

Quick Scan planschade

met betrekking tot twee windturbines
RWZI Duiven

Opdracht
Datum
Adviseurs

3837490
Januari 2019
E. Hoopman RT RM
mr. J.G.E. Geleijns RT RM

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25N • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	5
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
2.1	Wet ruimtelijke ordening	6
2.2	Actualiteiten rechtspraak	7
3	PLANGEBIED.....	8
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	12
5	NIEUWE PLANOLOGIE	15
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	16
6.1	Regelgeving windturbines.....	16
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	20
7.1	planologische vergelijking aan de hand van de relevante aspecten.....	20
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	23
8	ANDERSZINS VERZEKERD	24
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	25
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	26
10.1	Definitie waardebegrip	26
10.2	Peildatum	26
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	26
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	26
10.5	Toelichting taxatie.....	27
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	27
11	BEOORDELING GROND GEMEENTE DUIVEN	30
12	CONCLUSIE.....	36

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Waterschap Rijn en IJssel heeft de SAOZ te Rotterdam op 20 november 2018, opdracht gegeven om een QuickScan planschade op te stellen met betrekking tot het project plaatsing windturbines RWZI in Duiven.

Het advies richt zich op de planschadegevolgen voor de gronden van de gemeente Duiven.

Opdrachtgever heeft aangegeven in eerste instantie een QuickScan te willen ontvangen. Dit is een beperkt bureauonderzoek. Uit de resultaten blijkt of dat het onderwerp voldoende is beoordeeld of dat een meer uitgebreid onderzoek zinvol is. Ook blijkt hieruit of de planologische verandering is te beschouwen als een planologisch nadeel, welke aspecten juridisch van belang zijn, een globale schatting hoe hoog de eventuele waardedaling is, en in welke mate het normaal maatschappelijk risico van toepassing is. Wij concentreren ons dus op de planologische vergelijking en de vraag of er wel planologisch nadeel is.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 6 en 13 december 2018 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door ing. L.J.F.M. Klein Tank. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Opdrachtgever heeft aangegeven dat de (uitgifte)vraagprijs van de gronden binnen het Synergiepark InnoFase € 150 exclusief BTW per m² bedraagt (voor wat betreft de gronden gelegen nabij het plangebied);
- Verzocht wordt om een globale beoordeling van het planschaderisico. Opdrachtgever wenst deze als input te gebruiken voor gesprekken met de gemeente Duiven;
- Opdrachtgever is niet bekend met recente uitgifte van gronden binnen het Synergiepark InnoFase.

Na toezending van de concept Quick Scan Planschade op 19 december 2018 is het concept telefonisch besproken. Opdrachtgever heeft nadien enkele stukken toegestuurd en heeft aangegeven dat de gemeente aan opdrachtgever heeft medegedeeld dat

“gebouwen/kantoorruimten van < 1500 m2 niet als een kwetsbaar object worden gezien.”

Ter illustratie is een e-mailwisseling tussen Jeroen Smits van 1STROOM en opdrachtgever toegezonden. Op de vraag of bevestigd kan worden dat Jeroen Smits eerder heeft laten weten dat de gemeente het kantoorgebouw van Suez - conform de BAG-registratie < 1.500 m2 - niet ziet als een kwetsbaarobject reageert Jeroen Smits als volgt:



Figuur 1: E-mail van 1Stroom aan opdrachtgever

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- De “Notitie mogelijkheden bedrijventerrein Roelofshoeve – Noord i.c.m. windturbines” van Pondera consult (zoals verstrekt door opdrachtgever);
- Relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen;
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Situatiekaart ‘Duiven’ (bron opdrachtgever);
- Reguliere verkoopsites zoals www.fundainbusiness.nl;
- Grondprijzenbrief 2018 gemeente Zevenaar.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

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

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in [artikel 3.1](#).

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

Op 5 december 2018 heeft een beperkt bureauonderzoek plaatsgevonden. Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op niet vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



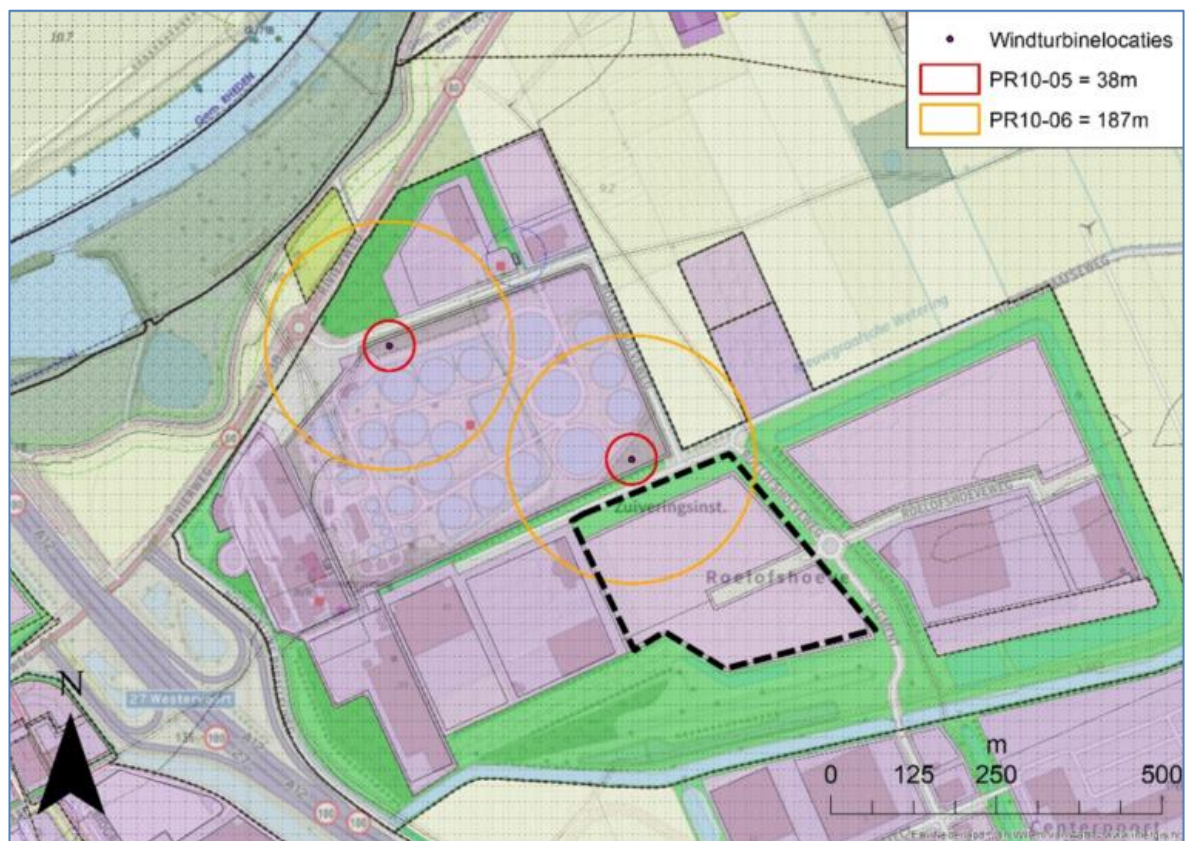
Figuur 2: Situatiekaart 'Duiven'

Tijdens het bureauonderzoek zijn:

- de kadastrale kaart en legger van de beoogde locatie;
- de situatiekaart 'Duiven' (met onder meer de locatie van de windmolens);
- een luchtfoto via Google Maps;
- de "Notitie mogelijkheden bedrijventerrein Roelofshoeve – Noord i.c.m. windturbines"

geraadpleegd.

De te beoordelen gronden van de gemeente Duiven liggen ten zuiden en zuidwesten van de beoogde windturbines (zie figuur 3).



Figuur 3: Weergave PR10-05 contour over bestemmingen. De te beoordelen gronden zijn aangeduid met een zwarte onderbroken lijn.

Wij hebben op 5 december 2018 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. De windturbines worden beoogd op een deel van de gronden kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Duiven	F	2142	30.605

(zie figuur 4).

De hierboven genoemde onroerende zaak is eigendom van:

Naam	Statutaire zetel
Waterschap Rijn en IJssel	Doetinchem



Figuur 4: Kadastrale kaart. De globale locaties van de beoogde windturbines zijn aangegeven met een rode stip.

De te beoordelen gronden zijn kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Duiven	F	155	(gedeeltelijk) 67.480
Duiven	F	567	(gedeeltelijk) 10.000
Duiven	F	1744	(gedeeltelijk) 44.990
Duiven	F	1981	(gedeeltelijk) 35.233
Duiven	F	2209	(gedeeltelijk) 43.202

De hiervoor genoemde onroerende zaken zijn eigendom van:

Naam gerechtigde	Statutaire zetel
Gemeente Duiven	Duiven



Figuur 5: Weergave kadastrale (deel) percelen te beoordelen gronden met en zonder ondergrond luchtfoto

Volgens de kadastrale berichten:

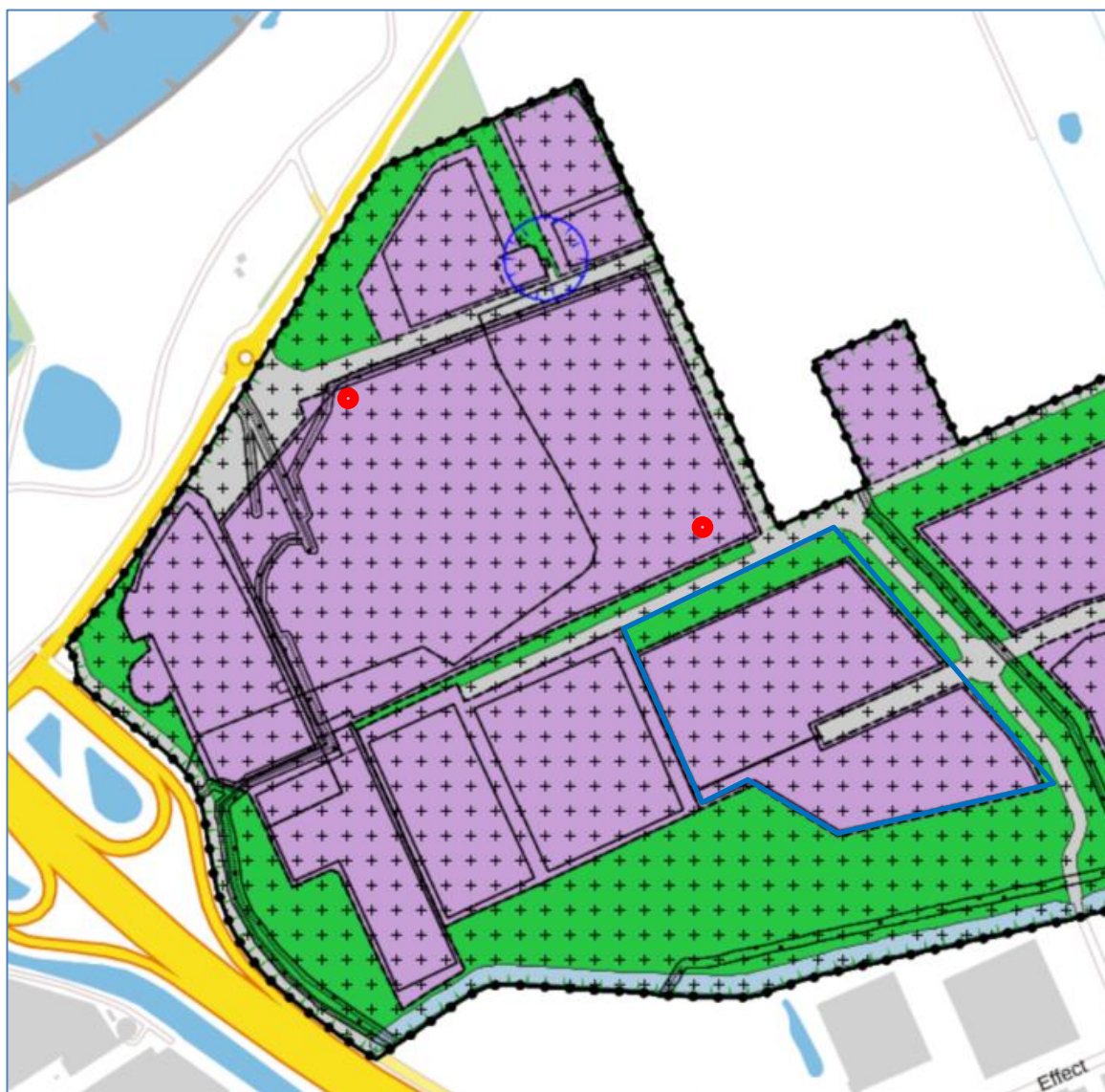
- is het eigendom van het kadastrale perceel Sectie F nummer 155 is volgens het kadastraal bericht belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van perceel (1.1). Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V. (Statutaire zetel te Groningen).
- is het eigendom van het kadastrale perceel Sectie F nummer 2209 is volgens het kadastraal bericht belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (1.1).). Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V. (Statutaire zetel te Groningen).
- zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster bij één of meer van de 5 percelen;
- zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB bij één of meer van de 5 percelen.

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Innofase, Duiven” zoals vastgesteld op 27 mei 2013* en onherroepelijk geworden op 19 juli 2013*

*bron data: Bijlage 1 van bestemmingsplan Geluidverkaveling bedrijventerrein InnoFase”.



Figuur 6: Fragment verbeelding bestemmingsplan “Bedrijventerrein InnoFase, Duiven” De locatie van de beoogde windmolens zijn aangeduid met een rode stip. De te beoordelen gronden zijn blauw omlijnd.

Het plangebied heeft ter plaatse van de beoogde windturbines de volgende bestemmingen:

- Bedrijventerrein (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming);

Daarnaast zijn de volgende functieaanduidingen van toepassing “bedrijfs tot en met categorie 3.1 uitgesloten”, “Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2”, “Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - afvalbedrijf categorie 3.1”, “Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3” (gedeeltelijk), “Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 5” en “Functieaanduiding waterzuiveringsinstallatie”.

Daarnaast zijn de volgende maatvoeringen van toepassing: “Maximum bouwhoogte (m): 20” en “Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 70”. %.

Daarnaast zijn “Bestemmingsplan Geluidverkaveling bedrijventerrein InnoFase” en “Bestemmingsplan Archeologie” op het plangebied van toepassing.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Een bedrijf in de milieucategorie 4.2 inclusief gebouwen met een bouwhoogte van 20 meter met dien verstande dat 5 % van de oppervlakte van de op te richten bedrijfsgebouwen per bedrijf de bouwhoogte maximaal 60 meter mag bedragen.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en erven.

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- bedrijfsinstallaties buiten het bouwvlak 8 m en binnen het bouwvlak de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- lichtmasten 8 m;
- vlaggenmasten 6 m;

- reclamezuil 5 m;
- erf- en terreinafscheidingen 4 m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning met afwijking.

De nieuwe planologie komt overeen met de bestaande planologie met dien verstande dat er ook 2 windturbines gerealiseerd mogen worden (voor de locatie van de windturbines verwijzen wij naar figuur 2).

Er zijn geen specificaties van de windturbines overlegd. Bij de beoordeling gaan wij uit van de verstrekte gegevens zoals de notitie mogelijkheden bedrijventerrein Roelofshoeve – Noord i.c.m. windturbines”. In deze notitie wordt uitgegaan van windturbines met een ashoogte van 140 meter.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

6.1 Regelgeving windturbines

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

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

6.2 Regelgeving kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als volgt gedefinieerd.

kwetsbaar object:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a;*
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:*
 - 1°. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;*
 - 2°. scholen, of*
 - 3°. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;*
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:*
 - 1°. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of*
 - 2°. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en*
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.*

beperkt kwetsbaar object:

- a. 1°. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en*
- 2°. dienst- en bedrijfswoningen van derden;*
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;*
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;*
- d. winkels, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;*
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;*
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder d, vallen;*
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;*

- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.*

6.4 Integrale omgevingsbeoordeling

Van andere initiatieven om windparken te ontwikkelen zijn voorbeelden bekend waarbij bij het aspect “externe veiligheid” windturbines zijn beoordeeld in relatie tot toekomstige, nog niet concreet bekend zijnde nieuwe bedrijven.

Hierbij werd geoordeeld dat het type bedrijf en het type gevaarlijke stoffen bij een dergelijk bedrijf de externe veiligheidskarakteristieken bepaalt.

Uit een overlegde e-mail van 1STROOM aan opdrachtgever blijkt dat het gebouw (van SUEZ) volgens de BAG kleiner is dan 1.500 m² en daarmee niet gezien wordt als kwetsbaar object. Voor ons is niet geheel duidelijk of dit uitsluitend met de grootte te maken heeft (de redactie van de e-mail doet dit wel vermoeden).

6.5 Plaatsgebonden risico's (PR):

Plaatsgebonden risico's kunnen worden vertaald in de 10-6 en de 10-5 contouren rond de turbines. Deze plaatsgebonden risico's leggen beperkingen op aan het gebruik binnen die contouren.

Contour 10-5 (Beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan)

Beperkt kwetsbare objecten zijn gelijk te stellen aan nagenoeg alle kwetsbare objecten die bedoeld zijn voor menselijk verblijf, zoals kantoren kleiner dan 1.500 m² en bedrijfsgebouwen bestemd voor minder dan 50 personen.

Omdat nagenoeg alle bouwwerken waar mensen kunnen verblijven tenminste beperkt kwetsbaar zijn, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de 10-5 contour zeer beperkt.

Contour 10-6 (Kwetsbare objecten niet toegestaan)

Kwetsbare objecten (of delen daarvan) mogen niet binnen de 10-6 contour liggen. In de toelichting op het Bevi staat dat combinaties van beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten geheel als kwetsbaar object moeten worden beschouwd. Kwetsbare objecten (of delen daarvan) mogen niet binnen de 10-6 contour liggen.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 planologische vergelijking aan de hand van de relevante aspecten

Ingevolge het geldende bestemmingsplan hebben de gronden waarop het te beoordelen deel van het windpark is geprojecteerd een bestemming die de realisering van windturbines niet toelaat. Op het bedrijventerrein zijn wel volumineuze gebouwen mogelijk en zijn relatief zware vormen van bedrijvigheid toegelaten.

In de nieuwe planologische situatie worden windturbines gerealiseerd met een maximale as hoogte van 140 m1.

Gelet op het voorgaande brengt de realisering van windturbines qua bebouwingsmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwaring met zich mee, aangezien bouwwerken mogelijk worden gemaakt met een veel hogere bouwhoogte dan thans mogelijk is.

Algemeen

Voor nabij gelegen woningen wordt vaak gekeken naar de aspecten uitzicht, situeringswaarde, geluidhinder en slagschaduwhinder. Voor de in het kader van deze QuickScan te beoordelen uit te geven gronden met de bedrijfsbestemming zijn deze aspecten niet of niet in relevante mate van belang.

Relevante aspecten voor de uit te geven gronden

Voor de uit te geven gronden met de bedrijfsbestemming en de te beoordelen bedrijven is relevant:

- De “overdraai” met de 10-5 contour. Dit is een verzwaring in planologisch opzicht, aangezien door de overdraai in beginsel sprake kan zijn van een nadelige beïnvloeding van de aanwendingsmogelijkheden van de betrokken gronden;
- De 10-6 contour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen voorkomen;
- Het vestigingsklimaat.

7.2 Beoordeling per aspect

Overdraai: PR 10⁻⁵ contour

Voor het bepalen van de gevolgen voor de direct omliggende bedrijfsgronden is met name de “overdraai” van betekenis en de feitelijke en juridische consequenties die daaraan verbonden zijn. Bezien vanuit planologisch-juridisch opzicht wijzigen de aanwendingsmogelijkheden van de omliggende gronden mogelijk als gevolg van de komst van de windturbines en de daarmee gepaard gaande “overdraai”. Het zijn en blijven bedrijfsgronden waarop bedrijvigheid tot en met een hoge milieucategorie mogelijk is, doch er kan in beginsel een beperking aan de orde zijn in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden vanwege het aspect “veiligheid”. Voor de gronden binnen de PR 10⁻⁵ contour (waartoe het overdraai-gebied behoort) geldt dat aldaar geen “kwetsbare”, maar ook geen “beperkt kwetsbare” objecten meer mogen worden opgericht. Onder “beperkt kwetsbare” objecten zijn bedrijfsopstallen in ieder geval begrepen. In essentie betekent dit, dat de betrokken gronden onbebouwd dienen te blijven. De gronden zijn te gebruiken als parkeerterrein, verplaatsbare buitenopslag (kraanplaats), permanente buitenopslag. De keuzevrijheid van de toekomstige gebruiker om het terrein in te delen neemt daardoor af.

Veiligheid: PR 10⁻⁶ contour (kwetsbare objecten)

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico van het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen. Op grond van de “Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0. Gedacht kan worden aan de eis dat een windturbine niet in werking treedt wanneer zich een zodanige ijslaag op de rotorbladen heeft afgezet, dat door loslatend ijs de veiligheid voor de omgeving in het geding is. Ten aanzien van het “plaatsgebonden risico” (PR) geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van PR 10⁻⁶.

Conform het bestemmingsplan zijn er ter plaatse van de uit te geven gronden en de bestaande bedrijven geen kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en dagopvang voor minderjarigen toegestaan.

De zeer omvangrijke gebouwen kunnen echter door het gebruik dat daarvan kan worden gemaakt, toch worden beschouwd als kwetsbare objecten. In de toelichting op het Bevi staat namelijk dat combinaties van beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten, geheel als kwetsbaar object moeten worden beschouwd. Kwetsbare objecten (of delen daarvan) mogen niet binnen de 10-6 contour liggen. Hierdoor zou de 10-6 contour ook niet mogen worden bebouwd. Hoewel het vigerende bestemmingsplan al geen kwetsbare objecten toestaat, leidt de realisatie van de windturbines in combinatie met de omvangrijke gebouwen, toch tot beperkingen.

Vestigingsklimaat

De vraag kan worden gesteld of de realisatie van de windturbines kan leiden tot planschade in verband met een “minder aantrekkelijk vestigingsklimaat”. Wij beantwoorden deze vraag ontkennend. Daar waar geen directe belemmeringen van de aanwendingsmogelijkheden aan de orde zijn, zijn er geen andere ruimtelijk relevante factoren aan te wijzen die zouden kunnen leiden tot planschade. Een “minder aantrekkelijk vestigingsklimaat” is, wat daarvan overigens ook zij, veeleer te kwalificeren als een gevoelsmatige (“Not In My Backyard”) factor welke bij de beoordeling van planschade nadrukkelijk niet wordt meegenomen. Dit blijkt uit bestendige planschadejurisprudentie op het terrein van onder meer (vluchtelingen)opvang, woonwagens, telecommunicatiemasten en hoogspanningsleidingen. Als zich het geschetste effect al voordoet, dan valt dat derhalve niet binnen het bereik van de planschaderegeling.

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Met betrekking tot het onderwerp risicoaanvaarding beschikken wij niet over relevante informatie. Er lijkt overigens pas sinds kort sprake te zijn van ontwikkelingen op de onderhavige locatie. De kans is daarom klein dat zich sindsdien relevante transacties hebben voorgedaan. Het onderwerp risicoaanvaarding laten wij derhalve bij de beoordeling van de cluster verder buiten beschouwing.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

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

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande vooral voor de reguliere indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager.

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent er van uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's.

Het niet geheel duidelijk hoe de rechtspraak aankijkt tegen de gevolgen van de gewijzigde planologie voor wat betreft het normaal maatschappelijk risico. Enerzijds kan gesteld worden dat het te beoordelen gebied niet tot het plangebied behoort (dus indirecte planschade). Anderzijds kan gesteld worden dat de nieuwe planologie rechtstreeks gevolgen heeft voor de aanwendingsmogelijkheden van de te beoordelen gronden (of een deel daarvan). Dit neigt naar directe planschade.

Gelet op het voorgaande en het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico op de eventuele directe planschade.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

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

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de datum waarop de meeste gegevens zijn geraadpleegd ten behoeve van de QuickScan (zijnde 5 december 2018) als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

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

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

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

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken

van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Toelichting taxatie

Bij het beoordelen van de eventuele waardedaling bekijken wij:

- De huidige exploitatie(mogelijkheden);
- De toekomstige exploitatie(mogelijkheden);
- De waarde van het vastgoed.

De marktwaarde heeft conform de definitie betrekking op marktpartijen. Dit betreft dus niet alleen de huidige (huurder en of) eigenaar.

Als een relevant deel van een pand wordt beïnvloed, dan hanteren wij het uitgangspunt dat het gehele vastgoed wordt beïnvloed.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van

1. Het kadaster.

We noemen het volgende referentieobject:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Roelofshoeveweg 29 (1.7.611 m ² grond met opstallen) 	26-09-2018	€ 4.360.000 excl BTW

2. Websites van aanbieders van onroerend goed

Wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Object	Vraagprijs in €
Te koop perceel bedrijfsterrein en aangrenzend perceel agrarische grond* aan de Roelofshoeveweg (ong), 6921 RH te Duiven (achter bedrijfspand Pon Equipment). (Bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2)	112,5 per m ² excl B.T.W.
Seingraaf: 18.000 m ² gelegen op zichtlocatie nabij de kruising Rivierweg – Driegaardensestraat in Duiven. (Bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2)	190 per m ² excl BTW
Bouw kavels te koop op bedrijventerrein De Smidse in Westervoort. (bestemd voor bedrijven in de milieu categorieën 1 tot en met 3.1.)	Vanaf € 120 per m ² , excl B.T.W.

*Het perceel bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van 11.535 m², waarbij verkoop vanaf ca. 5.000 m² bespreekbaar is. Het perceel agrarische grond heeft een oppervlakte van 13.205 m² en ligt tussen het perceel bedrijfsterrein en de Rijksweg in. Bij verkoop van het totale perceel bedrijfsterrein wordt het om niet meegeleverd. Separate verkoop is bespreekbaar.

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

Het aantal bedrijfskavels dat op www.fundainbusiness.nl werd aangeboden en het afgelopen jaar is verkocht in de omgeving van het plangebied is, voor zover wij kunnen afleiden van de website, zeer beperkt. Van de gronden nabij de A12 tussen het knooppunt Velperbroek en de afrit bij Zevenaar is één bedrijfskavel verkocht nabij de kern van

Westervoort. Dit betrof een kavel van 1.170 m² gelegen nabij onder meer de spoorlijn Arnhem-Zevenaar en een woonwijk.



Figuur 7: Kaart www.fundainbusiness.nl met locatie verkochte bedrijfskavel rood omcirkeld

3. Informatie van opdrachtgever:

Volgens opgave van opdrachtgever bedraagt de uitgifteprijs van gronden binnen het Synergiepark InnoFase € 150 exclusief B.T.W.

4. Grondprijsbrief gemeente Zevenaar:

Van de gemeente Duiven is geen grondprijsbrief of soortgelijk document via internet gevonden. Wel is van de aangrenzende gemeente Zevenaar een grondprijsbrief bekend. De Grondprijsbrief 2018 van de gemeente Zevenaar is geraadpleegd. In figuur 8 wordt een weergave van de tabel “Grondprijzen bedrijvenkavels” weergegeven.

Bedrijventerrein	methodiek	Grondprijs 2018
1. Grootchalig logistiek	grondprijs per m2	€ 136,00 excl. BTW
2. Reguliere bedrijvigheid met standaard verschijningsvorm	grondprijs per m2	€ 126,00 excl. BTW
3. en 4. Hoogwaardige bedrijvigheid/grootchalig logistiek	grondprijs per m2	€ 136,00 excl. BTW
5. Kantoorachtige bedrijvigheid (locatie Landeweer)	grondprijs per m2	€ 161,00 excl. BTW
6. Zichtlocatie A	grondprijs per m2	€ 151,00 excl. BTW
7. Zichtlocatie B	grondprijs per m2	€ 141,00 excl. BTW

Figuur 8: Fragment Grondprijsbrief 2018 van de gemeente Zevenaar met grondprijzen

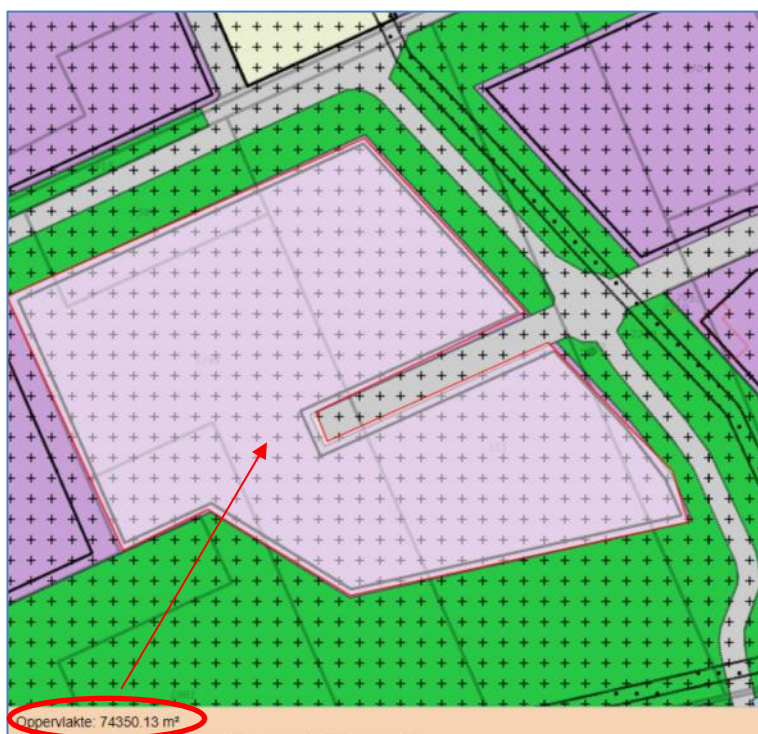
11 BEOORDELING GROND GEMEENTE DUIVEN

Locatie

Uit te geven bedrijfskavel

De te beoordelen gronden liggen ten zuiden van de meest zuidelijk gelegen grond waarop één van de windturbines wordt beoogd.

Deze gronden hebben de bestemming “Bedrijventerrein”. Wij schatten de totale oppervlakte van de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein” op ongeveer 75.000 m².



Figuur 9: Oppervlakte meting via de Pdok-viewer.

Bestemming te beoordelen gronden

De gronden in deze cluster kunnen aangewend worden ten behoeve van bedrijven in de categorieën 3.2, 4.1 en 4.2. en ten behoeve van een afvalbedrijf in de categorie 3. De gronden in het zuidelijke deel kunnen ook aangewend worden ten behoeve van activiteiten in de categorie 5.1. De gronden zijn mede voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden. De gronden hebben een Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting 5.

Projectie veiligheidscontouren

Wij hebben van opdrachtgever de volgende afbeelding ontvangen.



Figuur 10: Verbeelding met contouren PR 10⁻⁵ en PR 10⁻⁶

Planologische vergelijking

De meest noordelijk beoogde windturbine heeft geen invloed voor wat betreft de PR 10⁻⁵ en PR 10⁻⁶ contouren voor de te beoordelen gronden.

Ten aanzien van de meest zuidelijk beoogde windturbine merken wij het volgende op:

- Met betrekking tot de PR 10⁻⁵ contour (overdraai) merken wij op dat aldaar geen “beperkt kwetsbare” objecten meer mogen worden opgericht. Onder “beperkt kwetsbare” objecten zijn bedrijfsopstallen in ieder geval begrepen. De te beoordelen gronden liggen buiten de PR 10⁻⁵ contour. Een nadere uitwerking van dit aspect wordt derhalve niet uitgevoerd;
- Ten aanzien van de PR 10⁻⁶ contour (kwetsbare objecten) wijzen wij er op dat dit veiligheidsaspect bijvoorbeeld betrekking heeft op het risico van het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen. Zeer omvangrijke gebouwen kunnen door het gebruik dat daarvan kan worden gemaakt, beschouwd worden als kwetsbare objecten. In de toelichting op het Bevi staat namelijk dat combinaties van beperkt kwetsbare

objecten en kwetsbare objecten, geheel als kwetsbaar object moeten worden beschouwd. Kwetsbare objecten (of delen daarvan) mogen niet binnen de 10-6 contour liggen. Hierdoor zou de 10-6 contour ook niet mogen worden bebouwd of gebruikt.

De te beoordelen gronden kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet bebouwd worden/aangewend worden ten behoeve van

- woningen, woonschepen en woonwagens,
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1^o. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2^o. Scholen;
 - 3^o. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

Echter gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn worden (in diverse gevallen) ook gezien als kwetsbare objecten. Hiertoe behoren in ieder geval (zelfstandige dan wel onzelfstandige) kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object.

Ook hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen worden gezien als kwetsbare objecten. Wij merken op dat de gronden niet aangewend kunnen worden ten behoeve van (voornoemde) hotels, winkels en recreatieterreinen.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat de planologische verandering is te beschouwen als een planologisch nadeel. Dit nadeel spitst zich toe op het gebruik

van de gronden met “gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn”.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat het onderwerp risicoaanvaarding buiten beschouwing wordt gelaten.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

Waardering

Met betrekking tot deze cluster merken wij op dat de exploitatie door de gebruiker nog moet starten. Het is nog onbebouwd. De keuzevrijheid van de toekomstige gebruiker om het terrein in te delen neemt af. Ter plaatse van de 10^{-5} contour (overdraai) dienen de betrokken gronden onbebouwd te blijven. De gronden zijn te gebruiken als parkeerterrein, verplaatsbare buitenopslag (kraanplaats), permanente buitenopslag. Binnen de 10^{-6} contour (veiligheid) zal de toekomstige eigenaar van de gronden bij de indeling van het gebouw, het gebruik en de interne routing rekening moeten houden met de contour.

De gronden buiten de milieucontouren 10^{-5} en 10^{-6} worden niet gehinderd. De waarde van deze gronden blijft in tact en stellen wij op 100%. De gronden binnen de zone 38 – 187 m^1 waarderen we af van € 140 per m^2 (excl. BTW). naar € 120 per m^2 (excl. BTW). Volgens de verstrekte gegevens betreft dit 2,2 hectare bedrijventerrein.



Figuur 11: Afbeelding met oppervlakte “getroffen” gronden door de meest zuidelijk beoogde windturbine” o.a. ten aanzien van de te beoordelen gronden (zie rode cirkel).

Planschaderisico

Op basis van de beschikbare en geraadpleegde informatie schatten wij het planschaderisico (grofweg) als volgt in:

Uit te geven gronden	
Waarde voor de mutatie 22.000 m ² x € 140 per m ² excl. BTW	3.080.000
Waarde na de mutatie: 22.000 m ² x € 120 per m ² excl. BTW	2.640.000
Waardedaling	440.000
AF: Actieve risicoaanvaarding	0
AF: Normaal maatschappelijk risico 2%	0
Inschatting planschaderisico	440.000

Bandbreedtes:

Bovenstaande schatting is tot stand gekomen op basis van de voornoemde beschikbare en geraadpleegde gegevens. Rekening houdend met bandbreedtes schatten wij deze als volgt in:

Uitgangspunten bandbreedtes	Minimaal	Maximaal
Grondwaarde per m ² excl. BTW	€ 125	€ 150
Afwaardering nieuwe planologie	5 %	25 %

Bovenstaande bandbreedtes resulteren in een planschaderisico dat is gelegen tussen de € 137.500 en de € 825.000 exclusief B.T.W.

Onderzijde bandbreedte (uitgaande van de laagste grondwaarde en minste afwaardering):

$$5 \% \text{ van } (\text{€ } 125 \times 22.000 \text{ m}^2) = \text{€ } 137.500 \text{ (excl. BTW)}$$

Bovenzijde bandbreedte (uitgaande van de hoogste grondwaarde en hoogste afwaardering afwaardering):

$$25 \% \text{ van } \text{€ } 150 \times \text{€ } 22.000 \text{ m}^2 = \text{€ } 825.000 \text{ (excl. BTW)}$$

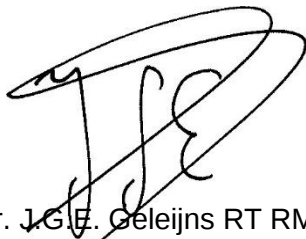
Op basis van de getoonde marktgegevens zijn wij bij de waarde van de uit te geven gronden uitgegaan van een grondwaarde van € 140 per m² exclusief BTW en een waarde na de mutatie van € 120 per m² exclusief BTW. Omgerekend is de waardedaling van 14,3 %. Dit ligt aan de onderzijde van de bandbreedte. Dit komt mede doordat de te beoordelen gronden nog niet zijn uitgegeven.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe planschade van de beoordeelde gronden van de gemeente Duiven schatten naar verwachting tussen de € 137.500 en de € 825.000 exclusief BTW.

Op basis van de beschikbare en geraadpleegde gegevens en rekening houdend met de uitgangspunten van deze Quick Scan schatten wij het planschaderisico voor nu in op € 440.000 exclusief BTW.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur