduw” voor bepaalde objecten in de omgeving sprake zal kunnen zijn van een relevant planologisch nadeel.

Gelet op onze ervaringen trekken wij indicatief een grens rondom het plangebied gelijk aan 10 maal de ashoogte, zijnde in het onderhavige geval 1.200 meter. Deze afstand is ingegeven door onze ervaring, dat daarbuiten een eventueel optredend nadeel in ieder geval het “normaal maatschappelijk risico” niet zal overstijgen. Van objecten die op grotere afstand zijn gelegen dan 10 maal de ashoogte gaan wij er dus op voorhand, ongeacht de ligging en oriëntatie, van uit dat geen sprake is van relevant planologisch nadeel.



### 7.3 Invloedssfeer

In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken c.q. woningen van “derden”:

Cluster	Afstand en situering ten opzichte van het windpark
Barsingerweg 1 t/m 39	Westelijk van het windpark, afstand vanaf circa 850 meter tot circa 950 meter.
Waardpolderhoofdweg 2 t/m 33	Oostelijk van het windpark, afstand vanaf circa 750 meter tot circa 850 meter
Kreil 3 t/m 13 en 10 t/m 30	Zuidelijk van het windpark, vanaf circa 830 meter tot circa 1200 meter
Zuidzijperweg 1, Noordzijperweg 1, Sluizerweg 1 t/m 10, Nieuwesluis 1 t/m 3a en 2 t/m 6, Waardpolderhoofdweg 1A	Noordelijk van het windpark, afstand vanaf circa 630 meter tot circa 1200 meter

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd c.q. verwijderd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante ruimtelijke relatie bestaat.

## **8 OVERWEGINGEN TAXATIES**

### **8.1 Definitie waardebegrip**

Wij hanteren de volgende definitie:

#### **Marktwaarde**

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

### **8.2 Peildatum**

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

### **8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld**

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

Enkele te beoordelen objecten betreffen bedrijfs- c.q. dienstwoningen. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan de betrokken objecten namelijk een agrarische bestemming. Gelet op het voorgaande houden wij bij het maken van een inschatting van de waarde en waardegevoeligheid van de objecten rekening met de beperktere gebruiksmogelijkheden van het pand dan wanneer sprake zou zijn van een burgerwoning. Bovendien worden de nabij gelegen bedrijfsgebouwen en de gevolgen daarvan voor het woongenot van de woonruimte in aanmerking genomen. Het voorgaande betekent echter niet dat de bedrijfs- c.q. dienstwoonruimte geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt in het economische

verkeer en om deze reden geen planologische nadeel kan ondervinden van de voorgenomen planologische ontwikkeling. Het pand kan in beginsel immers afzonderlijk van de bedrijfsbebouwing worden verkocht (waarbij het gebruik als bedrijfs-/dienstwoning wel dient te worden gehandhaafd).

Aspecten zoals geluid en uitzicht zijn in beginsel wel relevant voor een bij een bedrijf behorende bedrijfswoning, doch de gevoeligheid van een bedrijfswoning voor deze aspecten is minder groot dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat het wonen en het genot daarvan voorop. Bij een bedrijfswoning is het woongenot weliswaar niet onbelangrijk, doch wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor deze aspecten is daarmee ook veel minder groot (zie in dit verband ABRS 27 februari 1997, BR 1998/677 en ABRS 30 mei 2007, Drimmelen, zaak 200608652/1).

Het voorgaande neemt niet weg dat ook een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie een waardevermindering kan ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. Voor een voorbeeld uit de jurisprudentie waarbij planschade is geconstateerd voor een bedrijfswoning verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 14 juni 2001, BR 2002/175 inzake gemeente Doorn.

#### **8.4 Geldigheid en geldigheidsduur**

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

#### **8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau**

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster. Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden.

## 9 BEOORDELING

In paragraaf 7.3 hebben wij de navolgende objecten van derden geïnterpreteerd:

Cluster	Afstand en situering ten opzichte van het windpark
Cluster west: Barsingerweg 1 t/m 39	Westelijk van het windpark, afstand vanaf circa 850 meter tot circa 950 meter.
Cluster oost: Waardpolderhoofdweg 2 t/m 33	Oostelijk van het windpark, afstand vanaf circa 750 meter tot circa 850 meter
Cluster zuid: Kreil 3 t/m 13 en 10 t/m 30	Zuidelijk van het windpark, vanaf circa 830 meter tot circa 1200 meter
Cluster noord: Zuidzijperweg 1, Noordzijperweg 1, Sluizerweg 1 t/m 10, Nieuwesluis 1 t/m 3a en 2 t/m 6, Wieringerwaardweg 6, Waardpolderhoofdweg 1A	Noordelijk van het windpark, afstand vanaf circa 630 meter tot circa 1200 meter

### Cluster west

De objecten in cluster west zijn allemaal gelegen op betrekkelijk ruime afstand van het windpark. Vanuit de objecten bestaat momenteel zicht op een windpark van 19 bestaande windturbines, die evenwel duidelijk lager zijn dan de geprojecteerde windturbines. Door de sterke afname van het aantal windturbines zal wat betreft het aspect "uitzicht" de nieuwe situatie niet relevant nadeliger zijn dan de oude situatie. Bijna alle objecten in dit cluster liggen binnen de slagschaduwcontour, waardoor het maatwerkvoorschrift ten aanzien van slagschaduwhinder van toepassing zal zijn ("geen enkele slagschaduwhinder"). Van slagschaduwhinder zal dus in het geheel geen sprake zijn.

Onder de geschetste omstandigheden verwachten wij niet, dat de objecten in dit cluster in waarde zullen dalen. Zo van een waardedaling al sprake zou zijn, blijft deze in ieder geval binnen het wettelijke minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico zoals bedoeld in artikel 6.2 lid 2 Wro (2% van de maatgevende waarde). Wij stellen het planschaderisico voor dit cluster voornamelijk op "NIHIL".

### **Cluster Oost**

Voor de objecten in dit cluster geldt in beginsel hetzelfde als voor de objecten in cluster west, zij het dat het windpark iets dichterbij de objecten in cluster oost is gelegen. Het verschil in afstand (circa 100 meter) achten wij echter niet van dusdanig gewicht, dat de uitkomst van de beoordeling anders zou moeten zijn dan bij cluster west. Ook bij de objecten in dit cluster verwachten wij derhalve niet, dat een eventuele waardedaling het wettelijke minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico zoals bedoeld in artikel 6.2 lid 2 Wro (2% van de maatgevende waarde) zal overstijgen. Wij stellen het planschaderisico ook voor dit cluster daarom vooralsnog op "NIHIL".

### **Cluster Zuid**

Vanuit de objecten in dit cluster bestaat thans in noordelijke richting zicht op een lijnopstelling van 19 kleinere windturbines, die echter door de wederzijdse oriëntatie minder dominant in het zicht aanwezig zullen zijn dan in de clusters oost en west. Hetzelfde geldt echter voor de nieuwe turbines. Gelet op de afstanden (vanaf 830 meter) die vrijwel overeenkomen met cluster west achten wij ook hier de kans klein dat zich per saldo planologisch nadeel voor gaat doen. Mocht dit al zo zijn, dan zal een eventuele waardedaling het wettelijke minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico zoals bedoeld in artikel 6.2 lid 2 Wro (2% van de maatgevende waarde) niet overstijgen. Wij stellen het planschaderisico ook voor dit cluster daarom vooralsnog op "NIHIL".

### **Cluster Noord**

Evenals bij cluster zuid speelt de ligging / oriëntatie op de "kopse" kant van het windpark een rol bij het beoordelen van aspecten zoals uitzicht. In dit cluster bevinden zich echter objecten die betrekkelijk dicht bij het nieuwe windpark gelegen zijn. Het betreft enkele woningen aan de Sluizerweg (bijvoorbeeld 4 t/m 10), Wieringerwaard 6, Nieuwesluis 1 en 2. Door de duidelijk kleinere afstand tot het windpark zal het effect op het uitzicht groter zijn dan bij de andere clusters het geval is. Vanwege de omstandigheid dat de meeste objecten (net) buiten de slagschaduwcontour gelegen (waardoor de "0-norm" hier niet van toepassing is) zijn is het voorts mogelijk, dat zich enige slagschaduwhinder voordoet. Een en ander leidt tot een risico op schade in de vorm van waardevermindering waarbij het denkbaar is, dat deze in een aantal gevallen de forfaitaire norm van het normaal maatschappelijk risico (2% van de maatgevende waarde) overstijgt.

## Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Het door ons getaxeerde planschaderisico is als volgt berekend.

.	
• Totaal aantal objecten in dit cluster:	21
• Aantal objecten planschaderisico mogelijk > 2%:	10
• Gemiddelde maatgevende waarde:	€ 180.000,--
• Gemiddelde waardedruk:	€ 5.500,--
• Af: Normaal maatschappelijk risico 2%; gemiddeld	€ 3.600,--
• "Netto planschaderisico" per object	€ 1.900,--
• Totaal planschaderisico 10 * € 1.900,-- =	€ 19.000,--
• Afronding	€ 1.000,--
• <b>Totaal planschaderisico</b>	<b>€ 20.000,--</b>

## 10 BEOORDELING NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

In hoofdstuk 9 hebben wij geconstateerd, dat de ontwikkeling voor enkele objecten mogelijk kan leiden tot schade in de vorm van waardevermindering, die de forfaitaire norm van het normaal maatschappelijk risico zoals gecodificeerd in artikel 6.2, lid 2 Wro kan overschrijden. Naast deze forfaitaire minimum norm heeft echter het bepaalde in artikel 6.2, lid 1 Wro zelfstandige betekenis. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de in de jurisprudentie ontwikkelde criteria gezien, in hoeverre de boven de “2% norm” uitstijgende schade naar verwachting voor rekening van de eigenaren kan worden gelaten wegens “normaal maatschappelijk risico”. Hiertoe overwogen wij als volgt.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115/1/T1/A2, Heiloo) volgt dat primair onderzocht moet worden of en zo ja, in hoeverre de door een aanvrager gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven. Bij het beantwoorden van deze vraag moet rekening worden gehouden met alle omstandigheden van het geval.

Om te beginnen is van belang of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. Dit is echter niet het enige te beoordelen aspect. Uit de jurisprudentie volgt namelijk dat in dit verband tevens betekenis toe komt aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

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



De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten de opschaling van een bestaand windpark – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee eenieder in abstracto rekening dient te houden.

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde agrarisch gebied waarin reeds een aanmerkelijk aantal windturbines aanwezig is, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Van meer betekenis is dat de ontwikkeling ook geheel past in de strenge beleidskaders die door de provincie Noord-Holland gesteld zijn ten aanzien van de oprichting van windturbines in de provincie.

De afstand van de mogelijk getroffen objecten tot het nieuwe windpark is zodanig dat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat merkbaar zullen zijn, doch de afstand is niet dusdanig klein dat de gevolgen, mede gelet op de huidige planologische mogelijkheden, als ernstig te kwalificeren zullen zijn..

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane schade voor de betrokkenen als beperkt moet worden aangemerkt.

Het geheel overziende, komen wij tot de slotsom dat de uitbeoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro naar verwachting voort zal vloeien dat de schade geheel wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren zal kunnen worden gelaten. Daaruit volgt dat het planschaderisico voor het project kan worden vastgesteld op “NIHIL”..

## 11 CONCLUSIES

Door de planologische mutatie zal zich een waardevermindering voordoen, welke door ons is getaxeerd op een bedrag van € 20.000,--. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie op het terrein van onder meer het normaal maatschappelijk risico, waarden wij het te vergoeden risico op planschade op:

**NIHIL.**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT  
Directeur.