



Planschadeadvies ex artikel 6.1 Wro

met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning
aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle

Gemeente Zwolle

projectnummer 0406447.00
definitief
1 december 2016

Planschadeadvies ex artikel 6.1 Wro

met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning op het perceel Nieuwendijk 4 te Zwolle

Gemeente Zwolle

projectnummer 0406447.00
definitief revisie 01
1 december 2016

Opdrachtgever

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

datum vrijgave	beschrijving revisie 01
1 dec 2016	definitief

goedkeuring
C. Suurd



vrijgave
A. van Dongen



Inhoudsopgave

Blz.

1	Opdracht	1
2	Deskundigen	1
3	Overgelegde documenten	1
4	De aanvraag om tegemoetkoming in schade	1
5	Procedure	2
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	4
7	Formele vereisten	5
8	Het oude planologische regime	7
9	Het nieuwe planologische regime	8
10	Planologische vergelijking	9
10.1	Beoordeling planologisch nadeel bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden"	9
10.2	Beoordeling planologisch nadeel bestemmingsplan "Haerst-Tolhuislanden"	12
11	Vergoedbaarheid van de schade	13
11.1	Voorzienbaarheid	13
11.2	Normaal maatschappelijke risico	14
11.3	Beoordeling normaal maatschappelijk risico	15
11.4	Mogelijkheden om de schade te voorkomen of beperken	16
11.5	Schade anderszins verzekerd	16
12	Taxatie van de schade	16
13	Zienswijzen op conceptadvies	17
14	Eindoordeel	22
	Bijlage 1: Aanvraag	
	Bijlage 2: Taxatie	
	Bijlage 3: Reacties op conceptadvies	

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft aan Antea Group de opdracht verleend om advies uit te brengen inzake de aanvraag om tegemoetkoming in schade van de heer N.F. Reuvekamp en mevrouw A. Jans, eigenaar van het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer mr. N.A. Boerties, senior adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, en de heer ing. M. van Hoek, beëdigd rentmeester NVR en registertaxateur RMT, beiden werkzaam binnen de adviesgroep Vastgoed & Recht van Antea Group.

3 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van dit advies zijn de navolgende stukken als uitgangspunt opgenomen:

1. Aanvraag om tegemoetkoming in planschade;
2. Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwleusen" (1972);
3. Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" (2010);
4. Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "Haerst-Tolhuislanden" (2012);
5. Rapporten inzake geluidmissie 'Windpark Tolhuislanden' (2008) en 'Windpark Tolhuislanden en Westenwind (Cumulatie Lden), (2010), beide van bureau Lichtveld Buis en Partners;
6. Slagschaduwonderzoek van Van Grinsven Advies d.d. maart 2008.

4 De aanvraag om tegemoetkoming in schade

Bij de gemeente Zwolle is op 27 oktober 2015 een aanvraag om tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro ingekomen van de heer N.F. Reuvekamp en mevrouw A. Jans, eigenaar van het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle, verder aan te duiden als aanvrager. De aanvraag is namens betrokkene ingediend door de heer mr. S. Maakal van Dommerholt Advocaten te Heerenveen. De aanvraag is als **biilage 1** aan dit advies gehecht.

In de aanvraag stelt aanvrager dat zijn agrarisch bedrijf met bedrijfswoning in waarde is gedaald als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden". Op grond daarvan kan op de gronden ten oosten van aanvragers perceel een lijnopstelling van in totaal 4 windturbines worden opgericht.

Aanvrager stelt schade te leiden als gevolg van een toename van hinder en schat de waardevermindering in op een percentage van 10%. Dit is echter de gestelde waardevermindering als gevolg van de bestemmingsplannen "Windpark Tolhuislanden" van de gemeente Zwolle en "5^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen, Windenergie" van de gemeente Dalfsen gezamenlijk*.

Uit de aanvraag van oktober 2015 blijkt dat deze niet alleen ziet op de gevolgen van het windpark "Tolhuislanden", maar tevens op de mogelijke nadelige gevolgen van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden op de agrarische gronden rond het perceel Nieuwendijk 4 en in het

bijzonder de gronden tussen dit perceel en het windpark. In dat verband wordt expliciet gewezen op de mogelijkheid van recreatief medegebruik en de oprichting van geluidwerende voorzieningen.

*De aanvraag ziet niet alleen op de vermeende schade als gevolg van het windpark "Tolhuislanden" dat op grondgebied van de gemeente Zwolle is geprojecteerd, maar tevens op de daarachter gelegen lijn van eveneens 4 windturbines op grondgebied van de gemeente Dalfsen. Dit windpark is mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan "5^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen, Windenergie" van de gemeente Dalfsen.

Aanvrager heeft verzocht om een gecombineerde behandeling van zijn - feitelijk twee - aanvragen om tegemoetkoming in planschade. De gemeenten Zwolle en Dalfsen hebben hiermee ingestemd. Aan Antea Group is daarom door beide gemeenten gezamenlijk opdracht verstrekt voor de advisering ten aanzien van beide onderdelen van de aanvraag. De hoorzitting is daarbij gecombineerd, zodat vertegenwoordigers van beide gemeenten daarbij aanwezig waren. Voorts is afgesproken dat de advisering zal plaatsvinden in twee afzonderlijk rapporten. Er zullen immers ook twee afzonderlijke besluiten worden genomen ten aanzien van de ingediende aanvraag; één door B&W van Zwolle en de ander door B&W van Dalfsen.

Van belang is te constateren dat het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" eerder in werking trad dan het bestemmingsplan "5^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen, Windenergie". Dit betekent dat bij de beoordeling van de planschade als gevolg van bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" er geen rekening worden gehouden met het thans reeds gerealiseerde windpark op grondgebied van de gemeente Dalfsen.

5 Procedure

Op de behandeling van de onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in schade is de "Procedure-verordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" van de gemeente Zwolle van toepassing.

Overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke procedureverordening dient de adviseur voordat hij zijn advies aan het college van burgemeester en wethouders uitbrengt aanvragers, de eventuele derdebelanghebbende en (een of meer vertegenwoordigers van) het college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid te stellen om naar keuze mondeling of schriftelijk hun standpunten uiteen te zetten, alsmede zich ter plaatse te oriënteren. Van de mondelinge toelichting door partijen en van de plaatsopname wordt door de adviseur een verslag gemaakt, welke bij het advies wordt opgenomen.

Vervolgens brengt de adviseur een schriftelijk conceptadvies uit aan de partijen, die daarbij in de gelegenheid worden gesteld om gedurende vier weken na verzending van het conceptadvies schriftelijk op het conceptadvies te reageren. Na verloop van deze termijn brengt de adviseur zijn definitieve advies aan burgemeester en wethouders uit, waarbij eventueel ingediende reacties zijn betrokken. Het definitieve advies wordt dan ook niet aan aanvrager toegezonden.

Derdebelanghebbende

Door de gemeente Zwolle wordt eventuele planschade, die voortvloeit uit het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden", afgewenteld op Tolhuiswind BV. Deze is initiatiefnemer van het project voor het oprichten van de 4 windturbines. Er is daarom sprake van een derdebelanghebbende als bedoeld in artikel 6.4a lid 2 Wro.

Horen van partijen

Overeenkomstig hetgeen in de gemeentelijk procedureverordening is voorgeschreven, zijn aanvragers in de gelegenheid gesteld om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade op 23 maart 2016 mondeling nader toe te lichten. De hoorzitting vond plaats op locatie Nieuwendijk 1 te Zwolle. Aanvrager - de heer N.F. Reuvekamp - is in persoon verschenen; samen met zijn advocaat de heer mr. S. Maakal.

Het betrof een gecombineerde hoorzitting waarbij ook de aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente Dalfsen werd behandeld. De gemeentebesturen van Zwolle en Dalfsen hebben ervoor gekozen geen afvaardiging naar de hoorzitting te sturen.

Tijdens de mondelinge behandeling is door aanvrager een korte toelichting gegeven op de aanvraag. Er zijn hierbij weinig nieuwe aspecten naar voren gebracht die niet reeds in de toelichting op de aanvraag zijn benoemd en gemotiveerd of die hier dienen te worden besproken.

De heer Maakal licht nog een aantal onderwerpen die van belang zijn toe.

Zo is hij van mening dat, in strijd met hetgeen thans in onder andere de jurisprudentie is geregeld ten aanzien van de vergoeding van deskundigenkosten, zijn kosten wel vergoed dienen te worden, omdat in zaken als deze, een goed voorbereide en gemotiveerde aanvraag een kostenbesparend werking heeft voor het bevoegd gezag.

Daarnaast gaat de heer Maakal gemotiveerd in op het aspect bedrijfswoning in relatie tot het bedrijf. Hij is van mening dat beide los van elkaar kunnen worden gezien en verwijst daarbij naar een recente uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 8 september 2015. In deze uitspraak worden een aantal criteria behandeld die ook in deze zaak van toepassing kunnen zijn. De heer Maakal is derhalve van mening dat de aanvraag om tegemoetkoming in planschade zich beperkt tot de huiskavel en de daarop aanwezige bedrijfswoning.

Tot slot wijst de heer Maakal op de WOZ-taxatie en het belang dat daarvan in een planschadeprocedure. In recente jurisprudentie is uitgemaakt dat er een motiveringsplicht geldt bij grote verschillen tussen een WOZ-taxatie en de taxatie in een planschade procedure. In het geval van de woning aan de Nieuwendijk 4 wijst de heer Maakal op de documenten waaruit blijkt dat er een waardedaling optreedt van circa €100.000,-- als gevolg van de plaatsing van de windmolens. De heer Maakal is dan ook van mening dat de hoogte van de planschade in beide gevallen tot de categorie 'zwaar' tot 'middelzwaar' moet worden gerekend.

Tot slot wijst de heer Reuvenkamp de commissie erop dat de slagschaduw als zeer hinderlijk wordt ervaren. Ook de geluidhinder is met name in de avond- en nachtelijke uren zeer hinderlijk.

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen tijdens de mondelinge behandeling ter sprake is gekomen, kan dit worden beschouwd als het verslag van de mondelinge uiteenzetting zoals bedoeld in de gemeentelijke procedureverordening.

Opname

De deskundigen hebben zich op 30 maart 2016 ter plaatse georiënteerd. Het perceel en de bedrijfswoning van aanvrager en het plangebied zijn hierbij opgenomen.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in schade. Bij schade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

Het desbetreffende object dient te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische wijziging in werking is getreden. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wro dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 Wro dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie).

De Wro regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Bepaald is dat in ieder geval 2% van zogenoemde indirecte schade voor rekening van de aanvrager blijft.

7 Formele vereisten

De onroerende zaak Nieuwendijk 4 te Zwolle, waarvan wordt gesteld dat deze in waarde is gedaald, is kadastraal bekend als Zwolle, sectie Z, nummer 123 (grootte 32 a 40 ca).

Uit de overgelegde notariële stukken is gebleken dat aanvrager in ieder geval reeds op 7 juni 1988 eigenaar was van het perceel met opstallen aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle.

De planologische maatregel waarop de aanvraag om tegemoetkoming in schade is gebaseerd, te weten het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" is in januari 2010 in werking getreden en inmiddels onherroepelijk geworden. Aanvrager stond ten tijde van de inwerkingtreding in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak.

Volgens opgave door de gemeente heeft aanvrager tijdig het voor het indienen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade verschuldigde recht (ex artikel 6.4 Wro) betaald, zodat hij in ieder geval ontvankelijk is in zijn aanvraag.



Afbeelding 1: luchtfoto van het perceel van aanvrager (bron: CycloMedia Globespotter)



Afbeelding 2 en 3: Voorzijde van de woning van aanvrager en zicht vanaf het erf op windmolens

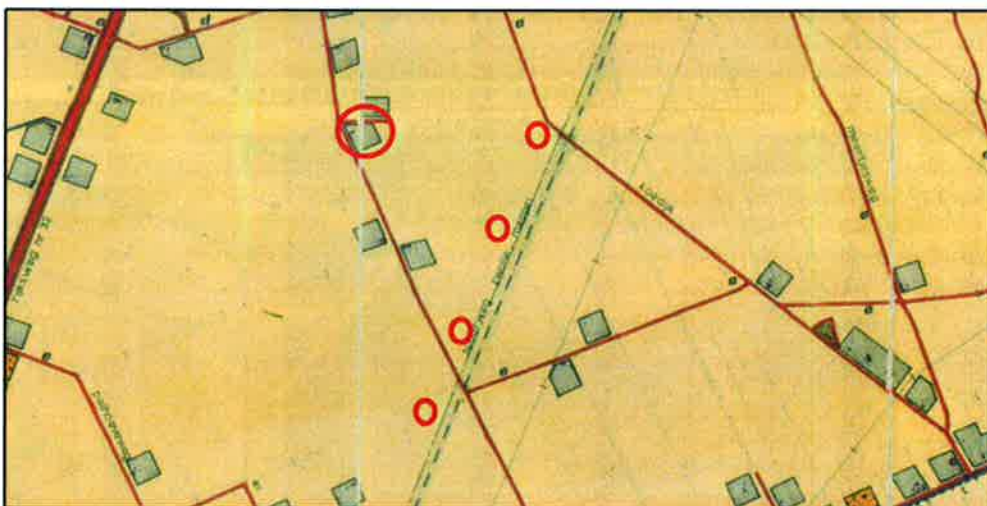


Afbeelding 4 en 5: Zicht vanaf erfgrans en tuin op de windmolens (dichtstbij gelegen molens op grondgebied Zwolle)

8 Het oude planologische regime

Het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwleusen" is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Nieuwleusen bij besluit van 9 oktober 1972. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door GS van Overijssel op 9 mei 1973 en daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden na Koninklijk Besluit van 25 maart 1977.

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwleusen" waren de gronden van het plangebied waarop de vier windturbines mogelijk zijn gemaakt bestemd als 'Agrarisch gebied zonder bebouwing'. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart weergegeven, met daarin middels rode cirkels de indicatieve locaties van de vier windturbines en de locatie van het perceel van aanvrager.



Afbeelding 6: Uitsnede van de plankaart

Onderstaand een samenvatting van de relevante delen van het toepasselijk planvoorschrift:

Agrarisch gebied zonder bebouwing - artikel 3

Deze gronden waarop de 4 windturbines zijn geprojecteerd, waren bestemd voor veeteelt, akkerbouw, tuinbouw of enige andere tak van bodemcultuur, de daarbij behorende takken van veredeling en de daarbij benodigde bouwwerken en andere werken (niet zijnde gebouwen). De bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale hoogte van 8m.

Blijkens de jurisprudentie moet onder het onderhavige toegestane gebruik voor akkerbouw, tuinbouw of enige andere tak van bodemcultuur mede de aanleg en exploitatie van productiebos worden begrepen (KB 21 november 1990, Veendam, BR 1991, p. 213 en KB 14 juli 1992, Pekela, BR 1992, p. 845).

9 Het nieuwe planologische regime

Het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle bij besluit van 30 november 2009. Het bestemmingsplan is in januari 2010 in werking getreden en onherroepelijk geworden na de uitspraak van de ABRvS d.d. 11 januari 2012.

Op basis van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" zijn de gronden ter plaatse van de locatie van de vier windturbines bestemd als 'Bedrijf – Windturbine'.

Dit bestemmingsplan maakt de oprichting mogelijk van vier windturbines langs de spoorlijn Zwolle-Meppel en langs de daaraan gelegen Oostelijke Parallelweg.

Onderstaand een uitsnede van de verbeelding. Nieuwendijk 4 is rood omcirkeld. De vier windturbines zijn met de paarse bestemmingsvlakken aangeduid.



Afbeelding 7: Relevante uitsnede van de verbeelding

Blijkens artikel 4 van de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels is per bestemmingsvlak niet meer dan één windturbine toegestaan, met een ashoogte van 85 meter, een rotordiameter van 82 meter en een tiphoogte van 126 meter. Voorts zijn bijbehorende gebouwen met een maximum oppervlak van 12 m² en een bouwhoogte van 3 meter en andere bouwwerken, zoals hekwerken met een maximale hoogte van 3 meter toegestaan.

Het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" is inmiddels opgegaan in het door de raad van de gemeente Zwolle bij besluit van 17 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied – Haerst, Tolhuislanden'. Inhoudelijk is de bestemmingsregeling voor de windturbines in dit nieuwe bestemmingsplan gelijk aan het bestemmingsplan 'Windpark Tolhuislanden'.

10 Planologische vergelijking

10.1 Beoordeling planologisch nadeel bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden"

In het hiernavolgende zullen wij nagaan in hoeverre de planologische verandering aanvrager in een planologisch nadeliger positie heeft gebracht. Daarbij maken wij onderscheid tussen de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden. Uitgaande van dit onderscheid zal de planologische verandering worden beoordeeld in het licht van de verschillende aspecten die een rol kunnen spelen zoals privacyverlies of geluidhinder. Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische verandering optredende voordelen de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal tevens dienen te worden bezien in hoeverre hiervan in onderhavig geval sprake zou kunnen zijn.

Door middel van een vergelijking van de opvolgende planologische regimes worden de schadefactoren nader bekeken en afgewogen. De feitelijke situaties zijn niet van belang. Bepalend is de maximale invulling van het "oude" en het "nieuwe" planologische regime. De planologische vergelijking vindt plaats tussen het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwleusen" (1972) en de planologische situatie die is ontstaan als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden".

De peildatum van de planschadebeoordeling is januari 2010, zijnde de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden".

Bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op grond van het oude bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwleusen" konden de gronden waarop de vier windturbines thans zijn toegestaan worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Ter plaatse was geen aanduiding op de plankaart aanwezig op grond waarvan agrarische bouwpercelen konden worden opgericht. Derhalve was ter plaatse een extensief agrarisch gebruik toegestaan in de vorm van akkerbouw, tuinbouw, veeteelt of enige andere tak van bodemcultuur en de daarbij behorende takken van veredeling.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 8m.

Onder het nieuwe planregime – bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" – mogen de gronden worden gebruikt voor de opwekking en levering van windenergie. Hiertoe is het toegestaan in totaal vier windturbines op te richten met een maximale ashoogte van 85m en een tiphoogte van 126m. De maximale rotordiameter bedraagt 82m.

Bovendien mogen ter plaatse van de bestemmingsvlakken inkoopstations worden opgericht met een oppervlakte van 12m² en een hoogte van 3m, alsmede hekwerken met een hoogte van 3m en andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 2m.

Uitzicht

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat voor de gronden onder de vier locaties met de bestemming 'Bedrijf-windturbine' de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn verruimd.

De afstand van de vier locaties tot het perceel (bedrijfswoning) van aanvrager – Nieuwendijk 4 – bedraagt minimaal ca. 650m en maximaal ca. 1.100m. De windturbines zijn vanaf het perceel Nieuwendijk 4 duidelijk zichtbaar. Dit leidt naar het oordeel van de adviseur niet tot een

beperking van het uitzicht. Gezien de ruime afstand en de verschijningsvorm van de windturbines is zowel in oude als nieuwe situatie feitelijk sprake van een vrij en wijds uitzicht. Wel kan gesproken worden van een aantasting van het agrarisch karakter en is in sprake van 'horizonvervuiling'. Er is immers sprake van het toevoegen van wezensvreemde elementen in het agrarische landschap. Dit dient als beperkt planologisch nadelig te worden aangemerkt.

Hierbij is tevens in aanmerking genomen dat het uitzicht op de windmolens vanuit de bedrijfswoning en tuin enigszins beperkt kan worden als gevolg van de mogelijk aanplant van een productiebos op de gronden tussen aanvragers perceel en de 4 windturbines. Dit productiebos – dat feitelijk nooit is gerealiseerd – zou het zicht op de turbines voor een belangrijk deel belemmeren.

De adviseur overweegt volledigheidshalve dat volgens vaste jurisprudentie (zoals ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566) weliswaar geen rekening mag worden gehouden met feitelijk aanwezige dan wel planologisch mogelijke beplanting, maar dat dit niet geldt als het gaat om beplanting die 'structureel' deel uitmaakt van de bestemming. Zie onder andere ABRS 6 oktober 2010, LJN BK0868. De adviseur is van oordeel dat de planologische mogelijkheid van een productiebos als structureel is aan te merken en dient te worden meegenomen in de planologisch maximale invulling.

Geluid

Het gebruik van de windturbines veroorzaakt geluid. Ten opzichte van Nieuwendijk 4 kan voorop worden gesteld dat de geluidemissie op de gevel valt binnen de wettelijke normen zoals die golden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden".

Conform de ABRvS heeft overwogen in haar uitspraak d.d. 11 januari 2012 is het windpark tolhuislanden aan te merken als een type B inrichting, als bedoeld in artikel 1.2 van het Barim (activiteitenbesluit). Dit betekent dat het windpark op grond van artikel 1.4, tweede lid, onder de werkingssfeer van het Barim valt zoals dat luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit. Voor de windturbines gelden dientengevolge de geluidgrenswaarden zoals neergelegd in de artikelen 2.17 en volgende (oud) van het Barim. Ingevolge artikel 2.17, eerste lid, van het Barim, voor zover hier van belang, mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege het in werking zijn van de inrichting op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan 50, 45 en 40 dB(A) voor onderscheidenlijk de dag-, avond- en nachtperiode. Ingevolge artikel 3.15, derde lid, (oud) van het Barim worden metingen ten behoeve van de bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (Lar,lt) op de gevel van een gevoelig gebouw of op de erfgrans van een gevoelig terrein en de beoordeling daarvan uitgevoerd met inachtneming van de windnormcurve, bedoeld in grafiek 3.15. Bij het vaststellen van deze curve is een grenswaarde van 40 dB(A) voor de nachtperiode als uitgangspunt genomen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de windturbines door middel van de maatregel "knijpen" kunnen voldoen aan de windnormcurve uit het Barim. Door het toepassen van de maatregel "knijpen" wordt het toerental van de windturbines lager afgesteld, waardoor de geluidemissie afneemt. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de atmosferische condities die 's nachts voor kunnen komen door aanpassing van de bronsterkte. De resulterende windsnelheidsgewogen bronsterkte is daardoor met 1,4 dB verhoogd. Een windsnelheid van 5 m/s is in het akoestisch onderzoek vervolgens bepalend geacht voor deze bronsterkte.

Voor Nieuwendijk 4 betekent dit dat de geluidsbelasting uit komt op 36 dB(A) gedurende de nachtperiode. Omdat hierbij is uitgegaan van een geknepen exploitatie van de windturbines en de planologische wijziging evenmin in de weg staat aan de plaatsing van een ander type turbine

met een andere (hogere) bronsterkte, gaat de adviseur er in het kader van deze planschadebeoordeling van uit dat aanvrager rekening dient te houden met de ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" geldende maximale geluidsbelasting van 40 dB(A).

Wel dient in overweging te worden genomen dat het agrarisch bouwperceel Nieuwendijk 4 is gelegen in een agrarisch productie-gebied waarbinnen ook andere agrarische bouwpercelen zijn gelegen. De kortste afstand tot een bestaand (planologisch) agrarisch bouwperceel bedraagt ca. 90m (Hooijdijk 2). Maar ook op een grotere afstand van ca. 330m en 475m en meer zijn diverse agrarische bouwpercelen. Van deze agrarische bouwpercelen kan eveneens een geluidemissie worden verwacht. Ook diende aanvrager al in de oude situatie rekening te houden met geluidshinder van de spoorlijn Zwolle-Meppel die evenwijdig met en kort achter het windpark loopt op een afstand van ca. 750m van aanvragers perceel. Aanvrager diende ook in de oude situatie rekening te houden met een bepaald basis-geluidsniveau en daarmee samenhangende hinder als gevolg van nabije bedrijfsactiviteiten. Datzelfde geldt voor het gebruik van de onbebouwde agrarische grond, dat ook tot enige geluidshinder kan leiden door gebruik van landbouwmachines, pompen, irrigatievoorzieningen etc.

Het vorenstaande betekent dat in de planvergelijking rekening wordt gehouden met het feit dat Nieuwendijk 4 reeds in de oude situatie onder een akoestische belasting stond gelet op het bedrijfsmatige en agrarische gebruik in de directe omgeving en de spoorlijn Zwolle-Meppel. Voor een deel zal het geluid van de windturbines dan ook wegvallen onder de achtergrond van de bestaande geluidsbronnen.

Gelet op het hiervoor overwogene ten aanzien van de bestaande en nieuwe geluidssituatie is de adviseur van oordeel dat aanvrager in beginsel in een planologisch nadeliger positie komt te verkeren. Het geluid van de windturbines is veel permanenter van aard in vergelijking tot de bestaande geluidsbronnen in de omgeving. Daar komt bij dat de hinder van de windturbines zich met name ook 's nachts manifesteert, wanneer het basis-geluidsniveau – zeker in een overwegend agrarisch buitengebied – aanzienlijk lager is. Het planologische nadeel in relatie tot het hinderaspect 'geluid' wordt als licht gekwalificeerd.

Slagschaduw

Windturbines kunnen hinder veroorzaken voor omliggende percelen door slagschaduw.

In artikel 3.14 onder 4. Van het Activiteitenbesluit zoals geldend ten tijde van de inwerkingtreding van bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" wordt verwezen naar bij de ministeriële regeling te stellen maatregelen. In deze regeling is voorgeschreven dat een turbine is voorzien van een automatische stilstandsvoorziening die de windturbine afschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten voor zover de afstand tussen de turbine en de woning minder bedraagt dan twaalf maal de rotordiameter en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten slagschaduw kan optreden.

Uit de overgelegde gegevens blijkt dat voor het perceel Nieuwendijk 4 rekening dient te worden gehouden met een hinderduur door slagschaduw van minder dan 5 uur op jaarbasis. Op grond van de beschikbaar gestelde gegevens is niet af te leiden of hiermee geheel wordt voldaan aan de wettelijke normen. Wel is bekend dat drie turbines uitgerust met een stilstandsvoorziening. In het kader van deze planschadebeoordeling wordt uitgegaan van de berekende maximale hinderduur ten aanzien van slagschaduw van 5 uur op jaarbasis voor het perceel Nieuwendijk 4.

In objectieve zin is in dit verband dan ook sprake van planologisch nadeel. Immers was in de oude situatie in het geheel geen slagschaduw te verwachten. Het nadeel in relatie tot slagschaduw dient – gelet op de geringe duur op jaarbasis – echter als beperkt te worden gekwalificeerd.

Conclusie

Aanvragers komen als gevolg van het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden" in beginsel in een planologisch nadeliger positie te verkeren. Nadeel ontstaat in de vorm van:

1. Aantasting van het agrarische karakter van het uitzicht.
2. Geringe toename van geluidshinder.
3. Beperkte hinder door slagschaduw.

De planschade wordt als 'licht' gekwalificeerd.

De waardegevoeligheid van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning

Gesteld kan worden dat een bedrijf en een bedrijfswoning niet of minder gevoelig zijn voor aspecten betreffende geluid, omgevingskarakteristiek en privacy. Het bedrijf ontleent haar waarde immers aan het feit dat zij ter plaatse gevestigd mag worden en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse mogen worden uitgevoerd.

Onderhavige planologische wijziging (plaatsing van windmolens) leidt naar de mening van de commissie dan ook niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering. De bestaande mogelijkheden van de onderneming worden verder niet belemmerd¹.

Bedrijfswoningen ontleen hun waarde aan het feit dat zij dicht bij het bedrijf gevestigd mogen worden. Factoren als uitzicht, privacy en geluidshinder spelen bij dergelijke woningen een ondergeschikte rol. In het kader van een planschadeprocedure kunnen bedrijfswoningen worden afgesplitst van de bedrijfsgebouwen². Hierbij kan onder meer meespelen dat sprake is van verschillende kadastrale percelen, afzonderlijke inritten, verschillende bestemmingen en of bij het bepalen van de waardevermindering alleen de woning van belang is. In dit geval is sprake van een apart kadastraal perceel voor de bedrijfswoning, een afzonderlijke inrit voor de woning en een inrit voor de bedrijfsmatige opstallen. Hoewel geen sprake is van verschillende bestemmingen, is de commissie van mening dat het woongedeelte in casu van het bedrijfsgedeelte kan worden afgezonderd, omdat enkel de bedrijfswoning in een beperkt nadeliger positie wordt gebracht zodanig, dat er sprake is van waardevermindering welke voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

10.2 Beoordeling planologisch nadeel bestemmingsplan "Haerst-Tolhuislanden"

Dit betreft de beoordeling van het aanvullende deel van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade. Hierbij is gewezen op de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van de agrarische gronden tussen Nieuwendijk 4 en het windpark Tolhuislanden.

Onder het oude planregime "Buitengebied Nieuwleusen" (1972) hadden deze gronden overwegend de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing". Hierop mochten uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht tot een hoogte van maximaal 8m.

Onder het nieuwe bestemmingsplan "Haerst-Tolhuislanden" hebben de gronden overwegend de bestemming 'Agrarisch'. Hierop mag niet worden gebouwd buiten de bouwvlakken.

¹ ABRvS 10 februari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL3341

² ABRvS 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4467

Gelet op de doeleindenomschrijvingen van het oude en nieuwe planregime, zijn de gronden zowel voor en na planologische wijziging bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van akkerbouw en veeteelt. Tevens is in beide gevallen houtteelt c.q. productiebos toegestaan; in het nieuwe bestemmingsplan volgt dit zelfs expliciet uit de begripsomschrijving van agrarisch bedrijf.

Het nieuwe planregime biedt de mogelijkheid de gronden – ondergeschikt aan het agrarische gebruik – te gebruiken voor recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie. Deze mogelijkheid bestond onder het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuwleusen” niet. Mede omdat enige vorm van bebouwing ten behoeve van deze extensieve dagrecreatie niet is toegestaan, is de adviseur is van oordeel dat deze toegevoegde gebruiksfunctie dermate extensief is, dat deze niet leidt tot een toename van hinder ten opzichte van de oorspronkelijke – uitsluitend – agrarische gebruiksmogelijkheden. Denkbaar is de aanleg van een recreatief wandel- of fietspad. Tegenover de uitoefening van een agrarische bedrijfsvoering ter plaatse zal dit niet leiden tot extra hinder.

Ten aanzien van de bouw mogelijkheden wordt opgemerkt dat aanvrager in een betere positie komt te verkeren. Onder het oude planregime kon hij op de omliggende gronden immers worden geconfronteerd met andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een maximale hoogte van 8m. Het nieuwe planregime “Haerst-Tolhuislanden” staat buiten de agrarische bouwvlakken geen enkele bebouwing toe.

Het is de adviseur niet gebleken dat het nieuwe bestemmingsplan “Haerst-Tolhuislanden” ten opzichte van het oude regime “Buitengebied Nieuwleusen” meer of grotere agrarische bouwvlakken toestaat. Wat dat betreft is aanvragers planologische positie ongewijzigd.

Conclusie

Met betrekking tot het rond Nieuwendijk 4 liggende agrarische (productie)gebied leiden de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan “Haerst-Tolhuislanden”, komt aanvrager niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

11 Vergoedbaarheid van de schade

11.1 Voorzienbaarheid

Voor de beantwoording van de vraag of de schade voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen, wordt onderzocht in hoeverre sprake is van omstandigheden op grond waarvan de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager dient te blijven. Voor het oordeel of sprake is van een planologisch nadeligere situatie die voorzienbaar was, zijn onder meer maatgevend de concrete beleidsvoornemens die openbaar waren gemaakt vóór de datum van aankoop van het object door aanvrager (zie o.a. ABRvS 21 december 2011, nr. 201101503, LJN: BU8882, Schouwen-Duiveland). Als criterium hiervoor geldt of voor een “redelijk denkend en handelend koper” op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien dit het geval was, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard en komt hij niet in aanmerking voor een tegemoetkoming in de geleden schade, zowel directe als indirecte planschade.

Van gemeentewege is aangegeven dat er geen zodanig beleidsvoornemen voorhanden is op grond waarvan de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar had kunnen zijn ten tijde van de aankoop van het object in 1988.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planologische besluit voor aanvrager ten tijde van de eigendomsverwerving niet als voorzienbaar en bekend kon worden verondersteld.

11.2 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat uit van een "tegemoetkoming in planschade". Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van de in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade komt voor tegemoetkoming in aanmerking, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het "normaal maatschappelijk risico" dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraktijk nader moeten worden uitgekristalliseerd. Inmiddels is op dit punt al enige jurisprudentie gevormd.

De wetgever heeft ervoor gekozen in artikel 6.2 lid 2 Wro een forfaitregeling voor indirecte schade op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen, dat niet uitkomt boven 2% van de waarde c.q. het inkomen, in ieder geval niet voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

Dat betekent dat bij een hoger waardeverminderingspercentage, een bedrag groot 2% van de oorspronkelijke waarde voor eigen rekening van aanvragers blijft en wordt afgetrokken van de uit te keren schadevergoeding.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2 lid 1 Wro dient het college, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, echter te beoordelen of ook schade die het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager dient te blijven.

De wetgever heeft geen nadere regels gegeven in welke situatie de forfaitaire drempel van twee procent normaal maatschappelijk risico verhoogd kan of moet worden. Dit doet echter niet af aan de zelfstandige betekenis van artikel 6.2 lid 1 Wro.

Dit betekent dat door een planschadebeoordelingscommissie dient te worden onderzocht of en zo ja, in hoeverre de gestelde schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en krachtens artikel 6.2 lid 1 Wro geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening behoort te blijven.

De Afdeling overweegt in de uitspraak ABRS 5 september 2012 (nr. 201113115/1/A2) als volgt:
"Uit de geschiedenis van de totstandkoming van dat artikel (Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, blz. 63) valt af te leiden dat alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico dat elke burger behoort te dragen en dat het normale maatschappelijke risico, dat met zoveel woorden in de wet is vastgelegd, moet worden betrokken bij het bepalen van de hoogte van de schade. Het college heeft derhalve ten onrechte niet als eerste onderzocht of en zo ja, in hoeverre de door belanghebbende gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en krachtens art. 6.2, lid 1 van de Wro, geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven. De Rb., die slechts heeft getoetst of bijzondere omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan een groter deel dan twee procent

van de waarde van de onroerende zaak als bedoeld in art. 6.2, lid 2, aanhef en onder b, van de Wro voor rekening van belanghebbende blijft, heeft dit niet onderkend."

Volgens de Afdeling moet altijd een inhoudelijke beoordeling van het normaal maatschappelijk risico plaatsvinden (artikel 6.2 lid 1 Wro), ongeacht de vraag of het forfait van 2% van toepassing is (artikel 6.2 lid 2 Wro).

Gezien de uitspraken van de Afdeling d.d. 29 februari 2012 en 5 september 2012 kan het navolgende als afwegingskader dienen voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico:

1. Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden, in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen? Voor de invulling van dit criterium gelden weer de volgende (sub)criteria:
 - a. Sluit de ontwikkeling aan op de plaatselijke situatie (ABRS 29 februari 2012)?
 - b. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang in de ruimtelijke structuur van de omgeving (ABRS 5 september 2012)?
 - c. Is het bouwplan in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van de gemeente (ABRS 29 februari 2012)?
 - d. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang in het gevoerde planologische beleid (ABRS 5 september 2012)?

NB: voor de vraag of een ontwikkeling in de "lijn der verwachting" lag, is het moment onmiddellijk voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel relevant.
2. Wat is de aard en omvang van de (planologische) maatregel? Is er sprake van een grote aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur en van het woonklimaat, gezien:
 - a. de afmetingen van het object;
 - b. de onder de ter plaatse geldende bestemmingsplannen reeds bestaande bouwmogelijkheden;
 - c. de afstand tot de woning.
3. Wat is de aard en omvang van het nadeel.

De jurisprudentie met betrekking tot het normaal maatschappelijk risico is van recente datum. De uitleg en interpretatie van deze jurisprudentie is dan ook nog in volle gang. Uit de tot nu toe bekende jurisprudentie zijn echter wel de bovengenoemde (sub)criteria naar voren gekomen.

11.3 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

Wij zijn van mening dat er gelet op de omstandigheden van dit geval en gezien de huidige stand van de jurisprudentie geen reden is om een hoger normaal maatschappelijk risico dan 2% aan te nemen.

Weliswaar is het opwekken van duurzame energie in het algemeen en de plaatsing van windmolens in het bijzonder steeds meer gemeengoed geworden. De realisatie van windparken stuit echter zeer regelmatig op hevig verzet en protest bij de bevolking. Dit leidt niet zelden tot

ingrijpende wijzigingen/aanpassingen in de planvorming. Het plaatsingsbeleid is bijzonder selectief en met zeer veel waarborgen en inspraakmogelijkheden omgeven.

Vanuit deze werkelijkheid kan niet worden gesteld dat het windmolenparken als een algemeen aanvaard gegeven kunnen worden beschouwd en dat iedereen in het buitengebied rekening dient te houden met de vestiging van een park of lijnopstelling binnen de eigen invloedssfeer. Er is naar het oordeel van de adviseur geen sprake van een ontwikkeling die 'in de lijn der verwachting' ligt en uit dien hoofde een hoger normaal maatschappelijk risico dan de forfaitaire 2% rechtvaardigt.

11.4 Mogelijkheden om de schade te voorkomen of beperken

Uit het bepaalde in artikel 6.3 Wro blijkt dat een benadeelde zich moet inspannen om de schade zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze bepaling lijkt vooral in de wet te zijn opgenomen in relatie tot planologisch nadeel dat heeft geleid tot inkomensschade. De mogelijkheden tot beperking of voorkoming van schade zijn bij een aanvraag om vermogensschade (waardevermindering onroerende zaak) op voorhand zeer beperkt. Temeer indien het - zoals in onderhavige zaak - om indirecte schade gaat. Blijkens de Memorie van Toelichting bij de Wro wordt van een aanvrager om planschade bovendien niet verwacht dat hij alle rechtsmiddelen tegen het schadeveroorzakende besluit uitputtend heeft aangewend.

Er is de adviseur niet gebleken van mogelijkheden die aanvrager had om de waardevermindering van hun onroerende zaak te voorkomen of te beperken.

11.5 Schade anderszins verzekerd

Het is de adviseur gebleken dat aanvrager vooraf geen compensatie heeft ontvangen - in geld of in natura - welke een relatie kent met de waardevermindering van zijn onroerende zaak als gevolg van de onderhavige planologische wijziging. Daarmee is de schade niet aan te merken als zijnde geheel of gedeeltelijk "anderszins verzekerd" als bedoeld in artikel 6.1. lid 1 Wro.

12 Taxatie van de schade

Om een eventuele waardevermindering te kunnen vaststellen zal het object van aanvragers twee keer dienen te worden getaxeerd. Voor beide taxaties wordt voor de peildatum uitgegaan van het moment waarop de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel in werking is getreden, in dit geval op januari 2010.

In eerste instantie wordt de waarde van het object bepaald, rekening houdend met de mogelijkheden van het oude planologische regime, daarna wordt de waarde van het object bepaald rekening houdend met de mogelijkheden van het nieuwe planologische regime. Wanneer uit de beide taxaties voortvloeit dat er sprake is van een waardevermindering, dan is dit de (plan)schade.

Het object Nieuwendijk 4 te Zwolle vertegenwoordigde, rekening houdend met de mogelijkheden van de vigerende planologie, op de peildatum januari 2010 een waarde van

€ 254.000,--.

Onder het nieuwe planologische regime ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan is de waarde van het object naar ons oordeel met **€ 8.000,--** gedaald tot **€ 246.000,--**.

Ten aanzien van dit schadebedrag bepaalt artikel 6.2 Wro dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit heeft tot gevolg dat een bedrag van € 5.080,-- (2% van € 254.000,--) van het schadebedrag van € 8.000,- niet voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

De schade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt bedraagt derhalve **€ 2.920,--**.

Voor een nadere onderbouwing van de hiervoor genoemde bedragen verwijzen wij naar het als **biilage 2** aan dit advies gehechte taxatierapport.

13 Zienswijzen op conceptadvies

Gemeente Zwolle

Op 24 juni 2016 is een reactie binnengekomen van de gemeente Zwolle (zie bijlage 3).

1. De gemeente wijst de commissie erop dat de aanvraag om tegemoetkoming in planschade betrekking heeft op de woning en op de bedrijfsgebouwen. De bijgevoegde notariële akte heeft echter alleen betrekking op het perceel Z 123, zijnde de bedrijfswoning. In de paragrafen 7 en 12 van het conceptadvies wordt hier niet of nauwelijks aandacht aan besteed. De gemeente vraagt de commissie om het eigendomsaspect ten aanzien van de bedrijfsgebouwen te verduidelijken.
2. De gemeente kan de commissie niet volgen in haar conclusie dat sprake is van "lichte" planschade, aangezien de geluidsoverlast als bovengemiddeld wordt gekwalificeerd. De gemeente vraagt de commissie nader te motiveren waarom wordt verwacht dat er licht nadeel zou kunnen ontstaan. Deze conclusie wekt volgens de gemeente de indruk dat het nog maar de vraag is of er licht nadeel ontstaat en dat dit van meer dingen afhangt.
3. De gemeente merkt ten aanzien van de voorzienbaarheid dat in paragraaf 11.1 staat dat er geen zodanig beleidsvoornemen is op grond waarvan de nadelige planologische wijziging reeds in 1999 voorzienbaar had kunnen zijn ten tijde van de eigendomsverwerving in 1999. Nu aanvrager de woning in 1988 in eigendom heeft verworven en het schadeveroorzakende bestemmingsplan in 2009 is vastgesteld, kan de gemeente deze conclusie niet volgen.

Ad 1. Tijdens de hoorzitting heeft de adviseur namens aanvrager aangegeven dat in tegenstelling tot hetgeen in de aanvraag is opgenomen, de aanvraag zich beperkt tot de bedrijfswoning. De commissie is met aanvrager van mening dat de bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsopstallen los van elkaar kunnen worden gezien. Hierboven komt de commissie tot de conclusie dat de agrarische bedrijfsgebouwen niet gevoelig zijn voor de schadeveroorzakende hinderfactoren als gevolg van het nieuwe planologisch regime. Er bestaat naar de mening van de commissie dan ook geen noodzaak om het eigendomsaspect voor de bedrijfsgebouwen nader te verduidelijken.

Ad 2. De reactie van de gemeente op dit onderdeel is terecht. De commissie heeft het advies tekstueel hierop aangepast.

Ad 3. De opmerking van de gemeente omtrent het jaartal 1999 is correct. Ten aanzien van de voorzienbaarheid is abusievelijk een foutief jaartal in het advies opgenomen. Het advies is hierop aangepast.

Aanvrager

Op 28 juni 2016 heeft deskundige namens aanvrager verzocht om een verlenging van de termijn voor het geven van een reactie op het conceptadvies van twee weken. Op 29 juni 2016 heeft de gemeente Zwolle aangegeven akkoord te zijn met de gevraagde verlenging van de termijn voor het indienen van een reactie op het conceptadvies.

Op 19 juli 2016 heeft deskundige namens aanvrager een reactie ingediend. Deze reactie is opgenomen in bijlage 3.

1. Aanvrager is het oneens met de maximale invulling van de planologische regimes waardoor een productiebos op de gronden gelegen tussen zijn woning en de nieuwe planologische ontwikkeling mogelijk was. Hoewel de regering de houtproductie stimuleert gaat het volgens de aanvrager te ver om te concluderen dat iedere agrarische bestemming waarin de mogelijkheid is opgenomen om een productiebos planologisch mogelijk te maken ook daadwerkelijk in overeenstemming is met deze agrarische bestemming en dient voor de bestemming 'Bos' te worden gekozen. Daarbij wordt erop gewezen dat de gronden rondom de huiskavel in eigendom zijn van aanvrager en aanvrager op deze gronden geen productiebos zou laten exploiteren. De theoretische mogelijkheid van een productiebos dient derhalve bij de planvergelijking buiten beschouwing te worden gelaten.
2. Op pagina 11 van het conceptadvies staat dat aanvrager reeds te maken had met een achtergrondbelasting van geluid. Hierdoor zou een deel van het geluid afkomstig van de turbines wegvallen. Deze stelling wordt op geen enkele wijze onderbouwd, zodat aanvrager hier niet gemotiveerd op kan reageren. Aanvrager onderschrijft de conclusie van Antea dat het planologisch nadeel als gevolg van het hinderaspect geluid als bovengemiddeld dient te worden gekwalificeerd.
3. Aanvrager wijst op het gebruik van de zogenaamde matrix van Dr. Van Zundert. De matrix gaat ervan uit dat er sprake is van middelzware schade van 4% tot 6 a 7 %, wanneer enkele schadefactoren zich voordoen waarvan één in dominante mate. Van zware planschade is sprake wanneer sprake is van een reeks schadefactoren, waarvan enkele in dominante mate, waardoor de waardevermindering kan oplopen tot 10%. Volgens aanvrager is van dit laatste sprake en strookt dit niet met de conclusie van Antea dat slechts sprake is van 3 % schade.
4. Aanvrager betoogt dat de uitkomst van een planschadevergelijking in beginsel gelijk moet zijn aan de afwaardering van de betreffende objecten in het kader van de WOZ. Ter onderbouwing verwijst aanvrager naar recente jurisprudentie. De WOZ-waarde van de eigendommen van aanvrager bedragen op 1 januari 2011, EUR 990.000,--. Antea gaat uit van een waarde voor de bedrijfswoning van EUR 254.000,-- per peildatum begin 2010 en wordt verder niet onderbouwd. Dit is een groot verschil, dat Antea nader dient te motiveren. Aanvrager verwijst ook naar een woningrapport dat is opgevraagd bij het Kadaster waaruit blijkt dat de waarde van de van toepassing zijnde referentieobjecten EUR 289.375,-- bedraagt.
5. Aanvrager is van mening dat beide planologische ontwikkelingen één windturbinepark mogelijk maken. Beide kunnen niet los van elkaar worden gezien ondanks dat de windparken zijn gerealiseerd binnen twee afzonderlijke gemeenten. Om die reden is het volgens aanvrager ongewenst en onredelijk om twee maal het minimum forfait voor het normaal maatschappelijk risico toe te passen.

6. Aanvrager vordert tot slot een vergoeding in de gemaakte kosten voor rechtsbijstand.

Ad 1. In het kader van een planologische vergelijking dient te worden uitgegaan van een maximale invulling. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met alle planologische mogelijkheden en niet de feitelijke invulling. Dit is alleen anders indien maximale invulling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijk niet kan worden uitgevoerd en bijvoorbeeld op fysieke belemmeringen stuit. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Ad 2. Bij een planvergelijking dient ten aanzien van geluidsoverlast een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale geluidsbelasting onder het oude en het nieuwe planologische regime. Bewoners van een agrarisch gebied dienen daarom rekening te houden met een zekere geluidsbelasting veroorzaakt door (agrarische) bewerking van de omliggende percelen. Daarnaast bestaat er een achtergrondniveau welke wordt veroorzaakt door de nabij gelegen spoorlijn, snelweg en onderliggende wegennet. De toename van geluidsbelasting veroorzaakt door de plaatsing van windmolens valt derhalve deels weg tegen het bestaande achtergrondniveau. Dit laat overigens onverlet dat er sprake is van een geluidstoename en daarmee ook hinder voor aanvrager.

Ad 3. De commissie is van mening dat het gehanteerde schadepercentage van iets meer dan 3 % in het conceptadvies voldoende is gemotiveerd. Nu aanvrager zonder verdere motivering een schade claimt van 10 % als zijnde een schadepercentage die past bij de kwalificatie "zware" planschade, gaat aanvrager naar de mening van de commissie voorbij aan de door aanvrager in zijn eigen aanvraag gehanteerde controlepercentages. Bovenal is volgens de commissie van belang dat in dit geval de planschade wordt veroorzaakt door een toename van geluidshinder als gevolg van de plaatsing van de windmolens. Deze hinderfactor is door ons als 'licht' gekwalificeerd en de overige hinderfactoren, slagschaduw en beperking van het uitzicht zijn door ons als 'beperkt planologisch nadelig' beoordeeld. Er zijn derhalve geen meerdere schadefactoren die zich in ingrijpende mate manifesteren en een waardedaling van 10 % rechtvaardigen.

Ad 4. In een recente uitspraak heeft de Afdeling onder meer bepaald, dat voor de WOZ-waarde de feitelijke situatie bepalend is en niet gekeken wordt naar de maximale invulling van het planologische regime. Dit kan echter anders zijn in gevallen dat er sprake is van een aanzienlijk verschil tussen de taxatie in het kader van de planvergelijking en de WOZ-waarde en dit verschil niet kan worden verklaard door de omstandigheid dat de maximale invulling van het bestemmingsplan afwijkt van de feitelijke omstandigheden die bepalend zijn geweest voor de waardering in het kader van de WOZ-waardering. Hiervan kan sprake zijn als de maximale invulling van het planologische regime gelijk is aan de feitelijke situatie. In dit geval is sprake van een planologische ontwikkeling die de bouw mogelijk maakt van windmolens tot een maximale hoogte van 85 m (ashoogte). Feitelijk zijn er windmolens gerealiseerd die daaraan gelijk zijn en bestaat er geen verschil met de maximale invulling van het planologische regime. Indien er een aanzienlijk verschil bestaat tussen de taxatie in het kader van de planvergelijking en de WOZ-waarde, dient hiermee rekening te worden gehouden en behoeft dit nadere motivering.

Uit recente uitspraken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanzienlijk verschil indien dit verschil meer dan 20% bedraagt tussen de taxatie in het kader van de planvergelijking en de WOZ-waarde. Daarnaast is van belang dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Hierbij is aangegeven dat bij het vaststellen van

deze waarde (anders dan bijvoorbeeld de waardevaststelling ingevolge de WOZ van belang is) rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologisch regime. Voorts kunnen verschillen ontstaan door onder andere de situering en de omvang en hoge kwaliteit van de bebouwing van een object.

In dit verband wijzen wij er tevens op dat in de rechtspraak belang wordt gehecht aan de inzichten van een taxateur die in zijn gebaseerd op kennis en ervaring en dat een nadere toelichting op deze inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd. Nu aan de vastgestelde WOZ-waarde geen referentie-objecten ten grondslag liggen, kan in het kader van de vaststelling van de planschade in redelijkheid geen betekenis worden toegekend aan de lagere WOZ-waarde.

Tot slot wijst de commissie nog op een recente uitspraak van de Afdeling d.d. 1 juni 2016, 201508075, waarin het verschil tussen de WOZ-taxatie en de taxatie in het kader van een planschadeprocedure wordt uitgedrukt in een percentage. In deze zaak komt de Afdeling tot het oordeel dat er geen aanzienlijk verschil bestaat tussen de WOZ-waarde en de taxatiewaarde in het kader van planschade.

Inhoudelijk merkt de commissie op dat aanvrager uitgaat van de WOZ-waarde van de woning inclusief bedrijfsopstallen op peildatum 1 januari 2011. Dit is onjuist. Er dient echter te worden uitgegaan van de WOZ-waarde van enkel de bedrijfswoning en ondergrond. De WOZ-waarde voor de woning met bijbehorende opstallen is destijds bepaald op EUR 181.295,--.

Nu in deze planschadezaak enkel de bedrijfswoning is betrokken, kan niet worden uitgegaan van een WOZ-waarde van EUR 990.000,-- maar van een WOZ-waarde van EUR 181.295,--.

Per peildatum 1-1-2013 is een korting vanwege geluidsoverlast toegepast van EUR 10.000,-- (zie bijlage 5 behorende bij de aanvraag om tegemoetkoming in planschade). De in het kader van deze procedure getaxeerde waardevermindering bedraagt EUR 8.000,--. De als gevolg van de nieuwe planologische ontwikkeling getaxeerde waardedaling bedraagt daarmee circa 3%. De waardedaling in het kader van de WOZ- bedraagt circa 5% ($(180.950/-190.950 = -10.000/190.950 \times 100 = -5,2 \%)$). Gelet op de bandbreedte die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert valt dit ruim binnen de -5% en +5% marge.

De commissie merkt tevens op dat bij de vergelijking van de WOZ-taxaties van 2011 en 2013, de waardedaling van de WOZ volledig betrekking heeft op de bedrijfsmatige onderdelen en er geen aftrek voor de woning heeft plaatsgevonden, anders dan de eerder benoemde EUR 10.000,--.

Aan het door aanvrager aangeleverde woningrapport van het Kadaster d.d. 12 juli 2016 kan een indicatie geven van de waarde van een woning. In casu wordt in het woningrapport geen koopsomwaarde gegeven omdat deze niet kan worden berekend. Wel zijn er referentieobjecten opgegeven. Uit deze referentieobjecten kan echter niet een gemiddelde waarde van een woning worden berekend.

Ad 5. De commissie is van mening dat de enkele omstandigheid dat beide verzoeken om planschade gemeenschappelijk zijn behandeld niet leidt tot het slechts eenmaal toepassen van het minimum forfait normaal maatschappelijk risico. Volgens de commissie is hier sprake van twee verschillende schadeoorzaken waarop tweemaal het NMR dient te worden toegepast. Daarvoor pleit dat er in dit geval geen sprake is van elkaar opvolgende planologisch regimes, maar van twee verschillende planologische regimes die elk op een andere datum in werking zijn getreden en bovendien afkomstig zijn van twee verschillende vergunningverlenende organen. Van een verwevenheid van beide planologische regimes is in dit opzicht dan ook geen sprake. Daarnaast zijn de windmolens door verschillende initiatiefnemers afzonderlijk van elkaar

gerealiseerd en vallen beide ontwikkelingen ruimtelijk niet met elkaar samen; zij worden ook fysiek van elkaar gescheiden door een spoorlijn.

Ad 6. De commissie is van mening dat conform artikel 6.5 Wro en de opvattingen in literatuur en jurisprudentie de kosten voor rechtsbijstand na het uitbrengen van het conceptadvies slechts voor vergoeding in aanmerking kunnen komen bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade en indien de inbreng van de deskundige redelijkerwijs noodzakelijk is. Een afwijkende beoordeling naar aanleiding van het deskundigen advies is daarbij niet beslissend, maar draagt wel bij aan de conclusie dat het inroepen van deskundige bijstand redelijk was. Nu aan aanvrager een tegemoetkoming in planschade wordt toegekend komt aanvrager voor een vergoeding van deskundigenkosten in aanmerking.

14 Eindoordeel

De inwerkingtreding van de bestemmingsplannen "Windpark Tolhuislanden" en "Haerst-Tolhuislanden" heeft naar het oordeel van de beoordelingscommissie geleid tot nadeel en schade, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle wordt geadviseerd om de door de heer N.F. Reuvekamp en mevrouw A. Jans ingediende aanvraag met betrekking tot het perceel Nieuwendijk 4 te Zwolle toe te wijzen voor zover deze ziet op het bestemmingsplan "Windpark Tolhuislanden".

Geadviseerd wordt om in dit verband een tegemoetkoming in schade toe te kennen tot een bedrag van € 2.920,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 27 oktober 2015, zijnde het moment waarop de aanvraag compleet bij de gemeente was ontvangen, en het betaalde recht.

Voor zover de aanvraag om tegemoetkoming in planschade ziet op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Haerst-Tolhuislanden" dient deze te worden afgewezen.

Heerenveen, 1 december 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.A. Boerties', with a small arrow pointing upwards at the end.

mr. N.A. Boerties
senior adviseur
Antea Group Vastgoed & Recht



Taxatierapport ex art. 6.1 Wro

**Opstallen met ondergrond, erf en tuin aan de
Nieuwendijk 4 te Zwolle**

projectnummer 0407447.00
definitief revisie 00
26 juli 2016

Taxatierapport ex art. 6.1 Wro

Opstallen met ondergrond, erf en tuin aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle

projectnummer 0407447.00
definitief revisie 00
26 juli 2016

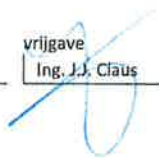
Auteurs

Ing. M. van Hoek

Opdrachtgever

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
26 juli 2016	definitief	Mr. R. Dijkstra	Ing. J.J. Claus



Inhoudsopgave

Blz.

1	Taxatierapport	1
1.1	De ondergetekende	1
1.2	Doel	1
1.3	Eigenaren-bewoners en verzoekers tot planschade	1
1.4	Opdrachtgever	1
1.5	Datum opname	1
1.6	Prijspeildatum/datum inwerkingtreding van de gewraakte planologische maatregel	1
1.7	Kadastrale situatie	2
1.8	Omschrijving	2
1.9	Waardering planschade	3
2	Fotobijlage	4
3	Referentieobjecten	7

1 Taxatierapport

1.1 De ondergetekende

De heer ing. M. van Hoek, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer RT225267663, verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht, vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen), verklaart te hebben beoordeeld een verzoek tot vergoeding van planschade met betrekking tot een vrijstaande bedrijfswoning met ondergrond, erf, tuin en agrarische opstallen, staande en gelegen aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle.

1.2 Doel

De behandeling van het planschadevergoedingsverzoek heeft tot doel het vaststellen van eventuele schade ex artikel 6.1 Wro, door een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie als bedoeld in de "Procedure-verordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" van de gemeente Zwolle. De commissie bestaat uit de heer mr. N. Boerties, vastgoedjurist bij Antea Group, adviesgroep Vastgoedadvies & Recht te Heerenveen en ondergetekende.

1.3 Eigenaren-bewoners en verzoekers tot planschade

Het verzoek tot planschade is verricht door de heer mr. S. Maakal van Dommerholt Advocaten te Heerenveen, als gemachtigde van de heer N.F. Reuvekamp en zijn echtgenote, mevrouw A. Jans.

De eigendomsverhouding van dit object is als volgt:

1/1 eigendom: de heer N.F. Reuvekamp, geboren op 22 november 1964 te Zwolle en zijn echtgenote, mevrouw A. Jans, geboren op 28 december 1966 te Avereest.

1.4 Opdrachtgever

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

1.5 Datum opname

30 maart 2016 in aanwezigheid van de heer Reuvekamp en mevrouw Jans, adviseur mr. S. Maakal, de heer mr. N. Boerties en ondergetekende.

1.6 Prijspeildatum/datum inwerkingtreding van de gewraakte planologische maatregel

Januari 2010

1.7 Kadastrale situatie

Het betreft de opstallen op het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie Z, nummer 123, met een oppervlakte van 32 are en 40 centiare (3240 m²), perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie Z, nummer 125, met een oppervlakte van 2 hectare, 64 are en 55 ca (26.455 m²) en perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie Z, nummer 140, met een oppervlakte van 19 are en 43 centiare (1943 m²).

1.8 Omschrijving

De bedrijfswoning en verdere agrarische opstallen is staande en gelegen aan de Nieuwendijk 4 te Zwolle, een landweg die enerzijds ontsluit op de Hermelenweg, nabij het restaurant 'De Lichtmis' en anderzijds op het Westeinde, de verbindingsweg tussen Nieuwleusen en Zwolle-Berkum. De woning bevindt zich in het landelijk gebied op ca.6 kilometer van Nieuwleusen.

Het betreft een traditioneel gebouwde bedrijfswoning met diverse opstallen zoals een kapschuur, diverse varkensstallen en werkschuur. De woning is voorzien van een zadeldak met wolfseinden afgedekt met pannen. De vloeren zijn van beton. De woning wordt verwarmd middels centrale verwarming en is op 'staal' gefundeerd. De woning is op verzoek van aanvrager alleen op de begane grond bezichtigd en aan de buitenzijde. De aan de bedrijfswoning toe te rekenen grond beslaat een oppervlakte van ca. 1.425 m².

Naast de woning bevindt zich diverse steens gebouwde schuren ten behoeve van het uitoefenen van een (vlees)varkensfokkerij. De vloeren zijn van beton. De schuren hebben bij elkaar een oppervlak van ongeveer 3.500 m². Het erf beslaat een oppervlakte van ca. 9.000 m². Achter de bedrijfswoning is nog een werkschuur aanwezig met twee ingebouwde paardenstallen en een foliebassin met een inhoud van 1.600 kubieke meter.

De kwaliteit en staat van onderhoud van de opstallen is goed.



Figuur 1: globale verdeling tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsopstallen (luchtfoto uit 2010)

1.9

Waardering planschade

Rekening houdende met alle waarde bepalende factoren en omstandigheden, waarbij in het bijzonder kan worden gedacht aan de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden (waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is), heeft de planschadebeoordelingscommissie de waarde van het object bij oplevering vrij van gebruiksrechten, direct voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van het planologisch besluit, gewaardeerd op een bedrag van € 1.416.000,-- (in woorden: een miljoen vierhonderd en zestienduizend euro), bestaande uit een waarde voor de bedrijfswoning met garage en ca. 1.425 m² ondergrond, erf en tuin van € 254.000,-- en een waarde voor de bedrijfsopstallen met ca. 9.000 m² ondergrond en erf van € 1.162.000,--.

De waarde van de bedrijfswoning met inachtneming van het gewijzigde planologische regiem wordt door de planschadebeoordelingscommissie - rekening houdende met de planologische verslechtering per januari 2010 - gewaardeerd op € 246.000,-- (in woorden: tweehonderd zesenvertig duizend euro). De ten gevolge van de planologische mutatie ontstane waardevermindering is derhalve groot € 8.000,--. (In woorden: achtduizend euro).

De planschadecommissie is van mening dat de waarde van het bedrijfsgedeelte niet nadelig wordt beïnvloed als gevolg van het gewijzigde planologische regiem. De commissie verwijst voor een nadere motivering van het bovenstaande naar de conclusies in het planschadeadvies. De ten gevolge van de planologische mutatie ontstane waardevermindering is derhalve nihil.

Ten aanzien van dit schadebedrag bepaalt artikel 6.2 Wro dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit heeft tot gevolg dat een bedrag van € 5.080,-- (2% van € 254.000,--) van het schadebedrag niet voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Het schadebedrag komt daarmee uit boven de drempel van het normaal maatschappelijk risico en bedraagt € 2.920,-- (in woorden: tweeduizend negenhonderdtwintig euro).

In het kader van deze opdracht heeft er geen onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van houtparasieten, naar verontreiniging van de grond en / of het grondwater behorende bij de betreffende onroerende zaak, noch naar de aanwezigheid van materialen in, of aan de onroerende zaak die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en / of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en / of andere vormen van vervuiling, dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd.

Heerenveen, 26 juli 2016

Antea Nederland B.V.

Vastgoed & Recht

BA.

ing. M. van Hoek

Beëdigd Rentmeester

Register-Taxateur onroerende zaken

2 Fotobijlage



Fotonummer: 1



Fotonummer: 2



Fotonummer: 3



Fotonummer: 4



Fotonummer: 5



Fotonummer: 6



Fotonummer: 7



Fotonummer: 8



Fotonummer: 9



Fotonummer: 10



Fotonummer: 11



Fotonummer: 12

3 Referentieobjecten

Referentietransacties

Adres	Oppervlak woon/perceel in m2	Vraagprijs*
Meelweg 124, Nieuwleusen	204/6119	€119.000
Meelweg 100, Nieuwleusen	150/2868	€180.000
Ankummerdijk 6, Dalfsen	345/4014	€315.000
Gemiddeld		€204.000

* geïndexeerd en gecorrigeerd naar 70% van waarde gewone woning en minus grondwaarde

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. (0513) 63 45 50
E. nicolai.boerties@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.