

Ten Have Advies

Onteigening, planschade, erfpacht en taxaties o.g.

Postbus 110
2040 AC Zandvoort

Tel 023-524 6331
Fax 023-544 3725

Tenhave@tenhaveadvies.nl
www.tenhaveadvies.nl

RISICOANALYSE PLANSCHADE

Windturbines langs A1 te Deventer.

7 juni 2011

2011-381

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Deskundigen.....	3
1.3	Doel opdracht.....	3
1.4	Overgelegde stukken.....	3
1.5	Procedure.....	4
2	BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN	4
2.1	Beoogde planontwikkeling en betrokken gebied.....	4
2.2	Invloedssfeer beoogde windturbines.....	5
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	6
3.1	Beoordelingscriteria planschade.....	6
3.2	Beoordelingscriteria risicoanalyse planschade.....	6
3.3	Uitgangspunten planologische vergelijking.....	7
3.4	‘Oude’ planologie.....	7
3.4.1	Inleiding.....	7
3.4.2	Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Gorssel.....	9
3.4.3	Bestemmingsplan Schoonoord.....	10
3.4.4	Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1.....	12
3.4.5	Bestemmingsplan Kloosterlanden-Hanzepark 1992.....	13
3.4.6	Bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid.....	15
3.4.7	Bestemmingsplan Colmschate Zuid.....	15
3.4.8	Bestemmingsplan Schoonoord herziening 1991-I Mc Donalds.....	16
3.4.9	Bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem.....	16
3.5	‘Nieuwe’ planologie: bestemmingsplan voor drie windturbines.....	16
3.6	Schematische vergelijking oude en nieuwe planologie.....	17
3.7	Is er sprake van een planologisch nadeliger situatie?.....	21
3.8	Verrekening van planologische voor- en nadelen.....	21
4	RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 WRO (TEGEMOETKOMING IN SCHADE)	21
4.1	Toepasselijke wetgeving.....	21
4.2	Algemene uitgangspunten.....	21
4.3	Peildatum.....	22
4.4	Planologisch nadeel.....	23
4.5	Schadecomponenten.....	23
4.5.1	Inleiding.....	23
4.5.2	Ad Geluid.....	24
4.5.3	Ad Slagschaduw.....	29

Ten Have Advies

4.5.4	Ad Uitzicht	31
4.5.5	Ad Risico	32
4.5.6	Samenvatting en conclusies	32
4.5.7	Planologische effecten en planschade	33
4.6	Schaderaming	40
4.6.1	Planschade	40
4.6.2	WOZ-taxatie	41
4.7	Voorzienbaarheid (artikel 6.3 Wro)	42
4.8	Tijdsverloop	43
4.9	Waardeontwikkelingen (woning)markt	43
4.10	Wro (2008)	43
5	RECAPITULATIE	44

Ten Have Advies

1 Inleiding

1.1 Opdracht

De heer ing. G. Modderkolk, als projectmanager verbonden aan de eenheid Ruimte en Samenleving van de gemeente Deventer heeft op 19 mei 2011 telefonisch opdracht gegeven voor een risicoanalyse planschade voor langs de Rijksweg A1 in de gemeente Deventer voorziene windturbines.

1.2 Deskundigen

Mr. T. ten Have RT, verbonden aan Ten Have Advies, Onteigening, planschade, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld¹ en mr. ing. J.J. Thoonen, verbonden aan ARCADIS.

1.3 Doel opdracht

In het kader van een zogenaamde risicoanalyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van de langs Rijksweg A 1 beoogde windturbines. De beoogde windturbines zijn niet mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplannen.

1.4 Overgelegde stukken

Bij onze advisering hebben wij gebruikt gemaakt van de volgende door de gemeente Deventer beschikbaar gestelde gegevens:

1. Het bestemmingsplan Schoonoord – 1968 van de voormalige gemeente Gorssel (toelichting, voorschriften en plankaart).
2. Het bestemmingsplan Kloosterlanden-Hanzepark 1992 (toelichting, voorschriften en plankaart).
3. Notitie Windenergie in Deventer: Gedetailleerde beschrijving van locaties adhv vragen van Bosch & Van Rijn van 18 mei 2011.
4. Fragmenten van het bestemmingsplan Schoonoord, herziening 1994-I Mc Donald's.
5. Verslag Bijeenkomst Windenergie op het provinciehuis op 19 maart 2010.
6. Kaart Eigendom Gemeente Deventer van 20 april 2011.
7. Advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten van Bosch & Van Rijn van 25 november 2010.
8. Advies Visualisatie Kloosterlanden Verre Zichtpunten van Bosch & Van Rijn van februari 2011.
9. Advies Akoestisch onderzoek voor het op te richten windpark Kloosterlanden in de gemeente Deventer van Van Grinsven Advies van augustus 2010.
10. Notitie Vraag & antwoord windturbines Kloosterlanden, ongedateerd.

¹ als Register-Taxateur ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.20.501.5.0374 en kamer Landelijk Vastgoed onder nummer LV01.20.501.5.0275
2011-388

Ten Have Advies

1.5 Procedure

Op 24 mei 2011 heeft mevrouw Thoonen gesproken met de heren ing. G. Modderkolk en J. Vermeulen, verbonden aan de gemeente Deventer. Tijdens het overleg van 24 mei 2011 zijn afspraken gemaakt over de te hanteren uitgangspunten. Wij vermelden die hierna in ons advies.

Wij hebben op 24 mei 2011 de directe omgeving van de gronden waarop de windturbines zijn voorzien bezichtigd. De bezichtiging betreft een visuele waarneming vanaf de openbare weg. Wij hebben niet gesproken met eventuele belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 e.v. Wro.

Op 30 mei 2011 hebben wij een conceptadvies Risicoanalyse planschade in digitale vorm toegezonden aan opdrachtgever.

2 Betrokken onroerende zaken

2.1 Beoogde planontwikkeling en betrokken gebied

Deze risicoanalyse planschade houdt verband met de voorgenomen realisering van drie windturbines met een hoogte van 135 m nabij rijksweg A 1 te Deventer. Wij bezien in dit advies de volgende varianten wat betreft de situering van de drie windturbines:

1. driewindturbines op de locaties 1, 2 en 3a (hierna: variant A).
2. driewindturbines op de locaties 1, 2 en 3 (hierna: variant B).
3. driewindturbines op de locaties 1, 2a en 3a (hierna: variant C).
4. driewindturbines op de locaties 1, 2a en 2 (hierna: variant D).

De locaties 1, 2, 2a, 3 en 3a zijn weergegeven op afbeelding 1.

Afbeelding 1: situering windturbines



Ten Have Advies

2.2 Invloedssfeer beoogde windturbines

Wij zijn van mening dat de volgende onroerende zaken in de ‘directe’ invloedssfeer van de beoogde windturbines liggen²:

1. Gebouw in het klaverblad van Rijksweg A 1 (depot Rijkswaterstaat).
2. Onroerende zaken Deventerweg 111, 113, 115, 117 en 119.
3. Onroerende zaken ten zuiden van Deventerweg 111 en ten noorden van de Braamweg (inclusief Kletterstraat 2).
4. Onroerende zaken langs de Braamweg.
5. Onroerende zaken Kletterstraat 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 en 25.
6. Onroerende zaken Kletterstraat 4, 6, 8 en 10.
7. Onroerende zaak Deventerweg/Waterdijk 1a.
8. Onroerende zaak Deventerweg 46/50.
9. Onroerende zaken Deventerweg 52 tot en met 62 (even).
Deze onroerende zaken zijn eigendom van de gemeente Deventer.
10. Onroerende zaken Waterdijk 1, 2, 3 en 5.
De onroerende zaken Waterdijk 2 en 3 zijn eigendom van de gemeente Deventer.
11. Onroerende zaken Molbergsteeg 1 en 2.
De onroerende zaak Molbergsteeg 2 is eigendom van de gemeente Deventer.
12. Onroerende zaken Dortherweg 9, 11, 13, 15, 17 en 19.
De onroerende zaak Dortherweg 13 is eigendom van de gemeente Deventer.
13. Onroerende zaken Olthoflaan 19 en 27.
De onroerende zaak Olthoflaan 19 is eigendom van de gemeente Deventer.
14. Onroerende zaak hoek Kruklandseweg/Deventerweg 48.
15. Onroerende zaak Bosmansweg 2.
16. Onroerende zaak Siemelinksweg 25.
17. Onroerende zaken op het bedrijventerrein Handelpark (onroerende zaken aan de Maagdenburgstraat en Solingenstraat).
18. Onroerende zaken in de wijk Colmschate (onder meer onroerende zaken aan de Hondсроos, Kamperfoelie, de Braam en Duindoorn).
19. Onroerende zaken op het bedrijventerrein Kloosterlanden (onder meer onroerende zaken aan de Rigastraat, Amsbergstraat, Keulenstraat, Munsterstraat en Bergweidedijk).
20. Onroerende zaken op het bedrijventerrein ten noorden van Rijksweg A1 en ten westen van de Deventerweg (onder meer onroerende zaken aan de Deventerweg en Teugseweg)(inclusief horeca aan de Deventerweg).

De hiervoor genoemde onroerende zaken liggen binnen de ‘directe’ invloedssfeer van de beoogde windturbines. De Notitie Vraag & antwoord windturbines Kloosterlanden vermeldt dat op een zeer heldere dag de windturbines

² Wij hebben de huisnummers voor zover mogelijk ontleend aan de Kaart Eigendom Gemeente Deventer van 20 april 2011 en voor het overige aan google.map.
2011-388

Ten Have Advies

op grote afstand, meer dan 15 kilometer, zichtbaar zijn. Gelet hierop zijn ook verder van de windturbines gelegen onroerende zaken gelegen binnen de invloedssfeer. Wij bezien hierna de onroerende zaken gelegen binnen de ‘directe’ invloedssfeer. Voor de verder gelegen onroerende zaken geldt hetzelfde als voor de verst van de windturbines gelegen objecten binnen de ‘directe’ invloedssfeer gelegen objecten.

Tijdens genoemd overleg van 24 mei 2011 is meegedeeld dat de eigendommen van de gemeente niet zijn verhuurd; een aantal panden is in gebruik als ‘anti-kraak’. Tijdens genoemd overleg is afgesproken dat wij in ons advies de onroerende zaken van de gemeente Deventer en de Staat der Nederlanden (Rijkswaterstaat) buiten beschouwing laten.

3 Planologische vergelijking

3.1 Beoordelingscriteria planschade

Voor het beoordelen of sprake is van planschade gelden de volgende criteria:

1. is de aanvrager om tegemoetkoming in schade belanghebbende
2. is de aanvrager ontvankelijk in zijn aanvraag om tegemoetkoming in schade
3. is de planologische maatregel onherroepelijk
4. houdt de schade causaal verband met de planologische maatregel
5. is de planologische maatregel voor belanghebbende nadeliger dan de voorheen geldende planologische maatregel
6. welke schade lijdt de belanghebbende ten gevolge van de planologische mutatie
7. vaststellen van de omvang van de schade
8. is er sprake van risicoaanvaarding en/of voorzienbaarheid
9. heeft aanvrager mogelijkheden om de schade te voorkomen of te beperken
10. is de schade anderszins verzekerd
11. bepalen van de tegemoetkoming in planschade (inclusief forfait normaal maatschappelijk risico ex artikel 6.2 lid 2 Wro)
12. dient wettelijke rente betaald te worden
13. dient een vergoeding voor deskundigenkosten betaald te worden

3.2 Beoordelingscriteria risicoanalyse planschade

Bij een risicoanalyse planschade staan de beoogde planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit voortkomende planschade centraal. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet goed worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade.

Deze risicoanalyse planschade richt zich op **vermogensschade**. Voor het ramen van inkomstenschade is informatie over de bedrijfsvoering noodzakelijk en bij voorkeur inzage in de boekhouding, welke gegevens in het

Ten Have Advies

kader van een risicoanalyse planschade meestal niet beschikbaar zijn.³

De bezichtiging van de betrokken onroerende zaken in de invloedssfeer van de beoogde windturbines heeft uitsluitend plaats vonden vanaf openbare weg waardoor de inschatting van de waardedaling van de betrokken onroerende zaken slechts een globaal en indicatief karakter kan hebben.

Voor bedrijfsopstallen kan gelden dat de aard en inrichting van de opstallen c.a. zo specifiek zijn dat de bedrijfsopstallen zich slechts lenen voor de uitoefening van een bepaald soort bedrijf. Voor zover de planologische mutatie leidt tot een wijziging c.q. belemmering van de bedrijfsvoering kan zo'n wijziging c.q. belemmering naast inkomensschade ook de waarde van de onroerende zaak negatief beïnvloeden en daarmee leiden tot vermogensschade. Wij hebben de betrokken onroerende zaken slechts vanaf de openbare weg bezichtigd. Of sprake is van bedrijfsopstallen met een specifieke inrichting is ons niet bekend. Wij hebben met zo'n specifieke inrichting hierna geen rekening gehouden.

3.3 Uitgangspunten planologische vergelijking

De planologische vergelijking is uitgangspunt voor de beoordeling of sprake is van planschade. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de **maximale** invulling op grond van de 'oude' planologie en de mogelijkheden die de 'nieuwe' planologische maatregel biedt. De **feitelijke** situatie is dus **niet** maatgevend. Evenmin is van belang of de planologische mogelijkheden feitelijk maximaal zijn benut. Bij de planologische vergelijking is voor de maximale planologische invulling uitgangspunt de voor omwonende belanghebbenden meest ongunstige denkbeeldige situatie, ook al zou dat gezien de feitelijke inrichting en de grootte van de locatie niet voor de hand hebben gelegen.⁴

Onder vigeur van de Wro wordt onder de maximale planologische invulling verstaan, anders dan het geval was onder de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), de planologische situatie zonder rekening te houden met het benutten van eventuele flexibiliteitsbepalingen van het 'oude' en van het 'nieuwe' planologische regime. Deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen vormen onder vigeur van de Wro voor de beoordeling van eventuele planschade een zelfstandige schadegrondslag nadat deze zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn geworden.

Flexibiliteitsbepalingen kunnen van betekenis zijn voor eventuele verwijtbare voorzienbaarheid van planologische wijzigingen.

3.4 'Oude' planologie

3.4.1 Inleiding

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden – Hanzepark, Veenoord, zoals opgenomen op www.ruimtelijkeplannen.nl, is de volgende afbeelding opgenomen voor de geldende bestemmings-

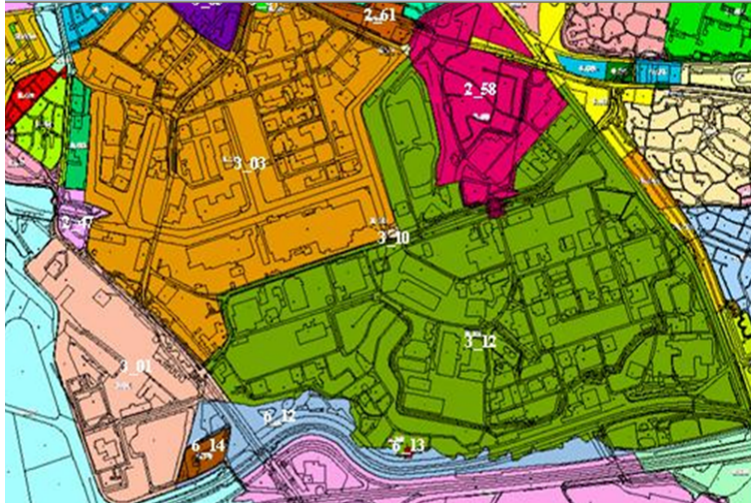
³ Ons onderzoek in het kader van een risicoanalyse planschade omvat dus niet een raming van de eventuele inkomensschade.

⁴ ABRS 22-02-2006 inzake Emmen: meest ongunstige invulling planologische mogelijkheden (LJN: AV2272; JG 2006 | 4 nr. 14) 2011-388

Ten Have Advies

plannen voor het plangebied van genoemd voorontwerp en omgeving. Deze afbeelding, waarvan een fragment in afbeeld 2 is opgenomen, geeft ook inzicht in de voor de locaties van de beoogde windturbines geldende bestemmingsplannen.

Afbeelding 2: geldende bestemmingsplannen



Locatie 1 is gelegen in het roze gebied. Voor dit gebied geldt blijkens mededeling van de gemeente Deventer het bestemmingsplan Buitengebied Gorssel (de correctieve herziening 1997).

Locatie 2 is gelegen in lichtblauwe gebied, dat is voorzien van de aanduiding 6.12. Deze aanduiding is in de toelichting van voornoemd voorontwerp bestemmingsplan verklaard als:

'Schoonoord 1968, vastgesteld door de gemeenteraad van Gorssel op 22 oktober 1969 en goedgekeurd op 7 oktober 1970'.

Voor **locatie 2a** geldt het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 november 2009 en inmiddels inwerking getreden. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Tijdens het overleg van 24 mei 2011 is afgesproken dat in deze risicoanalyse planschade wat de gronden ten zuiden van Rijksweg A1 betreft moet worden uitgegaan van het bestemmingsplan Bedrijventerrein A1. Er wordt dus geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat de beroepen tegen dit bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk gegrond worden verklaard.

De **locaties 3 en 3a** zijn gelegen in het groene gebied, dat is voorzien van de aanduiding 3.12. Deze aanduiding is in de toelichting van voornoemd voorontwerp bestemmingsplan verklaard als:

'Kloosterlanden/Hanzepark 1992, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 1993 en goedgekeurd op 23 november 1993.'

Voor de gronden gelegen rond de beoogde locaties voor de windturbines gelden de volgende bestemmingsplannen:⁵

⁵ Wij hebben verbeeldingen ontvangen behorende bij de concept(voor)ontwerpbestemmingsplan Buitengebied en Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord. Tijdens het overleg van 24 mei 2011 is afgesproken dat in deze analyse geen rekening wordt gehouden met genoemde (voor)ontwerpbestemmingsplannen, maar uitsluitend wordt uitgegaan van de thans geldende bestemmingsplannen. 2011-388

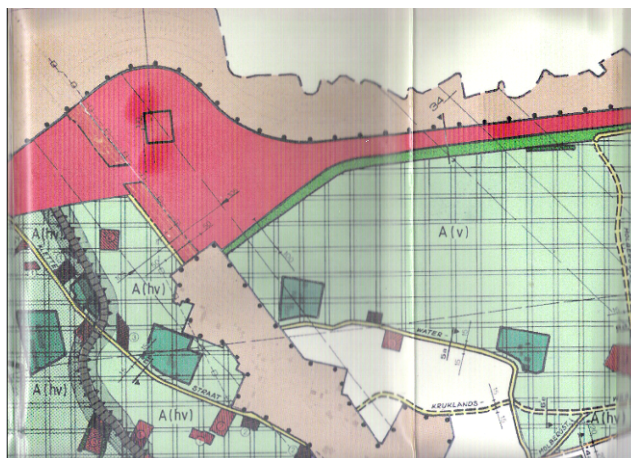
Ten Have Advies

1. Bestemmingsplan Kloosterlanden/Hanzepark 1992.
Dit bestemmingsplan geldt voor het ten noorden van de Schipbeek gelegen bedrijventerrein Kloosterlanden, met uitzondering van gronden gelegen in het zuidwestelijk deel van genoemd bedrijventerrein.
2. Bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid.
Dit bestemmingsplan geldt voor de gronden gelegen in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein Kloosterlanden.
3. Bestemmingsplan Colmschate Zuid.
Dit bestemmingsplan geldt voor de gronden ten oosten van de spoorlijn Deventer – Zutphen en ten noorden van Rijksweg A1.
4. Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1.
Dit bestemmingsplan geldt voor de gronden ten zuiden van Rijksweg A1 en tussen de Deventerweg en de Siemelinksweg.
21. Bestemmingsplan Schoonoord herziening 1991-I Mc Donald's.
Dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van de horecagelegenheden ten noorden van Rijksweg A1 en ten westen van de Deventerweg.
5. Bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem.
Dit bestemmingsplan geldt voor de gronden gelegen ten zuiden van Rijksweg A1 en ten westen van de Deventerweg. Dit plan geldt ook voor gronden gelegen ten zuiden van de Kruklandsweg.
6. Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Gorssel.
Dit bestemmingsplan geldt voor Rijksweg A1 en de afritten met direct aangrenzende gronden (klaverbladen).

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Gorssel

In het bestemmingsplan Buitengebied 1987 & Buitengebied correctieve herziening 1997 is **locatie 1** blijktens het navolgende fragment van de plankaart van dit bestemmingsplan voorzien van een rode kleur.

Afbeelding 3: fragment van de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 1987 & Buitengebied correctieve herziening 1997



Ten Have Advies

Wij beschikken niet over het renvooi van het bestemmingsplan Buitengebied 1987 & Buitengebied correctieve herziening 1997. Blijkens mededeling van de gemeente Deventer is de bestemming van het in rode kleur aangeduid bestemmingsvlak Primaire weg. Van de zijde van de gemeente Deventer is meegedeeld dat er geen voorschriften beschikbaar zijn. Wij gaan in het navolgende er vanuit dat de gronden met de bestemming Primaire weg mogen worden gebruikt voor (rijks)weg met bijbehorende bermen, inclusief onder- en bovengrondse kruisingen met andere wegen.

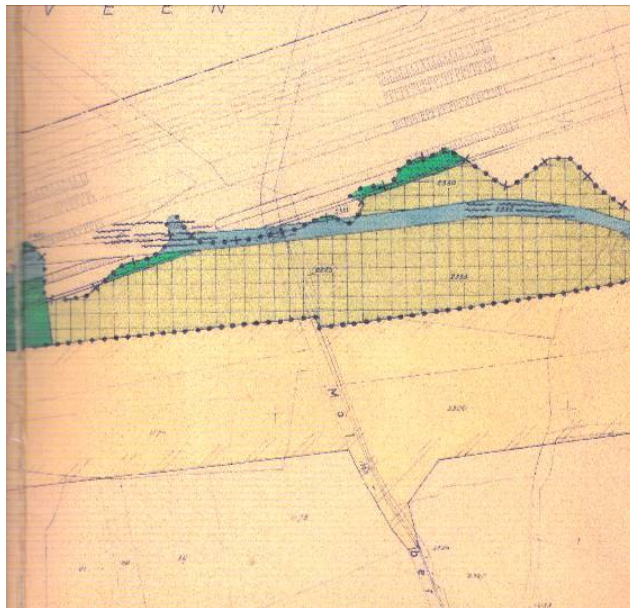
Genoemd bestemmingsplan geldt ook voor Rijksweg A1 en de 'klaverbladen' alsmede voor de overige direct aangrenzende gronden. Rijksweg A1 heeft blijkens mededeling van de gemeente Deventer een waterkerende functie; de weg is verhoogd gelegen. Wij gaan er hierna vanuit dat het bestemmingsplan voorziet in de verhoogde ligging van de weg.

Voorts gaan wij er vanuit dat het bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaat tot een hoogte van circa 10 m.

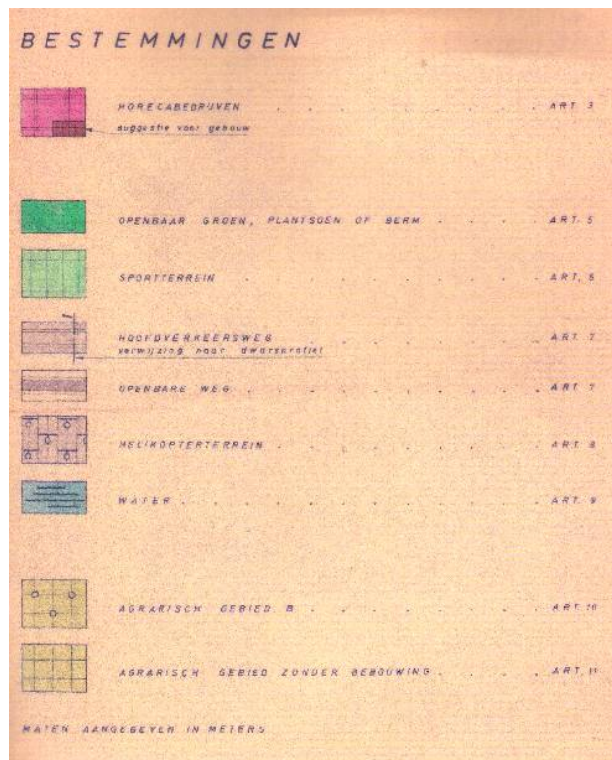
3.4.3 Bestemmingsplan Schoonoord

In het bestemmingsplan Schoonoord is **locatie 2** blijkens de navolgende fragmenten van de plankaart van dit bestemmingsplan bestemd voor Agrarisch gebied zonder bebouwing.

Afbeelding 4: fragmenten van de plankaart van het bestemmingsplan Schoonoord



Ten Have Advies



Artikel 11 van de voorschriften bepaalt:

'Op de gronden met de bestemming "agrarisch gebied zonder bebouwing" mag geen bebouwing worden opgericht.'

Op grond van artikel 12 van de voorschriften mogen open erven en terreinen met de bestemming Agrarisch gebied zonder bebouwing niet worden gebruikt voor de uitoefening van andere dan agrarische bedrijven. Onder agrarische bedrijven worden volkstuinten mede begrepen. Er kan vrijstelling worden verleend. De vrijstelling geldt alleen voor gebruik op de bij die vrijstelling omschreven wijze of het daarbij omschreven doel.⁶

Artikel 12 bepaalt voorts dat als het gebruik van de in het plan begrepen gronden op het tijdstip waarop het plan voor de eerste maal ter inzage is gelegd, in strijd is met het in de voorschriften geregelde gebruik, dit strijdige gebruik niet mag worden gewijzigd in een nieuw gebruik waardoor de afwijkingen van de voorschriften groter worden.⁷

⁶ (Algemene) vrijstellingen blijven als flexibiliteitsbepaling onder de Wro buiten de planologische vergelijking. Deze vormen een zelfstandige grondslag voor toepassing van artikel 6.1 Wro (planschade) indien aan zo'n flexibiliteitsbepaling uitvoering is gegeven en deze onherroepelijk is geworden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen mogelijk wel relevant zijn voor de beoordeling van verwijtbare voorzienbaarheid van een planologische ontwikkeling. Alhoewel ons onderzoek geen betrekking heeft op een onderzoek naar de voorzienbaarheid vermelden wij de flexibiliteitsbepalingen volledigheidshalve.

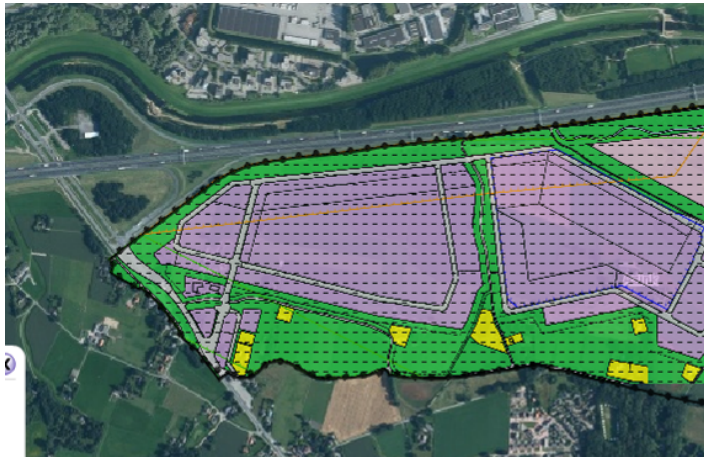
⁷ Op grond van de jurisprudentie worden in de planologische vergelijking de overgangsbepalingen niet meegenomen. Deze kunnen mogelijk wel een rol spelen bij de beoordeling van verwijtbare voorzienbaarheid van een planologische ontwikkeling. Alhoewel ons onderzoek geen betrekking heeft op een onderzoek naar de voorzienbaarheid vermelden wij de overgangsbepalingen volledigheidshalve.

Ten Have Advies

3.4.4 Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1

In het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 is **locatie 2a** blijkens het navolgende fragment van de plankaart van dit bestemmingsplan grotendeels of geheel bestemd voor Groen, en mogelijk voor een deel voor Verkeer en Bedrijventerrein.

Afbeelding 5: fragmenten van de plankaart van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1



Op grond van artikel 4 van de planregels zijn de gronden ter plaatse van locatie 2a met de bestemming Groen bestemd voor (onder meer) groenvoorzieningen en agrarische doeleinden en agrarisch medegebruik en water. Op de gronden met de bestemming Groen zijn bouwwerken, zoals bruggen, duikers, erf- of perceelafscheidings en nutsgebouwen van beperkte omvang (niet hoger dan 4 m) toegestaan.

Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de gronden ter plaatse van locatie 2a met de bestemming Verkeer bestemd voor wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting. Op de gronden met de bestemming Verkeer zijn toegestaan (1) ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor nutsvoorzieningen, zoals abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, (2) bruggen, tunnels, duikers en bijbehorende voorzieningen, en (3) bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair, beeldende kunstwerken en erf- of perceelafscheidings. De oppervlakte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan 50 m² respectievelijk 4 m bedragen. De bouwhoogte van bruggen, viaducten en tunnels mag niet meer dan 8 m, van lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken niet meer dan 15 m, van erf- of perceelafscheidings niet meer dan 2,5 m en van overige, bouwwerken, geen gebouw zijnde 3,5 m bedragen.

Op grond van artikel 3 van de planregels zijn de gronden ter plaatse van locatie 2a met de bestemming Bedrijventerrein bestemd voor (onder meer) bedrijven in de milieucategorie 3.2. De Staat van bedrijfsactiviteiten vermeldt als categorie 3.2 bedrijf onder andere slachterijen en pluimveeslachterijen, zuivelproductenfabrieken, papier- en kartonfabrieken en drukkerijen. Ter plaatse van locatie 2a zijn gebouwen met een hoogte van 20 m toegestaan. Voor licht- en andere masten en technische installaties geldt een maximale hoogte van 15 m, voor luifels en pergola's van 5 m, voor erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn van 1,5 m en voor overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde van 2 m.

2011-388

7-6-2011

Ten Have Advies

Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil niet minder dan 50% en niet meer dan 75% bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn (onder meer) bevoegd ontheffing te verlenen voor een bouwhoogte die maximaal 5 m meer bedraagt dan de hiervoor genoemde maximale bouwhoogten. Voorts mogen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de toegelaten bedrijven voor bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse reeds zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein A1 geldt ook voor de overige gronden gelegen ten zuiden van Rijksweg A1 die globaal begrensd worden door:

1. Rijksweg A1 in het noorden.
2. De gronden ten oosten van de spoorlijn Deventer-Zutphen in het oosten.
3. De Dortherweg die overgaat in de Kruklandsweg in het zuiden.
4. De gronden ten westen van de Deventerweg (N348) in het westen.

Voor de gronden met de bestemming Bedrijventerrein geldt dat (onder meer) bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2. In het noorden van het plangebied zijn gebouwen met deels een hoogte van 20 m en deels een hoogte van 30 m toegestaan. In het zuidelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied geldt een maximum hoogte van 8 m. In het middengebied geldt deels een hoogte van 15 m en deels van 12 m.

Voor de gronden met de bestemming Kantoor, welke bestemming geldt voor de gronden in een gedeelte van het noordoostelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, geldt dat (onder meer) kantoren en één hotel- en congresaccommodatie zijn toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 30 m.

Op grond van artikel 16 mogen burgemeester en wethouders (onder meer) ontheffing verlenen voor kleine nutsvoorzieningen (bouwhoogte maximaal 3 m; inhoud maximaal 100 m³), voor afwijkingen van maten en percentages met maximaal 10%, antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m en masten voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 40 m vanaf peil.

Burgemeester en wethouders mogen op grond van artikel 17 het bestemmingsplan (onder meer) wijzigen ten behoeve van grens- en oppervlakteverschuiving:

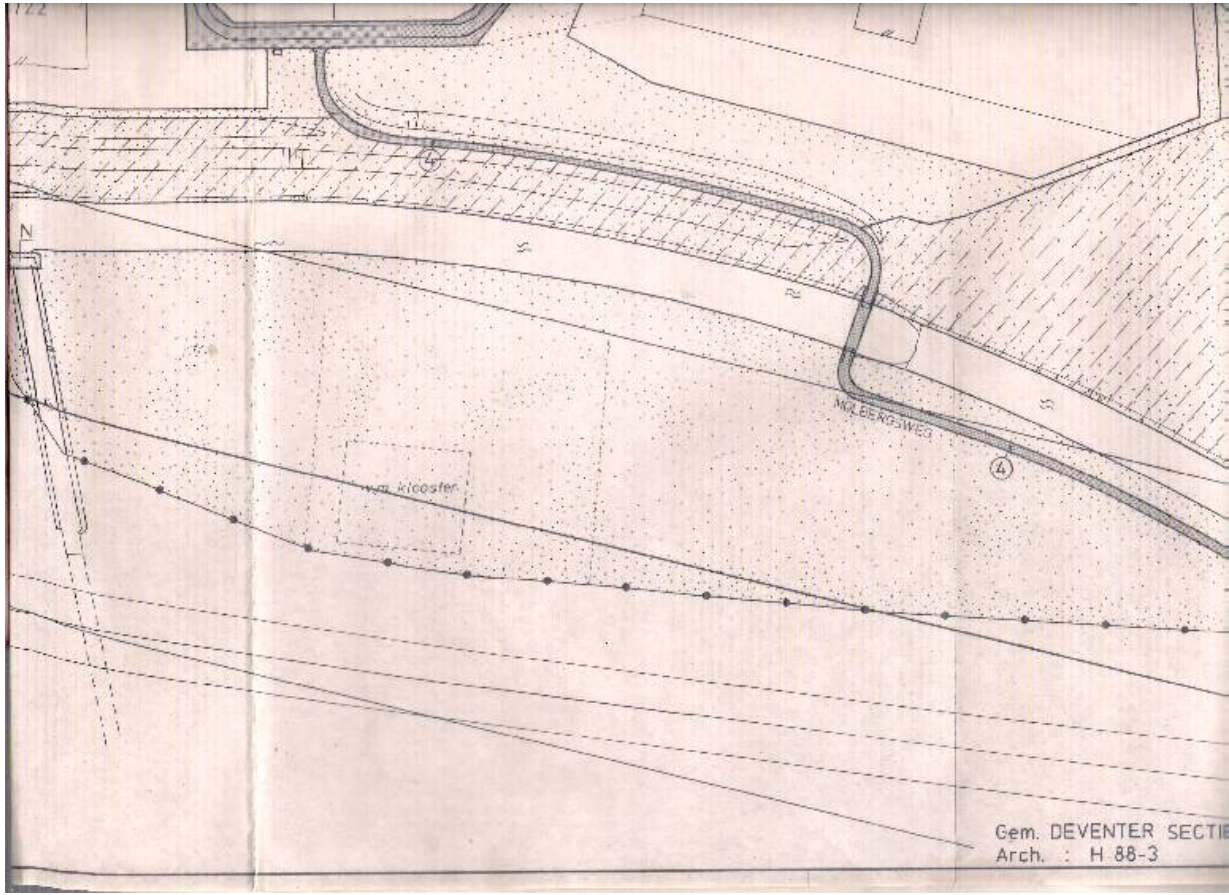
<i>bestemmingen</i>	<i>max.grensverschuiving</i>	<i>max. oppervlaktewijziging</i>	
<i>Bedrijventerrein</i>	30 m	-20 %	+20 %
<i>Groen</i>	10 m	-5%	+20%
<i>Verkeer</i>	20 m	-10%	+30%

Voorts mogen burgemeester en wethouders de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen.

3.4.5 Bestemmingsplan Kloosterlanden-Hanzepark 1992

In het bestemmingsplan Kloosterlanden-Hanzepark 1992 zijn blijkens de navolgende fragmenten van de plankaart van dit bestemmingsplan de locaties 3 en 3a bestemd voor Groen.

Ten Have Advies



BESTEMMINGEN

B	BEDRIJVEN	o opslag / transport r representatief karakter s autosloperijen vd volumieuze detailhandel 4 categorieën 1 t/m 4
BDB	BEDRIJFSGERICHTE DIENSTVERLENING EN BEDRIJVEN	r re
K	KANTOREN	
KB	KANTOREN EN BEDRIJVEN	r representatief karak
N	NUTSVOORZIENINGEN	
[diagonal lines]	VERKEERSDOELEINDEN	
[dashed lines]	SPOORWEGDOELEINDEN	
[dots]	GROEN	
[wavy lines]	WATER	
[diagonal lines]	WATERSTAATSDOELEINDEN	

Ten Have Advies

Op grond van artikel 37 van de voorschriften zijn de als Groen aangewezen gronden bestemd voor groen- en extensieve recreatievoorzieningen en fiets- en voetpaden. Op de gronden met de bestemming Groen zijn ingevolge artikel 38 van de planvoorschriften bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De hoogte van plastische kunstwerken mag ten hoogste 10 m bedragen, van lichtmasten en andere palen en masten ten hoogste 6 m, van speelobjecten en pergola's ten hoogste 5 m en van andere bouwwerken ten hoogste 3 m.

Op grond van artikel 49 van de voorschriften mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor de bouw van ten hoogste één windturbine bij eenzelfde bedrijfs-, kantoor- of andere vestiging, tot een hoogte van 40 m.

Op grond van artikel 50 van de voorschriften mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor kleine nutsgebouwen (goothoogte maximaal 3 m), voor afwijkingen van maten met ten hoogste 10 % en voor de bouw van antennemasten met een hoogte tot 20 m.

Het bestemmingsplan Kloosterlanden-Hanzepark 1992 geldt ook voor het bedrijventerrein Kloosterlanden en het gedeelte van de spoorlijn Deventer – Zutphen gelegen ten noorden van Rijksweg A1. Het bedrijventerrein is grotendeels bestemd voor Bedrijven en deels voor Kantoren en Kantoren en bedrijven. De spoorlijn is bestemd voor Spoorwegdoeleinden.

Op grond van artikel 6 zijn de gronden met de bestemming Bedrijven grotendeels bestemd voor (onder meer) bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 of 3. Voor een aantal gronden geldt dat specifieke bedrijven zijn toegestaan. Voor de gronden langs Rijksweg A1 zijn representatieve bedrijven toegestaan. Voor gronden in het middengebied van het bedrijventerrein zijn ook categorie 4 bedrijven toegestaan. De Staat van Inrichtingen vermeldt als categorie 3 bedrijf onder meer loonslachtersbedrijven, lederwarenfabrieken en autosloperijen. Als categorie 4 bedrijf is bijvoorbeeld vermeld een glasfabriek.

Op grond van artikel 17 zijn op de gronden met de bestemming Kantoren (onder meer) kantoren toegestaan.

Op grond van artikel 22 zijn op de gronden met de bestemming Kantoren en bedrijven kantoren en bedrijven in de milieucategorieën 1,2 en 3 toegestaan.

De maximale goothoogte van kantoor- en andere bedrijfsgebouwen bedraagt deels 15 meter en deels 22 meter.

Op grond van artikel 34 zijn de gronden met de bestemming Spoorwegdoeleinden bestemd voor (onder meer) spoorwegen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van 10 m.

3.4.6 Bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid

Het bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid geldt voor de gronden gelegen in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein Kloosterlanden. De gronden hebben grotendeels de bestemming Bedrijf. Op grond van de voorschriften zijn gronden met deze bestemming (onder meer) bestemd voor bedrijven als bedoeld in de milieucategorie 1, 2 of 3.1. Gebouwen zijn toegestaan tot een hoogte van deels 14 m en deels 24 m.

3.4.7 Bestemmingsplan Colmschate Zuid

Voor de gronden ten oosten van de spoorlijn Deventer – Zutphen en ten noorden van Rijksweg A1

Ten Have Advies

geldt het bestemmingsplan Colmschate Zuid. De woonwijk Colmschate kent voor woonwijken passende bestemmingen.

Voor het bedrijventerrein Handelspark is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Op grond van artikel 5 zijn op de gronden met deze bestemming (onder meer) bedrijven toegestaan. Dit betreft deels bedrijven in de milieucategorie 1 of 2, deels in de milieucategorie 1, 2 of 3.1, deels in de milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 en deels in de milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 of 4.1.

Gebouwen zijn toegestaan tot een hoogte van deels 10 m, deels 15 m en deels 23 m.

Ter plaatse van het verkooppunt voor motorbrandstoffen langs de Siemelinksweg is de bestemming Bedrijf opgenomen. Op grond van artikel 4 zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor (onder meer) een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG met daaraan ondergeschikt een autowasserij, voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG". Aan deze aanduiding in het renvooi is goedkeuring onthouden.

De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 4 m. De maximale bouwhoogte van luifels en overkappingen bedraagt voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG" 6 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen. Nu aan de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG" goedkeuring is onthouden gaan wij er vanuit dat een maximale hoogte van 2,5 m geldt.

3.4.8 Bestemmingsplan Schoonoord herziening 1991-I Mc Donalds

Voor de gronden ten westen van de Deventerweg geldt het bestemmingsplan Schoonoord herziening 1991-I Mc Donalds. Genoemde gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor Horecabedrijven. Op de gronden met die bestemming zijn congrescentra, hotels, restaurants, cafés en kegel-/bowlingcentra toegestaan. De hoogte van gebouwen mag 12 m bedragen.

3.4.9 Bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

Voor de gronden gelegen ten zuiden van Rijksweg A1 en ten westen van de Deventerweg alsmede voor gronden gelegen ten zuiden van de Kruklandsweg geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem. Voor de woningen is de bestemming Wonen opgenomen. De in agrarisch gebruik zijnde gronden zijn bestemd voor Agrarisch. Ter plaatse van bestaande bedrijfscentra zijn gebouwen toegestaan; daarbuiten mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden opgericht.

3.5 ‘Nieuwe’ planologie: bestemmingsplan voor drie windturbines

In een nieuw op te stellen bestemmingsplan zal een regeling opgenomen worden voor de oprichting van windturbines. Op dit moment is nog niet bekend of voor de windturbines een directe bestemmingsregeling dan wel een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Tijdens eerder genoemd overleg van 24 mei 2011 is afgesproken dat wij in deze risicoanalyse planschade er vanuit mogen gaan dat de oprichting van de drie windturbines met één planologische mutatie, zijnde een rechtstreekse regeling in een en het zelfde bestemmingsplan dan wel één wijzigingsplan op basis van een in het op te stellen bestemmingsplan op te nemen

Ten Have Advies

wijzigingsbevoegdheid, mogelijk wordt gemaakt.

De masthoogte van de windturbines zal 90 m bedragen en de totale hoogte (inclusief de bladen) zal 135 m bedragen.

Wij gaan er in dit advies vanuit, nu nog geen concept bestemmingsplan/wijzigingsplan beschikbaar is, dat het plan de mogelijkheid van oprichting van de windturbines beperkt tot de blauwe cirkels op afbeelding 1 met de aanduidingen behorende bij de betreffende variant.

Voorts gaan wij er vanuit dat in het plan een maximale masthoogte van maximaal 90 m en een maximale totale hoogte van 135 m wordt geregeld.

Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat indien er gekozen wordt voor ruimere (bestemmings- en) bouwvlakken dan de blauwe cirkels en grotere hoogten dit kan leiden tot meer nadeel dan waarvan wij hierna uitgaan. Wij adviseren dan ook de bouwvlakken en hoogten niet ruimer te nemen dan strikt noodzakelijk.

3.6 Schematische vergelijking oude en nieuwe planologie

Voor de planologische vergelijking is de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het oude en het nieuwe planologische regime uitgangspunt, exclusief de flexibiliteitsbepalingen.

De planologische vergelijking laat zich in tabelvorm als volgt beknopt weergeven:

<i>Locatie 1</i>	
Bestemmingsplan Buitengebied Gorssel⁸	Bestemmingsplan/wijzigingsplan op grond van nieuw bestemmingsplan
<i>Bestemming</i> Primaire weg	<i>Bestemming</i> Benaming nog niet bekend
<i>Gebruik</i> Onbekend. Aanname: (rijks)weg met bijbehorende bermen, inclusief onder- en bovengrondse kruisingen met andere wegen.	<i>Gebruik</i> Windturbine.
<i>Bouwmogelijkheden</i> Onbekend: Aanname bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van circa 10 m.	<i>Bouwmogelijkheden</i> Eén windturbine met een masthoogte van 90 m en een totale hoogte van 135 m.
	<i>Vrijstellingsbevoegdheid⁹</i> Onbekend.

⁸ Wij hebben van het bestemmingsplan Buitengebied Gorssel geen gegevens ontvangen. Afgesproken is dat wij er voorsnog vanuit gaan dat dit bestemmingsplan slechts voorziet in bouwwerken van beperkte omvang.

⁹ Zie vorige noot. Het nog niet bij ons bekend zijn of flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen en zo ja, wat deze inhouden, heeft geen consequenties voor de inhoud en conclusies van dit advies.

Ten Have Advies

<i>Locatie 2</i>	
Bestemmingsplan Schoonoord – Schoonoord	Bestemmingsplan/wijzigingsplan op grond van nieuw bestemmingsplan
<i>Bestemming</i> Agrarisch gebied zonder bebouwing.	<i>Bestemming</i> Benaming nog niet bekend
<i>Gebruik</i> Agrarisch gebruik.	<i>Gebruik</i> Windturbine.
<i>Bouwmogelijkheden</i> Op grond van het bestemmingsplan: geen bebouwing.	<i>Bouwmogelijkheden</i> Eén windturbine met een masthoogte van 90 m en een totale hoogte van 135 m.
<i>Vrijstellingsbevoegdheid omtrent ander gebruik van de grond¹⁰</i> Ander gebruik dan agrarisch gebruik.	<i>Vrijstellingsbevoegdheid¹¹</i> Onbekend.

<i>Locaties 2a</i>	
Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1	Bestemmingsplan/wijzigingsplan op grond van nieuw bestemmingsplan
<i>Bestemming</i> Grotendeels of geheel bestemd: Groen. Mogelijk voor een deel voor Verkeer en Bedrijventerrein.	<i>Bestemming</i> Benaming nog niet bekend
<i>Gebruik</i> Ter plaatse van bestemming Groen: groenvoorzieningen en agrarische doeleinden en agrarisch medegebruik en water. Ter plaatse van de bestemming Verkeer: wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting. Ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein: bedrijven in de milieucategorie 3.2.	<i>Gebruik</i> Windturbine.

¹⁰ (Algemene) vrijstellingen blijven als flexibiliteitsbepaling onder de Wro buiten de planologische vergelijking. Deze vormen een zelfstandige grondslag voor toepassing van artikel 6.1 Wro (planschade) indien aan zo'n flexibiliteitsbepaling uitvoering is gegeven en deze onherroepelijk is geworden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen wel relevant zijn voor de beoordeling van verwijtbare voorzienbaarheid van een planologische ontwikkeling.

¹¹ Zie vorige noot. Het nog niet bekend bij ons bekend zijn of flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen en zo ja, wat deze inhouden, heeft geen consequenties voor de inhoud van ons advies.

Ten Have Advies

<p><i>Bouwmogelijkheden</i></p> <p>Ter plaatse van de bestemming Groen: bouwwerken en nutsgebouwen van beperkte omvang: maximaal 4 m.</p> <p>Ter plaatse van de bestemming Verkeer: ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen, bruggen, tunnels, duikers c.a. en bijbehorende voorzieningen, alsmede bouwwerken, geen gebouw zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oppervlakte en bouwhoogte van een gebouw: maximaal 50 m² resp. 4 m; - bruggen, viaducten en tunnels: maximaal 8 m; - lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken: maximaal 15 m; - erf- of perceelafscheidings: maximaal 2,5 m; - overige, bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal: 3,5 m. <p>Ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebouwen: maximaal 20 m; - licht- en andere masten en technische installaties: maximaal 15 m; - luifels en pergola's: maximaal 5 m; - erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn: maximaal 1,5 m; - overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde: maximaal 2 m. 	<p><i>Bouwmogelijkheden</i></p> <p>Eén windturbine met een masthoogte van 90 m en een totale hoogte van 135 m.</p>
<p><i>Vrijstellingsbevoegdheid¹²</i></p> <p>Bouwhoogte die maximaal 5 m meer bedraagt dan de hiervoor genoemde maximale bouwhoogten.</p> <p>Vergelijkbare bedrijven als de hiervoor genoemde bedrijven.</p> <p>Kleine nutsvoorzieningen: maximaal 3 m en maximaal 100 m³.</p> <p>Afwijkingen van maten en percentages met maximaal 10%.</p> <p>Antennemasten: maximaal 20 m.</p> <p>Masten voor telecommunicatie: maximaal 40 m.</p>	<p><i>Vrijstellingsbevoegdheid¹³</i></p> <p>Onbekend.</p>
<p><i>Wijzigingsbevoegdheden¹⁴</i></p> <p>Grens en oppervlakte verschuiving:</p>	

¹² (Algemene) vrijstellingen blijven als flexibiliteitsbepaling onder de Wro buiten de planologische vergelijking. Deze vormen een zelfstandige grondslag voor toepassing van artikel 6.1 Wro (planschade) indien aan zo'n flexibiliteitsbepaling uitvoering is gegeven en deze onherroepelijk is geworden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen wel relevant zijn voor de beoordeling van verwijtbare voorzienbaarheid van een planologische ontwikkeling.

¹³ Zie vorige noot. Het nog niet bekend bij ons bekend zijn of flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen en zo ja, wat deze inhouden, heeft geen consequenties voor de inhoud van ons advies.

Ten Have Advies

<i>bestemmingen</i>	<i>max.grensverschuiving</i>	<i>max. oppervlaktewijziging</i>	
Bedrijventerrein	30 m	- 20%	+ 20%
Groen	10 m	- 5%	+ 20%
Verkeer	20 m	- 10%	+ 30%
Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten.			

<i>Locaties 3 en 3a</i>	
Bestemmingsplan Kloosterlanden-Hanzepark 1992	Bestemmingsplan/wijzigingsplan op grond van nieuw bestemmingsplan
<i>Bestemming</i> Groen.	<i>Bestemming</i> Benaming nog niet bekend
<i>Gebruik</i> Groen- en extensieve recreatievoorzieningen en fiets- en voetpaden.	<i>Gebruik</i> Windturbine
<i>Bouwmogelijkheden</i> Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: - Plastische kunstwerken: maximaal 10 m; - lichtmasten en andere palen en masten: maximaal 6 m; - speelobjecten en pergola's: maximaal 5 m; - andere bouwwerken: maximaal 3 m.	<i>Bouwmogelijkheden</i> Eén windturbine met een masthoogte van 90 m en een totale hoogte van 135 m.
<i>Vrijstellingsbevoegdheid</i> ¹⁵ Bouw van ten hoogste één windturbine bij eenzelfde bedrijfs-, kantoor- of andere vestiging, tot een hoogte van 40 m. Kleine nutsgebouwen (goothoogte maximaal 3 m), afwijkingen van maten met ten hoogste 10 % en antennemasten met een hoogte van 20 m.	<i>Vrijstellingsbevoegdheid</i> ¹⁶ Onbekend.

¹⁴ Wijzigingsbevoegdheden blijven uiten de planologische vergelijking. Deze vormen een zelfstandige grondslag voor toepassing van artikel 6.1 Wro (planschade) indien aan zo'n bevoegdheid uitvoering is gegeven en deze onherroepelijk is geworden. Wijzigingsbevoegdheden kunnen wel relevant zijn voor de beoordeling van verwijtbare voorzienbaarheid van een planologische ontwikkeling.

¹⁵ (Algemene) vrijstellingen blijven als flexibiliteitsbepaling onder de Wro buiten de planologische vergelijking. Deze vormen een zelfstandige grondslag voor toepassing van artikel 6.1 Wro (planschade) indien aan zo'n flexibiliteitsbepaling uitvoering is gegeven en deze onherroepelijk is geworden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen wel relevant zijn voor de beoordeling van verwijtbare voorzienbaarheid van een planologische ontwikkeling.

¹⁶ Zie vorige noot. Het nog niet bekend bij ons bekend zijn of flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen en zo ja, wat deze inhouden, heeft geen consequenties voor de inhoud van ons advies.

Ten Have Advies

3.7 Is er sprake van een planologisch nadeliger situatie?

Wij constateren dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan/wijzigingsplan voor de drie windturbines de bouw van drie windturbines tot een hoogte van 135 m wordt toegestaan op gronden waar volgens de 'oude' planologie geen windturbines zijn toegestaan en waar het bestemmingsplan thans niet in bebouwing voorziet dan wel in beduidend lagere bebouwing voorziet.

Het bestemmingsplan/wijzigingsplan voor de drie windturbines kan, uitgaande van de maximale invulling van de huidige bestemmingen, maar exclusief de flexibiliteitsbepalingen, leiden tot een planologische nadeliger situatie voor de onroerende zaken in de nabijheid van de beoogde locaties voor de windturbines. Dan is nader onderzoek naar de effecten van de beoogde planologische wijziging op in de invloedssfeer daarvan gelegen onroerende zaken geïndiceerd.

3.8 Verrekening van planologische voor- en nadelen

De nadelige en voordelige effecten van een planmaatregel mogen voor de beoordeling of sprake is van planschade worden gecompenseerd. Voor compensatie van planologische voor- en nadelen is in het algemeen vereist dat deze uit één en dezelfde planmaatregel voortkomen¹⁷. Wij menen dat voor deze risicoanalyse planschade geen sprake is van verrekenbare planologische voor- en nadelen.

4 Raming van de schade ex artikel 6.1 Wro (tegemoetkoming in schade)

4.1 Toepasselijke wetgeving

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Gelet op het bepaalde in artikel 9.1.18 Invoeringswet Wro geldt de Wro per 1 september 2010 onverkort voor alle aanvragen om een tegemoetkoming in planschade, inclusief de in artikel 6.2. lid 2 Wro bepaalde forfaitaire aftrek wegens normaal maatschappelijk risico. Dat betekent dat planschade in de vorm van inkomensderving en/of waardevermindering van de onroerende zaak voor rekening van de aanvrager blijft voor het gedeelte gelijk aan in elk geval 2% van het inkomen respectievelijk de waarde van de betrokken onroerende zaak.

4.2 Algemene uitgangspunten

Of sprake is van waardedaling van de betrokken onroerende zaken ten gevolge van de planologische wijziging door het in procedure gebrachte bestemmingsplan/wijzigingsplan voor de beoogde drie windturbines moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende koper. Is deze koper uitsluitend als gevolg van de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaken per peildatum te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

¹⁷ ABRS 07-04-2004 inzake gemeente Den Haag (LJN: AO7105; BR 2004, p. 970); ABRS 13-08-2008 inzake gemeente Apeldoorn (LJN: BD9976)
2011-388

Ten Have Advies

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, ligging en bereikbaarheid, de vorm en grootte van de kavel, de aard en constructie van de opstallen, de aanwendingsmogelijkheden, het gebruik van de buitenruimte (tuin, balkon, terras), de staat van onderhoud en te stellen normen aan wooncomfort van de opstal voor zover het een woning betreft.

Ook de directe omgeving beïnvloedt de verkoopprijs. De directe omgeving kan ook van invloed zijn op de huurprijs van woningen en andere onroerende zaken. De verhuurbaarheid van een pand kan mede bepalend zijn voor de verkoopwaarde ervan.

Niet elk planologisch nadeel hoeft echter te leiden tot schade.¹⁸ Zo kan zonder planologische mutatie reeds sprake zijn van een dusdanig geluidsniveau dat een beperkte toename geen relevante invloed heeft en de verkoopprijs niet beïnvloedt.

Vaak laten aspirant-kopers zich bij het doen van een koopaanbod leiden door feitelijke omstandigheden, die echter niet maatgevend zijn voor de beoordeling van een mogelijk planologische nadeliger regime. Mutatis mutandis vormt de waardebepaling in het kader van de WOZ geen maatstaf, omdat deze waardebepaling – nog afgezien van de afwijkende peildatum die daarvoor geldt – overwegend wordt gebaseerd op de actuele marktwaarde, waarbij gerealiseerde verkopen relevant zijn en niet, zoals vereist is voor beoordeling van eventuele planschade, de maximale planologische invulling het uitgangspunt is.¹⁹ De bepaling van de WOZ-waarde vindt plaats op basis van de feitelijke situatie, en niet op basis van de planologische situatie.

4.3 Peildatum

Volgens vaste jurisprudentie moet de eventuele waardevermindering bepaald worden door de waarde die een betrokken onroerende zaak heeft op de dag onmiddellijk voorafgaand aan de dag waarop de planologische maatregel in werking is getreden²⁰, te vergelijken met de waarde van die onroerende zaak op de dag onmiddellijk volgend op de dag waarop deze planologische maatregel in werking is getreden. Eventuele aanvragen om een tegemoetkoming in schade kunnen worden ingediend nadat deze planmaatregel onherroepelijk is geworden. Nu gevraagd is te adviseren in het kader van een risicoanalyse planschade, vooruitlopend op een planologische wijziging, is nog geen sprake van een gewijzigde planologische maatregel (= het bestemmingsplan of wijzigingsplan) die in werking is getreden.

Voor deze risicoanalyse planschade hanteren wij als peildatum najaar 2011. Wij gaan dus uit van de fictie dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor de drie windturbines in het najaar van 2011 in werking zal zijn getreden.

¹⁸ ABRS 01-09-2004 inzake de gemeente Zuidhorn (LJN: AQ8753; BR 2005, p. 43) → wel planologisch nadeel, geen planschade gelet op de afstand; ABRS 09-06-2010 inzake de gemeente Etten-Leur (LJN: BM7129) → wel planologisch nadeel door extra verkeersaantrekkende werking maar geen relevante invloed gezien reeds aanwezige verkeersaantrekkende werking centrumvoorzieningen.

¹⁹ Zie onder meer ABRS 05-04-2006 inzake gemeente Oudewater (LJN: AV8643). In de uitspraak van 13-02-2008 inz. gemeente Boekel (LJN: BC4245) overweegt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State De Afdeling dat de bepaling van de WOZ-waarde niet plaatsvindt aan de hand van criteria die van belang zijn voor de beoordeling van een aanvraag om planschadevergoeding. Voor het bepalen van de WOZ-waarde wordt niet, zoals bij de planvergelijking, gelet op de maximale invulling van het oude regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend. Uit de uitspraak van de Afdeling van 06-09-2006 inz. gemeente Sassenheim (LJN: AY7585) blijkt dat in het kader van de beoordeling van eventuele planschade gerealiseerde verkoopprijzen evenmin maatgevend zijn. Er zal immers zelden sprake zijn van vergelijkbare omstandigheden (zoals de peildatum en de omstandigheden waaronder een verkoop tot stand komt).

²⁰ ABRS 15-01-2003 inzake gemeente Heerde (LJN: AF2905; AB 2003, 121)
2011-388

Ten Have Advies

4.4 Planologisch nadeel

In de invloedssfeer van de planologische wijziging voor de beoogde windturbines zijn diverse onroerende zaken gelegen. Wij verwijzen voor de onroerende zaken die onzes inziens in de ‘directe’ invloedssfeer zijn gelegen naar paragraaf 2.3 (Invloedssfeer beoogde windturbines).

In de uitspraken inzake gemeente Lichtenvoorde²¹ worden voor waardevermindering ten gevolge van een planologisch nadeliger situatie de volgende kwalificaties genoemd:

1. ‘enigszins nadeliger’ → waardevermindering tot 5% van de waarde
2. ‘zwaar’ → waardevermindering tussen 5-10% van de waarde
3. ‘bovenmatig’ → waardevermindering meer dan 10% van de waarde

Daarbij tekenen wij aan, dat een planologisch nadeel niet per definitie hoeft te leiden tot planschade. De beoogde planmaatregel betreft een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor drie windturbines. De bouwmogelijkheden van het in procedure te brengen bestemmingsplan/wijzigingsplan zullen leiden tot andersoortige bebouwing en tot beduidend hogere bebouwing dan thans planologisch mogelijk is. Dat betekent dat wat betreft de gebruiks- en bouwmogelijkheden sprake is van een gewijzigde planologische situatie. Vervolgens moet beoordeeld worden of door de drie windturbines in afwijking van de planologische mogelijkheden op grond van de geldende bestemmingsplannen sprake is van een planologisch nadelige wijziging die leidt tot planschade, bijvoorbeeld door een minder gunstig uitzicht, geluid(shinder) en/of slagschaduw(hinder). Deze beoordeling dient plaats te vinden vanuit de optiek van het koopgedrag van een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper: zou deze uitsluitend door de genoemde planologische wijziging per peildatum (najaar 2011) een lagere koopsom willen betalen voor de in de invloedssfeer van de drie windturbines gelegen onroerende zaken dan bij maximale invulling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden volgens de ‘oude’ planologische regimes het geval zou zijn geweest?

4.5 Schadecomponenten

4.5.1 Inleiding

De invloed van een planologisch nadeliger situatie is onder meer afhankelijk van de afstand, de situering en de aard van de omliggende onroerende zaken. Er is sprake van planschade als een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende koper uitsluitend door de gewijzigde planologische situatie slechts bereid is de in de invloedssfeer gelegen onroerende zaken per peildatum te kopen tegen een prijs die in neerwaartse zin moet worden aangepast.

Hierna geven wij in een tabel voor de in de invloedssfeer van de beoogde drie windturbines gelegen onroerende zaken aan wat de mogelijke schadegevoelige aspecten van de voorgenomen planologische wijziging zijn en/of een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper daardoor zijn koop prijs in neerwaartse zin zal bijstellen. Ook geven wij aan in hoeverre er thans reeds bijzondere omstandigheden zijn die van belang zijn

²¹ ABRS 28-04-2004 inzake gemeente Lichtenvoorde (LJN: AO 8488 en AO8492); ; zie ook ABRS 20-05-2009 inzake gemeente Roermond (LJN: BI4520) 2011-388

Ten Have Advies

voor de waarde van de onroerende zaak, zoals bijvoorbeeld een niet positieve bestemming.
Eerst bezien wij in meer algemene zin de diverse aspecten van windturbines.

4.5.2 Ad Geluid

De rekenmethode voor het geluid van windturbines is onlangs gewijzigd. Reden voor de wijziging is dat de windsnelheid in de nacht hoger is dan aanvankelijk gedacht werd. Voorts is gebleken dat het geluid van windturbines bij een gelijke belasting (in L_{den}) als hinderlijker wordt ervaren dan het geluid van verkeer, railverkeer of industriële bedrijvigheid (zie Circulaire geluidhinder veroorzaakt door windturbines; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer van 2 april 2010).

Tijdens voornoemd overleg met de gemeente Deventer van 24 mei 2011 is meegedeeld dat de aan ons overgelegde onderzoeken zijn gebaseerd op de nieuwe rekenmethode.

Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten van november 2010 beschrijft de milieueffecten van een aantal varianten. Het advies vermeldt expliciet dat in het onderzoek aansluiting is gezocht met de concept regelgeving die gebaseerd is op de toetsing bij woningen van derden aan de waarden $L_{den} = 47$ dB en $L_{night} = 41$ dB.

Dat een windturbine voldoet aan de geldende normen betekent niet dat geen sprake kan zijn van planschade. Artikel 6.1 Wro voorziet slechts in een tegemoetkoming in de schade als gevolg van een planmaatregel die onherroepelijk is geworden. Een planmaatregel die de 'eindstreep' heeft gehaald zal in beginsel voldoen aan de dan geldende normen, gebaseerd op genoemde nieuwe rekenmethode.

Dat een planmaatregel voldoet aan de daaraan te stellen normen van geluidsbelasting betekent niet dat daarom geen sprake kan zijn van planschade. Voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering en sprake is van voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking komende planschade is van belang of planologisch gezien de geluidsbelasting toeneemt.

Variant A, te weten variant 1 met drie windturbines op de locaties 1, 2 en 3a (zie afbeelding 1) wordt in genoemd advies niet beschreven. Variant B met drie windturbines op de locaties 1, 2 en 3 (zie afbeelding 1) wordt wel beschreven (variant 2 in genoemd advies). Varianten C en D met windturbines op de locaties 1, 2a en 3a respectievelijk 1, 2a en 2 (zie afbeelding) worden eveneens niet beschreven.

Wel wordt een variant met 4 windturbines op de locaties 1, 2, 3a en 3 beschreven (variant 3 in genoemd advies). Voorts wordt een variant met 4 windturbines op de locaties 1, 2 en 3 alsmede twee windturbines ten zuiden van de Rijksweg A1 beschreven (variant 4 in genoemd advies). Nu beschrijvingen van de varianten A, C en D ontbreken vermelden wij hierna de gegevens van de andere wel vermelde varianten. Ook deze geven namelijk inzicht in de te verwachten geluidsbelasting van de varianten A, C en D.

Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten vermeldt de volgende geluidsbelasting voor variant B (variant 2 in genoemd advies):

Ten Have Advies

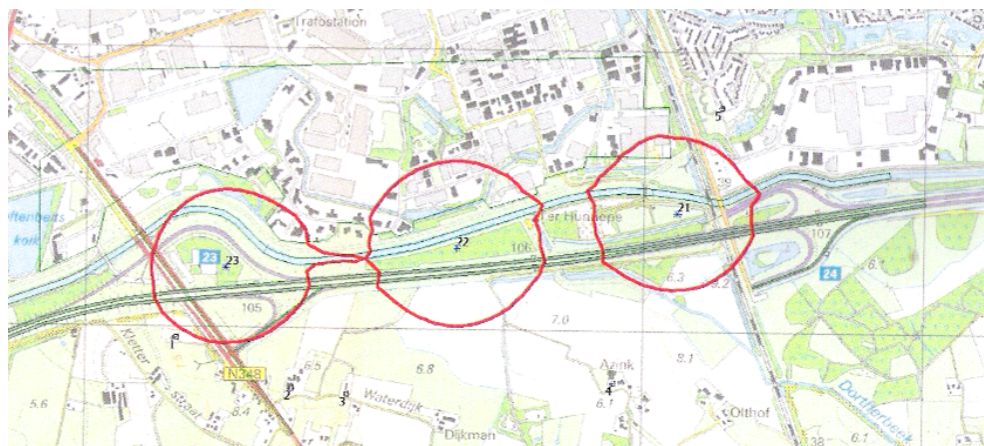
Punt Nr.	Omschrijving	L _{day} +1,5 m dB	L _{even} +1,5 m dB	L _{nigh,t} +1,5 m dB	L _{den} +1,5 m dB
1	boerderij Deventerweg	38	39	40	46
2	boerderij Waterdijk	34	36	36	42
3	boerderij Waterdijk	34	35	35	41
4	boerderij Dortherweg	33	34	35	41
5	woning Hondroos	35	37	37	43

Tabel 10: Geluid bij woningen van derden

De punten 1, 2, 3 en 4 betreffen de volgende objecten:

1. Deventerweg 119.
2. Waterdijk 1.
3. Waterdijk 3.
4. Dortherweg 15.

Het Advies Akoestisch onderzoek voor het op te richten windpark Kloosterlanden in de gemeente Deventer van Van Grinsven Advies van augustus 2010 bevat de volgende figuur van de 47 dB contour (figuur 3 in genoemd advies):



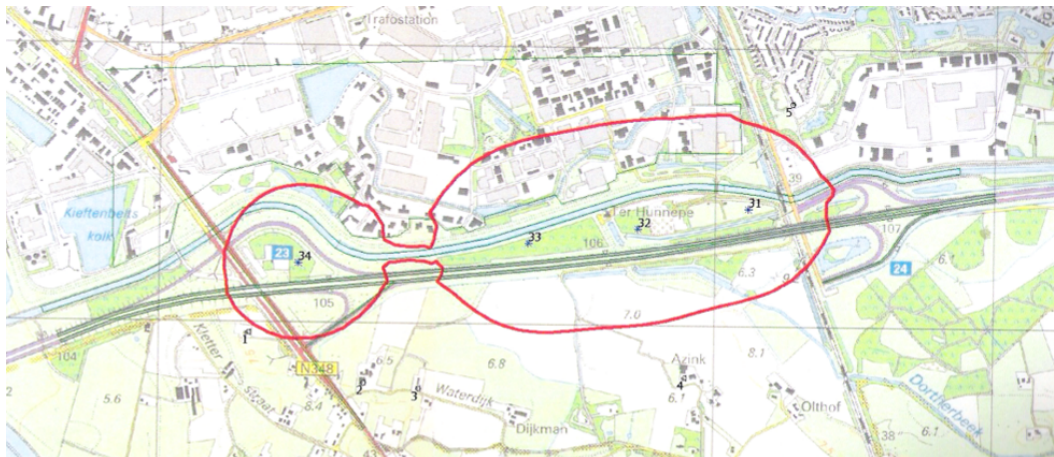
Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten vermeldt de volgende geluidsbelasting voor de variant met 4 windturbines op de locaties 1, 2, 3a en 3 (variant 3 in genoemd advies):

Nr.	Omschrijving	L _{day} +1,5 m dB	L _{even} +1,5 m dB	L _{nigh,t} +1,5 m dB	L _{den} +1,5 m dB
1	boerderij Deventerweg	38	39	40	46
2	boerderij Waterdijk	35	36	36	43
3	boerderij Waterdijk	34	36	36	42
4	boerderij Dortherweg	35	37	37	43
5	woning Hondroos	36	38	38	44

Tabel 46: Geluid bij woningen van derden

Het Advies Akoestisch onderzoek voor het op te richten windpark Kloosterlanden in de gemeente Deventer van Van Grinsven Advies van augustus 2010 bevat de volgende figuur van de 47 dB contour (figuur 4 in genoemd advies):

Ten Have Advies

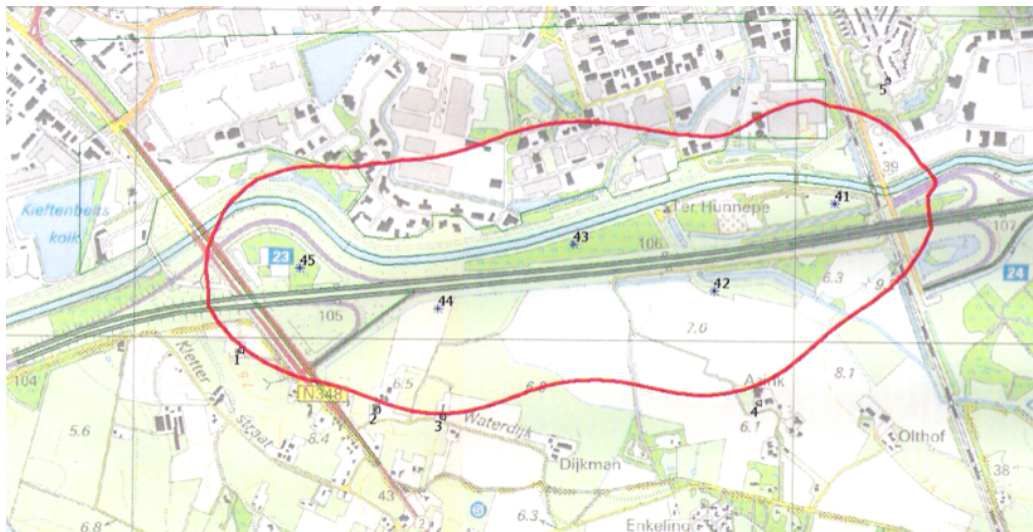


Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten vermeldt de volgende geluidsbelasting voor de variant met 4 windturbines op de locaties 1, 2 en 3 alsmede twee windturbines ten zuiden van de Rijksweg A 1 (variant 4 in genoemd advies):

Nr.	Omschrijving	$L_{day} +1,5 \text{ m dB}$	$L_{even} +1,5 \text{ m dB}$	$L_{night} +1,5 \text{ m dB}$	$L_{den} +1,5 \text{ m dB}$
1	boerderij Deventerweg	39	40	40	47
2	boerderij Waterdijk	39	40	40	46
3	boerderij Waterdijk	39	40	40	47
4	boerderij Dortherweg	38	39	40	46
5	woning Hondroos	36	38	38	44

Tabel 22: Geluid bij woningen van derden

Het Advies Akoestisch onderzoek voor het op te richten windpark Kloosterlanden in de gemeente Deventer van Van Grinsven Advies van augustus 2010 bevat de volgende figuur van de 47 dB contour (figuur 5 in genoemd advies):



Voor Deventerweg 119 is de geluidsbelasting net binnen de norm. Voor dit object geldt dat deze dicht bij de Rijksweg A1 ligt.

2011-388

7-6-2011

Ten Have Advies

Zoals gezegd betekent het voldoen aan de geldende normen niet dat geen sprake kan zijn van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering is van belang of planologische gezien de geluidsbelasting toeneemt. Genoemde adviezen geven geen inzicht in de geluidsbelasting volgens de huidige planologische situatie.

De Notitie Vraag & antwoord windturbines Kloosterlanden vermeldt dat het geluid van de windturbines vrijwel altijd ruimschoots door het spoor- en snelweglawaai overstemd wordt.

Voor windturbine 1 is de cumulatie van het geluid van de windturbine en de Rijksweg A1 onderzocht. De Notitie Windenergie in Deventer: Gedetailleerde beschrijving van locaties adhv vragen van Bosch & Van Rijn van 18 mei 2011 vermeldt voor locatie 1:

'Optellen van het windturbinegeluid bij het heersende verkeerslawaai leidt tot het volgende overzicht.

Tabel 1 - cumulatie van het geluid van verkeer en windpark, locatie Deventerweg

	Nacht (dB)	L _{DEN} (dB)
Windturbine 1	40	47
Wegverkeer	56	65
Cumulatief	56	65

Uit de tabel blijkt dat de plaatsing van de windturbine niet leidt tot een waarneembare toename van het geluidniveau.'

Gelet op de ligging van het object Deventerweg 119 ten opzichte van de windturbines in relatie tot de veelal heersende windrichting gaan wij er vanuit dat voor deze boerderij geldt dat met name windturbine 1 bepalend is voor het geluid voor de windturbines.

De Notitie Vraag & antwoord windturbines Kloosterlanden vermeldt voor de Hondсроos:

<i>Verkeer</i>	<i>49 dB(A)</i>
<i>Windturbine</i>	<i>37 dB(A)</i>
<i>Totaal</i>	<i>49,3 dB(A).</i>

Voor de Deventerweg vermeldt genoemde notitie:

<i>Verkeer</i>	<i>53 dB(A)</i>
<i>Windturbine</i>	<i>40 dB(A)</i>
<i>Totaal</i>	<i>53,2 dB(A)</i>

Wij sluiten niet uit – zonder overigens de onderzoeken in twijfel te willen trekken – dat er door de plaatsing van de windturbines momenten kunnen zijn dat er sprake is van een hoger geluidniveau dan zonder de windturbines het geval was ook al blijkt uit het hiervoor weergegevene dat door windturbines het cumulatieve geluid niet of slechts in zeer beperkte mate toeneemt.

Ten Have Advies

Voor de panden aan de Waterdijk en de Dortherweg geldt dat ruim wordt voldaan aan de geluidsnorm. Wij beschikken niet over gegevens over cumulatie van het geluid door windturbines 2 en 3 en/of 2 en 3a. Wel blijkt uit de notitie Gedetailleerde beschrijving van locaties adhv vragen van Bosch & Van Rijn van 18 mei 2011 dat de bestaande geluidsdruk op de buitengevel van het gebouw van de dierenkliniek (Gezondheidsdienst Voor Dieren, Arnsbergstraat 7) vanwege het verkeer 52 dB bedraagt. Gelet op de cumulatiegegevens voor de andere locaties achten wij de kans groot dat ook voor de panden aan de Waterdijk en Dortherweg geldt dat het geluid niet dan wel in zeer beperkte mate toeneemt als gevolg van de windturbines.

Blijkens de in het Advies Akoestisch onderzoek voor het op te richten windpark Kloosterlanden in de gemeente Deventer van Van Grinsven Advies van augustus 2010 opgenomen figuren is een gedeelte van het bedrijventerrein Kloosterlanden alsmede het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Siemelinksweg (N348)(Texaco) gelegen binnen de 47 dB contour. Het bedrijventerrein Handelspark ligt grotendeels buiten genoemde contour. Een gedeelte van de Deventerweg met de daaraan gelegen bebouwing alsmede de Waterdijk 1 zijn eveneens gelegen binnen de 47 dB contour.

Wij beschikken voor genoemde locaties niet over gegevens over de cumulatie van geluid. Gelet op de cumulatiegegevens voor de andere locaties achten wij de kans groot dat ook hier geldt dat het geluid niet dan wel in zeer beperkte mate toeneemt.

Voor kantoren en andere bedrijfsruimten geldt in het algemeen dat de waarde hiervan in mindere mate dan bij woningen wordt bepaald door de geluidsbelasting. De waarde wordt in belangrijke mate bepaald door de bruikbaarheid gelet op daaraan te stellen rendementseisen, de courantheid en de bereikbaarheid van het object. Van belang is dat onder de 'oude' planologie al rekening moest worden gehouden met geluid(soverlast). Voor alle windturbines geldt dat deze zijn gelegen langs Rijksweg A1. Hiermee is in de hiervoor genoemde gegevens van de cumulatie rekening gehouden. Voorts geldt dat zowel ten noorden als ten zuiden van de locaties voor de windturbines bedrijven zijn toegestaan. Op het bedrijventerrein Bedrijvenpark A1 zijn bedrijven in de categorie 3.2 toegestaan. Voor deze bedrijven in categorie 3.2 vermeldt de Staat van Inrichtingen wat betreft geluid een afstand van 100 m. Uit de toelichting bij de Staat van Inrichtingen blijkt dat de vermelde afstand de afstand betreft die in de meeste gevallen kan worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor windturbines geldt dat deze afstand groter kan zijn. Van belang is echter dat voor een deel van de in de invloedssfeer van de windturbines gelegen objecten geldt dat planologisch bedrijven zijn toegestaan op beduidend kortere afstand dan voor de windturbines het geval zal zijn. Voor de woonwijk Colmschate geldt voorts nog dat tussen de locaties van de windturbines en deze woonwijk de Siemelinksweg (N348) en de spoorweg zijn gelegen. De Siemelinksweg (N348) weg vormt een belangrijke verbindingsweg.

Wij gaan er vanuit dat de objectief kenbare toename van het geluid nihil is.

Ten Have Advies

4.5.3 Ad Slagschaduw

De windturbines hebben een hoogte van 130 m en zijn daarmee beduidend hoger dan de op grond van de ‘oude’ planologie toegestane bouwwerken. Voor de bestaande bouwwerken geldt dat deze vanuit de omliggende bouwwerken deels (in ieder geval gedurende een deel van het jaar) aan het zicht (kunnen) worden onttrokken door bestaande bomen (die ook planologisch ter plaatse zijn toegestaan). Voor de windturbines geldt dat deze een zodanige hoogte hebben dat deze ruim boven eventueel aanwezige bomen uitsteken. Dit betekent ook dat de windturbines zullen leiden tot schaduwwerking op grotere afstand dan het geval kan zijn door groenblijvende hoogopgaande beplanting.

Voorts geldt dat windturbines slagschaduw met zich brengen. Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten van november 2010 beschrijft zoals wij hiervoor vermeldden de milieueffecten van een aantal varianten. De slagschaduw is één van de milieuaspecten. Ook voor de slagschaduw geldt dat het voldoen aan de geldende normen niet betekent dat geen sprake kan zijn van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering is van belang of planologisch gezien de (slag)schaduw toeneemt. Zo’n planologische verslechtering kan dus ook optreden buiten de contour die de wettelijke normen weergeeft.

De normen voor slagschaduw gelden niet voor kantoren. Slagschaduw op de ramen van kantoorgebouwen kan ook hinder opleveren (zie bladzijde 8 van het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten van november 2010).

Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten bevat navolgende figuur met slagschaduwcontouren voor variant B (variant 2 in genoemd advies):



Figuur 18: Slagschaduwcontouren van 5:40 uur (rood) en 15 uur (blauw)

Voorts vermeldt het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten dat voor een aantal woningen in het noordoosten en het zuidwesten niet wordt voldaan aan de norm en dat een stilstandvoorziening is vereist om aan de norm te kunnen voldoen.

Binnen de 5:40 uur contour zijn 52 kantoorgebouwen gelegen. Dit betreft kantoorgebouwen op het bedrijventerrein Kloosterlanden. Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten beziet de aanwezige kantoorgebouwen. Op grond van de geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein

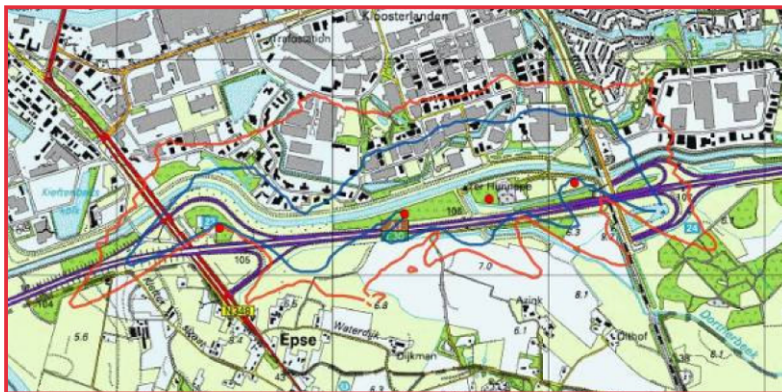
Ten Have Advies

Kloosterlanden en bedrijvenpark A1 zijn ook op andere gronden dan waar nu kantoren zijn gesitueerd kantoren (en andere bedrijfsgebouwen) planologisch toegestaan.

Zoals wij reeds opmerkten betekent het voldoen aan de geldende normen niet dat geen sprake kan zijn van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering is van belang of planologische gezien de (slag)schaduw toeneemt. Zo'n verslechtering kan ook optreden buiten de contour die de wettelijke normen weergeeft.

Wij gaan er vanuit dat ook buiten de contour slagschaduw zal optreden.

Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten bevat navolgende figuur met slagschaduwcontouren voor de variant met 4 windturbines op de locaties 1, 2, 3a en 3 (variant 3 in genoemd advies):



Figuur 22: Slagschaduwcontouren van 5:40 uur (rood) en 15 uur (blauw).

Voorts vermeldt het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten dat voor een aantal woningen in het noordoosten en het zuidwesten niet wordt voldaan aan de norm en dat een stilstandvoorziening is vereist om aan de norm te kunnen voldoen.

Binnen de 5:40 contour zijn 66 kantoren gelegen.

Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten bevat navolgende figuur met slagschaduwcontouren voor de variant met 4 windturbines op de locaties 1, 2 en 3 alsmede twee windturbines ten zuiden van de Rijksweg A 1 (variant 4 in genoemd advies):

Ten Have Advies



Figuur 20: Slagschaduwcontouren van 5:40 uur (rood) en 15 uur (blauw)

Voorts vermeldt het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten dat voor een aantal woningen in het noordoosten en het zuidwesten niet wordt voldaan aan de norm en dat een stilstandvoorziening is vereist om aan de norm te kunnen voldoen.

Binnen de 5:40 contour zijn 66 kantoren gelegen.

Wij hebben geen gegevens over de slagschaduw in de variant A. Wij achten aannemelijk gelet op de situering van de windturbines en op de hiervoor weergegeven figuren dat variant A leidt tot meer slagschaduw voor de (toekomstige) kantoren en andere bedrijvengebouwen op het bedrijventerrein Kloosterlanden en het bedrijvenpark A1 dan de andere varianten. De varianten A, C en D hebben minder slagschaduw voor de woonwijk Colmschate en het bedrijventerrein Handelspark tot gevolg dan variant B.

Wij gaan er vanuit dat door de windturbines sprake is van slagschaduw voor omliggende onroerende zaken. De slagschaduw is naar wij verwachten voor het bedrijventerrein Kloosterlanden en het bedrijvenpark A1 in variant A groter dan in de andere varianten. De slagschaduw voor de woonwijk Colmschate en het bedrijventerrein Handelspark is in de varianten A, C en D kleiner dan in variant B.

4.5.4 Ad Uitzicht

De windturbines hebben een hoogte van 130 m en zijn daarmee beduidend hoger dan de op grond van de 'oude' planologie toegestane bouwwerken. Daar waar voor de bestaande bouwwerken geldt dat deze vanuit de omliggende objecten deels (in ieder geval gedurende een deel van het jaar) aan het zicht worden onttrokken door bestaande bomen geldt dat de windturbines een zodanige hoogte hebben dat deze ruim boven de eventueel aanwezige bomen uitsteken.²²

Uit het advies Visualisatie Kloosterlanden Verre Zichtpunten van Bosch & Van Rijn van februari 2011 blijkt dat de windturbines tot op enkele kilometers afstand goed zichtbaar zijn.

²²Voor zover begroeiing niet op het perceel van een aanvrager staat maar op het perceel van een derde gaan wij er in de planologische vergelijking zowel wat betreft de oude als wat betreft de nieuwe planologie vanuit dat de bomen worden verwijderd. Op dit moment is geenszins zeker dat de bijvoorbeeld in de tuin van een buurman aanwezige bomen op de peildatum nog aanwezig zullen zijn.
2011-388

Ten Have Advies

De Notitie Vraag & antwoord windturbines Kloosterlanden vermeldt dat op een zeer heldere dag de windturbines op grote afstand, meer dan 15 kilometer, zichtbaar zijn.

De planologische effecten en invloed van de windturbines op het uitzicht en daarmee op de waarde van de omliggende onroerende zaken is in de bestaande situatie waar sprake is van een planologisch bepaald 'open' landschap uiteraard groter dan het geval zou zijn in een bestaande situatie waar geen sprake is van een planologisch open landschap. Voor bijvoorbeeld de onroerende zaken gelegen ten oosten, zuiden en westen van het bedrijventerrein A1 geldt grotendeels dat in de zichtlijn naar de windturbines reeds op korte afstand van deze onroerende zaken planologisch bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. De windturbines zullen wel zichtbaar zijn, maar de invloed van deze turbines op het uitzicht is beduidend minder dan in een situatie waarin planologisch gezien sprake is van een open landschap.

Wij stellen vast dat de windturbines gelet op hun grote hoogte tot op grote afstand zichtbaar zijn en van belang zijn voor het uitzicht van in de invloedssfeer daarvan gelegen onroerende zaken. De beïnvloeding van het uitzicht vanuit de woonwijk Colmschate is bij de varianten A, C en D kleiner dan bij variant B.

4.5.5 Ad Risico

Een windturbine kan bij falen risico opleveren voor de omgeving. Het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten geeft voor de diverse windturbines 10^{-6} risicocontouren (162 meter) aan. Binnen deze contour zijn geen kantoren en woningen gelegen. Naast windturbine 1 bevindt zich een depot van Rijkswaterstaat. Dit depot laten wij in deze analyse zoals wij hiervoor vermeldden in afstemming met opdrachtgever buiten beschouwing.

Blijkens het advies Windpark Kloosterlanden Ruimte- en milieuaspecten zijn binnen de beïnvloedingssfeer van de windturbines risicogevoelige objecten gelegen, te weten:

1. BRZO, Westfalen Gassen BV.
2. Ammoniak opslag Meester Stegeman.
3. Nederlandse kunststoffen Chemie.
4. Zeepfabriek Senzora.

Voor de varianten A, B en C geldt dat twee van deze risicovolle bedrijven binnen de beïnvloedingssfeer liggen van de windturbines. Voor variant D geldt dat er geen risicovolle bedrijven binnen de beïnvloedingssfeer liggen van de windturbines.

Dat brengt ons tot de conclusie dat de windturbines leiden tot een (beperkt) extra risico voor in de invloedssfeer daarvan gelegen onroerende zaken..

4.5.6 Samenvatting en conclusies

Zoals uit het voorgaande blijkt is de toename van het geluid voor de windturbines nihil. De windturbines leiden tot slagschaduw en een (beperkt) extra risico. Voorts beïnvloeden de windturbines het uitzicht. Zoals wij hiervoor reeds opmerkten leidt niet elk planologisch nadeel ook tot schade. De aard van het object is ook bepalend voor de

Ten Have Advies

vraag of een planologisch wijziging leidt tot schade. Voor bedrijfsobjecten is het effect van een vermindering van het uitzicht op de waarde beduidend geringer dan voor woningen.

Voorts blijft binnen het maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvragers om tegemoetkoming in de schade. Dat betekent dat eventuele planschade in de vorm van inkomensderving en waardevermindering van de onroerende zaak wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager blijft voor het gedeelte van in elk geval gelijk aan 2% van het inkomen respectievelijk de waarde van de onroerende zaak (forfaitaire aftrek als bedoeld in artikel 6.2 lid 2 Wro).

Het normaal maatschappelijk risico kan verder gaan dat het voor 'eigen' rekening laten van genoemde 2% van de waarde van een betrokken onroerende zaak. Op dit moment is er nog geen jurisprudentie beschikbaar over het maatschappelijke risico in relatie tot de vergoedbaarheid van planschade op grond van afdeling 6.1 Wro. Wij sluiten niet uit dat ook tot het maatschappelijk risico zou kunnen worden gerekend dat op enige afstand (meer dan een paar honderd meter) langs een rijksweg hoge windturbines worden toegestaan.

4.5.7 Planologische effecten en planschade

In de navolgende tabel geven wij voor de onroerende zaken gelegen binnen de 'directe' invloedssfeer van de windturbines aan wat de mogelijke schadegevoelige aspecten van de planologische wijziging voor het oprichten van de windturbines zijn en/of een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper daardoor zijn koopprijs in neerwaartse zin zal bijstellen.

Ook geven wij aan in hoeverre er thans sprake is van bijzondere omstandigheden die van belang zijn voor de waarde van de onroerende zaak, zoals bijvoorbeeld een niet positieve bestemming.

Op dit moment (mei 2011) is nog geen jurisprudentie beschikbaar over de maximale invulling van het normaal maatschappelijke risico in het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro. Daarom bezien wij in de navolgende tabel voor de diverse betrokken onroerende zaken uitsluitend of de eventuele planschade al dan niet onder de 2% blijft.

Objecten	(Mogelijke) schadegevoelige aspecten ²³	We/geen planologisch nadeel + indicatieve invloed op verkoopwaarde in ordegrootte ²⁴
Deventerweg 119	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 350 m. - Afstand tot andere windturbines: meer dan 900 m. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines (Op dit moment deels aan zicht onttrokken door hoge begroeiing op eigen perceel; zonder die begroeiing goed zichtbaar). Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en woning: verhoogde Rijksweg A1. Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	Beperkt planologisch nadeel → niet minder dan 2% → beperkte tegemoetkoming

²³ De hierna genoemde afstanden betreffen afstanden bij benadering. Wij hebben deze bepaald via ruimtelijkeplannen.nl.

²⁴ Bezichtiging vanaf de openbare weg.

Ten Have Advies

<p>Deventerweg 111, 113, 115, en 117</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1 voor nr. 117: circa 350 m en voor nr. 111: ruim 400 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 700 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en nrs. 111, 113, 115 en 117: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en nrs. 111, 113, 115 en 117: bedrijvenpark A1. - Tegenover nr. 111: afrit Rijksweg A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → niet minder dan 2% → beperkte tegemoetkoming</p>
<p>Tussen Deventerweg 111 en Braamweg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 400 m en meer. - Afstand tot andere windturbines: circa 700 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Deventerweg: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbine 1 en woningen: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte Deventerweg: bedrijvenpark A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
<p>Langs de Braamweg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 500 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 700 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Deventerweg: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbine 1 en woningen: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en Braamweg: bebouwing Deventerweg en bedrijvenpark A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
<p>Kletterstraat 7, 9 en 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 600 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 850 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en Kletterstraat verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterweg: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbine 1 en woningen: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en nrs. 7, 9 en 11: bebouwing langs Deventerweg en bedrijvenpark A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
<p>Kletterstraat 13 en 15</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 650 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 1 km en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar wat betreft nr 13. Op dit moment aan zicht onttrokken wat betreft met name nr 15 door hoge begroeiing op eigen 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>

Ten Have Advies

	<ul style="list-style-type: none"> - perceel; zonder begroeiing goed zichtbaar. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterweg: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbine 1 en woningen: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte Kletterstraat: bebouwing langs Deventerweg en bedrijvenpark A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	
Kletterstraat 17	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 500 m. - Afstand tot andere windturbines: ruim 900 en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte Kletterstraat: bebouwing langs Deventerweg en bedrijvenpark A1. - Naast zichtlijn naar windturbine 1 direct aan overzijde Kletterstraat 17 agrarisch bouwperceel. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Kletterstraat 19	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 550 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 1,1 km en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbine 2a en object: bedrijvenpark A1. - In zichtlijn naar windturbines: agrarisch bouwperceel. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Agrarisch. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming ²⁵
Kletterstraat 21 en 23	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 500 m. - Afstand tot andere windturbines: ruim 1 km en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A 1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Kletterstraat 25	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 600 m. - Afstand tot andere windturbines: ruim 1,2 km en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → binnen 5:40 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. 	Beperkte planologisch nadeel → niet minder dan 2% → beperkte tegemoetkoming

²⁵ Er is nog geen jurisprudentie over de toepassing van artikel 6.2 Wro. Aannemelijk lijkt dat ingeval van een bedrijfswoning met bedrijfsopstallen de forfaitaire aftrek van in elk geval 2% van de waarde moet worden bepaald op de verkoopwaarde in het economisch verkeer van de gehele onroerende zaak.

Ten Have Advies

	- In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen.	
Kletterstraat 4	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 500 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 850 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en object: bebouwing langs Deventerweg en bedrijvenpark A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Agrarisch. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Kletterstraat 6	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 500 m. - Afstand tot andere windturbines: ruim 900 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte Kletterstraat: bebouwing langs Deventerweg en bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterweg: verhoogde Rijksweg A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Woning. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Kletterstraat 8	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 450 m. - Afstand tot andere windturbines: ruim 950 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbine 2a en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Agrarisch. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Kletterstraat 10	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 450 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 1 km en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbine 2a en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Kletterstraat: verhoogde Rijksweg A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Agrarisch. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Deventerweg/Waterdijk 1a	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 385 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 630 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: op dit moment deels aan zicht onttrokken door hoge begroeiing op eigen perceel; zonder begroeiing goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en woning: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming

Ten Have Advies

	<p>Deventerweg: bedrijvenpark A1. Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Deventerweg: verhoogde Rijksweg A1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor deels Verkeer, deels Groen (en deels bedrijventerrein). 	
Deventerweg 46/50	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 700 m. - Afstand tot andere windturbines: ruim 650 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en object: aanzet kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. <p>Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte Deventerweg: bedrijvenpark A1. Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en dit gedeelte Deventer: verhoogde Rijksweg A1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Horeca. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Kruklandseweg/ Deventerweg 48	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 700 m. - Afstand tot andere windturbines: circa 650 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbine 1 en object: aanzet kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. - Tussen windturbines 2, 2a, 3a en 3 en dit gedeelte Deventerweg: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - In bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Wonen. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Waterdijk 1	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand woning tot windturbine 1: circa 450 m. - Afstand woning tot andere windturbines: circa 550 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Agrarisch bedrijf. - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor deels Bedrijventerrein, deels Verkeer en deels Groen. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Waterdijk 5	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand woning tot windturbines: circa 450 m en meer. - Geluidstoename: geen/nihil. - Slagschaduw: nihil-beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Agrarisch bedrijf. - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor Wonen. 	<p>Beperkte planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming.</p>
Molbergsteeg 1	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbines: ruim 550 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: op dit moment aan zicht onttrokken door hoge begroeiing op eigen perceel; zonder hoge begroeiing goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde 	<p>Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>

Ten Have Advies

	<p>Rijksweg A1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor Wonen. 	
Dortherweg 9 en 11	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbines: circa 850 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: op dit moment deels aan zicht onttrokken door hoge begroeiing, deels goed zichtbaar; zonder hoge begroeiing alle drie goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor Wonen. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Dortherweg 15	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand woning tot windturbines: ruim 600 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - (Voormalig) agrarisch bedrijf. - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor deels Bedrijventerrein, deels Verkeer en deels Groen. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming.
Dortherweg 17 en 19	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand woningen tot windturbines: circa 750 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Agrarisch bedrijf. - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor deels Bedrijventerrein en deels Verkeer. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Olthoflaan 27	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 3 a en 3: circa 900 m respectievelijk 850 m. Tot windturbines 1, 2 en 2a meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: bedrijvenpark A1. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1. - (Voormalige) agrarisch bedrijf? - In bestemmingsplan bedrijvenpark A1 bestemd voor Wonen. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Bosmansweg 2	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 3 a en 3: circa 1,5 km respectievelijk 1,1 km. Tot windturbines 1, 2 en 2a meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en object: verhoogde Rijksweg A1 en de spoorlijn. - Tussen windturbines 1, 2, 3 en 3a en woning (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Siemelinksweg. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Siemelinksweg 25	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 3 a en 3: circa 650 m respectievelijk 200 m. Tot windturbines 1 en 2 meer. - Geluidstoename: geen. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% →

Ten Have Advies

	<ul style="list-style-type: none"> - Slagschaduw: beperkt → deels binnen 5:40 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbines en object: spoorlijn. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Verkooppunt voor motorbrandstoffen. 	geen tegemoetkoming
Bedrijventerrein Handelspark	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 3 a en 3: ruim 700 m respectievelijk 270 m. Tot windturbines 1 en 2 meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → deels binnen 5:40 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbines en object: spoorlijn. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. 	Geen tot beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Woonwijk Colmschate	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 3 a en 3: ruim 700 m respectievelijk ruim 370 m. Tot windturbines 1 en 2 meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → deels binnen 5:40 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. - Tussen windturbines en object: spoorlijn. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. Tussen deel woonwijk Colmschate en windturbines 1, 2 en 3 a: bedrijventerrein Kloosterlanden. 	<p>Variant A: Beperkt planologisch nadeel voor groot deel woningen: → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p> <p>Variant B: Beperkt planologisch nadeel voor groot deel woningen: woningen aan Hondroos en Kamperfoelie → niet minder dan 2% → beperkte tegemoetkoming. overige woningen → minder dan 2% → geen tegemoetkoming.</p> <p>Variant C: Beperkt planologisch nadeel voor groot deel woningen → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p> <p>Variant D: Beperkt planologisch nadeel voor groot deel woningen → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Rigastraat,	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 3 a en 3: circa 180 m en circa 200 m. Tot windturbines 1, 2 en 2a meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → binnen 5:40 uur contour en deels binnen 15 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Onderdeel bedrijventerrein Kloosterlanden. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming
Amsbergstraat	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 2, 3a, 2a en 3: circa 140 m, circa 157 m, circa 320 m en circa 480 m. Tot windturbines 1 meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → binnen 5:40 uur contour en deels binnen 15 uur contour. 	Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming

Ten Have Advies

	<ul style="list-style-type: none"> - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Onderdeel bedrijventerrein Kloosterlanden. 	
Keulenstraat	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1, 2a en 2: circa 215 m, circa 250 m en circa 280 m. Tot andere windturbines: 500 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → binnen 5:40 uur contour en deels binnen 15 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Onderdeel bedrijventerrein Kloosterlanden. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Munsterstraat	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 300 m. Tot andere windturbines: ruim 800 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → deels binnen 5:40 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Onderdeel bedrijventerrein Kloosterlanden. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Bergweidedijk	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: circa 360 m. Tot andere windturbines: circa 950 m en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: beperkt → deels binnen 5:40 uur contour. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbine 2a en object: verhoogde Rijksweg A1. - Onderdeel bedrijventerrein Kloosterlanden. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Bedrijventerrein ten noorden van Rijksweg 1 en ten westen van de Deventerweg	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot windturbine 1: ruim 400 m. Tot andere windturbines: circa 1,2 km en meer. - Geluidstoename: geen. - Slagschaduw: nihil tot beperkt. - Uitzichtverlies door windturbines: goed zichtbaar. Tussen windturbine 2a en objecten: verhoogde Rijksweg A1. Tussen windturbine 1 en objecten: (aanzet) kruising Rijksweg A1 met Deventerweg. 	<p>Beperkt planologisch nadeel → minder dan 2% → geen tegemoetkoming</p>
Totale voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade wegens waardedalingen		<p>Variant A: € 30.000,--.</p> <p>Variant B: € 65.000,--.</p> <p>Variant C: € 30.000,--.</p> <p>Variant D: € 30.000,--.</p>

4.6 Schaderaming

4.6.1 Planschade

Bij vergelijking van de maximale planologische mogelijkheden volgens de geldende bestemmingsplannen met het in procedure te brengen bestemmingsplan of wijzigingsplan voor de beoogde windturbines menen wij met verwijzing naar de motivering in paragraaf 4.4 en 4.5 dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie voor een aantal onroerende zaken in de invloedssfeer van het in procedure te brengen bestemmingsplan of wijzigingsplan, die leidt tot planschade die voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking komt.

Ten Have Advies

Maatgevend voor de beoordeling van eventuele planschade is, of een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper zijn koopprijs voor de in de invloedssfeer van de beoogde windturbines gelegen onroerende zaken in neerwaartse zin zal bijstellen uitsluitend als gevolg van de planologische wijziging door het in procedure gebrachte vrijstellingsbesluit. Naar onze mening is voor enkele onroerende zaken sprake van een objectief kwantificeerbare invloed van het in procedure te brengen bestemmingsplan of wijzigingsplan voor de windturbines op de waarde die niet zodanig beperkt is dat een tegemoetkoming in schade onaannemelijk lijkt. Al het vorenstaande overwegende menen wij, dat voor de in dit advies als zodanig aangegeven onroerende zaken sprake is van een planologisch nadeliger situatie die zich zal vertalen in een objectief waarneembare verlaging van de koopprijs voor deze in de invloedssfeer van het voor de windturbines in procedure te brengen bestemmingsplan of wijzigingsplan gelegen onroerende zaken, uitgaande van het gedrag van een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper die rekening houdt met de maximale planologische mogelijkheden van het 'oude' en van het 'nieuwe' planologische regime per peildatum najaar 2011. Wij schatten de tegemoetkoming in planschade per peildatum najaar 2011, op een totaalbedrag van

Voor variant A:	€ 30.000,--.
Voor variant B:	€ 65.000,--.
Voor variant C:	€ 30.000,--.
Voor variant D:	€ 30.000,--.²⁶

Daarbij tekenen wij aan dat de opname van de betrokken onroerende zaken heeft plaats gevonden vanaf de openbare weg waardoor de schadebepaling van de betrokken onroerende zaken slechts een globaal en indicatief karakter kan hebben.

4.6.2 WOZ-taxatie

Zoals wij hiervoor vermeldden vormt de waardebeoordeling in het kader van de WOZ geen maatstaf, omdat deze waardebeoordeling – nog afgezien van de afwijkende peildatum die daarvoor geldt – overwegend wordt gebaseerd op de actuele marktwaarde, waarbij gerealiseerde verkopen relevant zijn en niet, zoals vereist is voor beoordeling van eventuele planschade, de maximale planologische invulling het uitgangspunt is. De bepaling van de WOZ-waarde vindt plaats op basis van de feitelijke situatie, en niet op basis van de planologische situatie.²⁷

Inmiddels zijn er diverse uitspraken gedaan over de waardedalingen in het kader van de WOZ in relatie tot windturbines. In een aantal gevallen lijkt sprake van schade die een forse doorvertaling heeft gekregen in de waardebeoordeling voor de WOZ. Wij stellen vast dat de percentuele waardedalingen in het kader van de WOZ-taxaties door de komst van windturbines – in enkele gevallen is sprake van een 'windmolenpark' - beduidend

²⁶ Voor alle genoemde bedragen geldt dat deze exclusief de kosten van de adviseur, die over een ingediende aanvraag om planschadevergoeding advies zal uitbrengen en wettelijke intrest over de tegemoetkoming in schade zijn.

²⁷ Dit onderzoek beperkt zich tot een raming van de voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade. Wij hebben niet de eventuele waardevermindering in het kader van de WOZ gezien.

Ten Have Advies

hoger zijn dan bekend uit de planschadejurisprudentie, die alleen bij uitzonderlijk zwaar planologisch nadeel tot een waardedaling van meer dan 10% van een betrokken onroerende zaak komt.

In de uitspraken inzake gemeente Lichtenvoorde worden - zoals wij hiervoor reeds vermeldden - voor waardevermindering ten gevolge van een planologisch nadeliger situatie de volgende kwalificaties genoemd:

1. 'enigszins nadeliger' → waardevermindering tot 5% van de waarde
2. 'zwaar' → waardevermindering tussen 5-10% van de waarde
3. 'bovenmatig' → waardevermindering meer dan 10% van de waarde

Het merendeel van de planschaden kan worden gekwalificeerd als 'enigszins nadeliger' situatie en belooft dan zo'n 2% tot 3% van de waarde van een betrokken onroerende zaak. Van 'bovenmatige' planschade is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen sprake. Zo'n situatie kan zich voordoen als in de zeer directe omgeving van een onroerende zaak (bijvoorbeeld min of meer direct in de perceelsgrens) sprake is van een zeer forse wijziging van de planologische mogelijkheden.

In dit kader noemen wij de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel voor de Wro met betrekking tot de omvang van de forfaitaire aftrek wegens normaal maatschappelijk risico (artikel 6.2 lid 2 Wro). Het wetsvoorstel voorziet eerder in een forfaitaire aftrek van 5%. Dit percentage werd door de leden van de Tweede Kamer als te fors geoordeeld omdat dan de meeste planschaden niet meer tot een tegemoetkoming in schade zouden komen. Daarop heeft de minister van (voormalig) VROM het percentage voorlopig bepaald op in elk geval 2% van de waarde van een betrokken onroerende zaak met een evaluatie na twee jaar om te bezien of daarmee de tegemoetkomingen in planschade voldoende sterk zouden teruglopen.

Wij citeren navolgende passage uit de MvT op het wetsvoorstel Wro (TK 2002-2003, 28 916):

Het is moeilijk precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van een schade die uitgaat boven het maatschappelijke risico. Om de benadeelde en de bestuursorganen houvast te bieden, is in het wetsvoorstel gekozen voor een (in het Nederlands recht niet ongebruikelijke) forfaitaire benadering. De voorgestelde regeling houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen die niet uitkomt boven 5% van die waarde of dat inkomen, niet voor vergoeding in aanmerking komt. (...) Bij het vaststellen van dit forfait is rekening gehouden met normaal te achten marktschommelingen in de waarde van eigendommen en in inkomensposities van zelfstandigen. Bezien naar vijfjaars perioden blijkt dit percentage ruim binnen de procentuele marges van marktontwikkelingen te vallen.
(...)

Ten overvloede merken wij op dat ook de prijsdalingen die zich vanaf 2008 manifesteren op de onroerendgoedmarkt in het algemeen een doorvertaling hebben gekregen in de WOZ-waarde. Deze neerwaartse marktontwikkeling voor onroerende zaken belooft aanzienlijk meer dan 5% marktschommelingen in de waarde van onroerende zaken bezien naar vijfjaars perioden.

4.7 Voorzienbaarheid (artikel 6.3 Wro)

Indien een belanghebbende op het moment dat deze zijn onroerende zaak kocht, wist of althans kon weten, van de voor hem planologisch nadeliger maatregel, dan mist artikel 6.1 Wro toepassing. Die voorzienbaarheid kan aan een belanghebbende worden tegengeworpen, als deze bijvoorbeeld kennis had kunnen hebben van de beoogde

Ten Have Advies

planologische wijziging voor de windturbines uit hoofde van inspraakprocedures en dergelijke, en de gemeente daarop consistent verdergaande besluitvorming heeft gebaseerd. De jurisprudentie geeft voorbeelden van voorzienbaarheid, ontleend aan bijvoorbeeld publicaties over de planontwikkeling in de huis-aan-huisbladen, gemeentelijke structuurvisies etc. Wij merken ten overvloede op dat voor openbaar gemaakte beleidsstukken met betrekking tot de litigieuze planontwikkeling niet vereist is dat deze een formele status hebben verkregen. Of sprake is van voorzienbaarheid kan in het kader van een risicoanalyse planschade niet goed onderzocht worden. Immers uit kadastrale recherche kan niet met zekerheid worden aangegeven wat de datum van eigendomsverkrijging is, omdat de datum van notarieel transport niet hoeft samen te vallen met de datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst, terwijl juist deze laatste datum maatgevend kan zijn in het kader van artikel 6.3 Wro.²⁸

4.8 Tijdsverloop

Wij merken op dat eventueel tijdsverloop tussen de voor deze risicoanalyse gehanteerde geschatte peildatum (najaar 2011) en de datum waarop de planologische maatregel rechtsgeldig zal worden, aanpassing van het advies nodig kan maken door nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie (Wro), (reparatie van) wetgeving en/of marktprijsontwikkelingen van onroerende zaken.

4.9 Waardeontwikkelingen (woning)markt

Mogelijke waardeontwikkelingen op de (woning)markt hebben direct effect op de omvang van de voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade. Recente ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt maken duidelijk dat voorspellingen over de waardeontwikkeling van woningen geen betrouwbare uitkomsten geven.

4.10 Wro (2008)

Op eventuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade naar aanleiding van de planologische wijziging voor de beoogde planontwikkeling is de Wro (2008) onverkort van toepassing met inbegrip van het forfait betreffende het eigen normaal maatschappelijk risico. Alleen al door genoemd forfait zal een beperkt planologisch nadeliger situatie niet gauw leiden tot het honoreren van een aanvraag om tegemoetkoming in schade. Ingevolge art. 6.2 Wro dient een forfaitair bedrag ter grootte van tenminste 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de gelaedeerde te blijven. Deze forfaitaire drempel geldt zowel voor vermogensschade (waardevermindering) als voor inkomensschade. Er is nog geen jurisprudentie met betrekking tot toepassing van dit forfait. Daardoor is nog niet uitgekristalliseerd in welke gevallen meer dan 2% forfait in mindering moet worden gebracht op het vastgestelde planschadebedrag. Evenmin is de reikwijdte van deze forfaitaire aftrek uitgekristalliseerd. Aannemelijk lijkt dat ingeval van een bedrijfswoning met winkel c.q. bedrijfsopstallen die ook als zodanig bestemd zijn, het forfait van in elk geval van 2% van de waarde moet worden bepaald naar de verkoopwaarde in het economisch verkeer van de gehele onroerende zaak per peildatum.

²⁸ ABRS 27-06-2007 inzake gemeente Montfoort (LJN: BA8166)
2011-388

Ten Have Advies

Ingevolge artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing over tegemoetkoming in schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak te betrekken en de mogelijkheden voor de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Ingevolge artikel 6.5 Wro kennen burgemeester en wethouders ingeval een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro is toegekend en sprake zou zijn van redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand, daarvoor een vergoeding toe.

De wettelijke rente over de tegemoetkoming in schade dient vergoed te worden vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de datum waarop de tegemoetkoming in schade wordt uitbetaald.

5 Recapitulatie

Al het hiervoor overwogene leidt ons tot de conclusie dat het bestemmingsplan/wijzigingsplan dat de planologische grondslag biedt voor de drie beoogde windturbines in beginsel leidt tot een planologisch nadeliger situatie die voor de genoemde onroerende zaken desgevraagd een tegemoetkoming in planschade tot gevolg kan hebben.

De tegemoetkoming in schade bepalen wij, rekening houdend op objectniveau met het forfait van in ieder geval 2% wegens normaal maatschappelijk risico, per peildatum najaar 2011, indicatief en in ordegrootte op het nagenoemde totaalbedrag per variant:

Voor variant A:	€ 30.000,--
Voor variant B:	€ 65.000,--
Voor variant C:	€ 30.000,--
Voor variant D:	€ 30.000,--²⁹

Ten Have Advies

ARCADIS

Onteigening, planschade, erfpacht en taxaties o.g.

Mr. T. ten Have RT

Mr. ing. J.J. Thoonen

²⁹ Dit bedrag is exclusief de kosten van de adviseur, die over een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade advies zal uitbrengen en exclusief de wettelijke rente die verschuldigd is over de toegekende tegemoetkoming in schade vanaf de dag waarop de gemeente de aanvraag om planschadevergoeding heeft ontvangen tot de dag van uitbetalen.