

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het Solarpark te Beilen.

Opdracht
Datum
Adviseur

3830570
februari 2018
mr. J. Marskamp RT

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	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	4
2.1	Wet ruimtelijke ordening	4
2.2	Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	6
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	14
6.1	Selectie van relevante aspecten	14
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	17
7	CONCLUSIE.....	19

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Solarcentury Benelux BV heeft de SAOZ te Rotterdam op 31 januari 2018, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het solarpark te Beilen. Het project bestaat uit twee velden met zonnepanelen op gronden aan de westzijde van de A28 nabij Beilen.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 9 februari 2018 kort besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer P. van den Groenendaal. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. J. Marskamp. Daarbij is aangegeven dat wij de gronden niet fysiek behoeven te betreden en de opname vanaf de openbare weg plaatsvindt. Voor het overige zijn de beschikbare gegevens voldoende.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Animaties Solarpark te Beilen;
- Bestemmingsplan “Buitengebied Midden- Drenthe.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

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

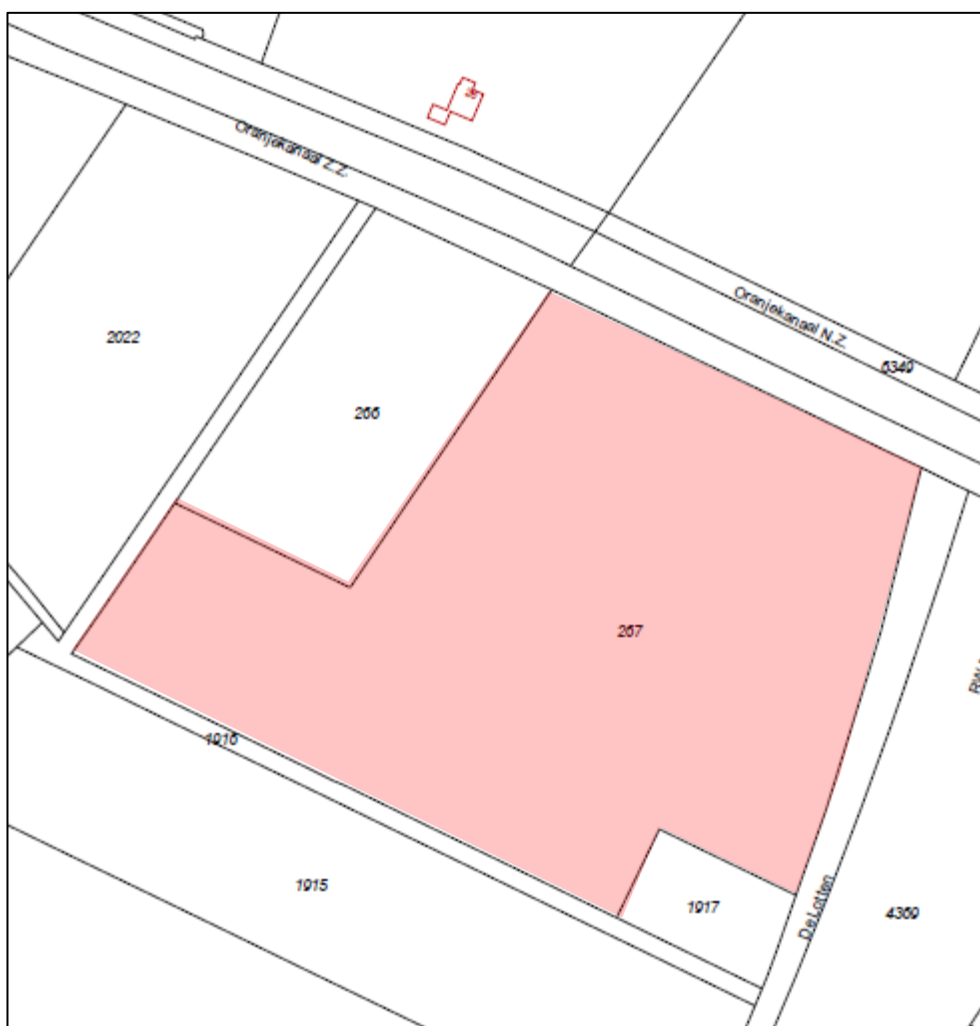
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De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

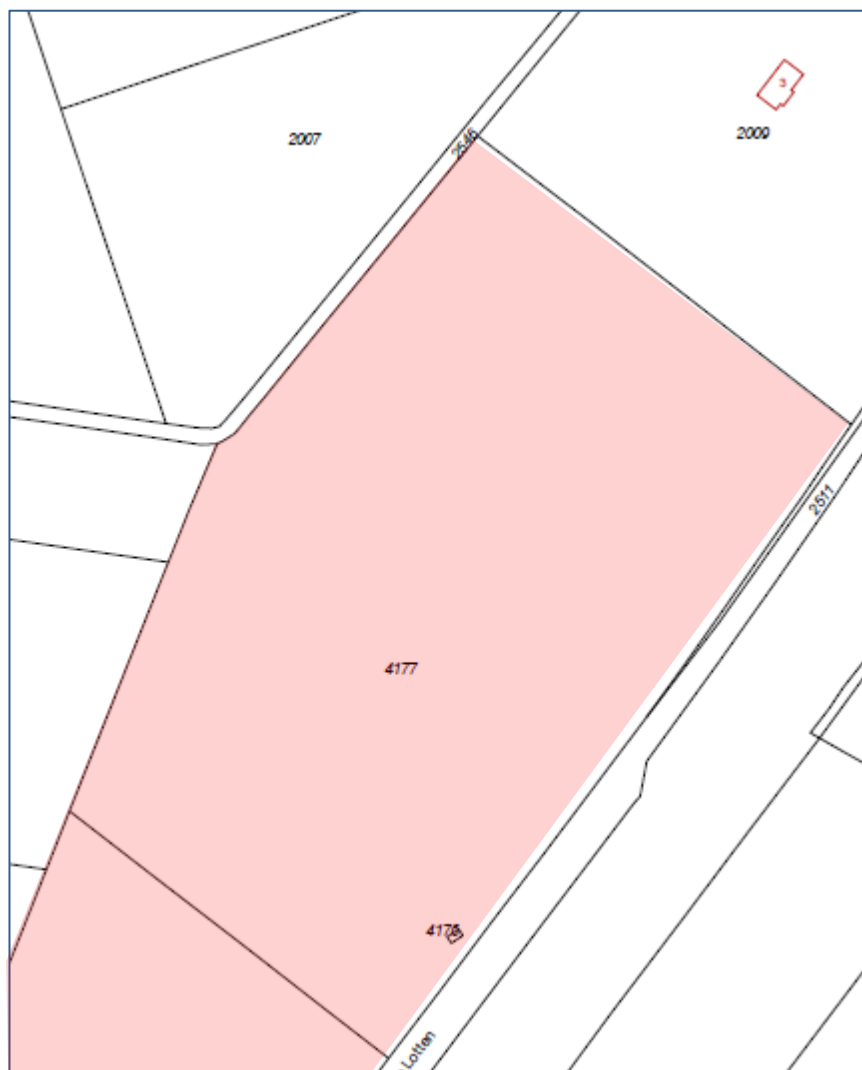
Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 9 februari 2018 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke gebieden. Het noordelijke gebied wordt begrensd door het Oranjekanaal NZ en ZZ in het noorden, de A28 in het oosten, en agrarisch gebied in het zuiden en in het westen. Op het moment van de opname waren deze gronden in gebruik als landbouwgrond (maïs- en aardappelland).



Figuur 1 Kadastrale situatie noordelijke veld

Het zuidelijke gebied wordt begrensd door het agrarisch bedrijf De Lotten 3 in het noorden, de A28 in het oosten, en agrarisch gebied in het zuiden en in het westen. Op het moment van de opname waren deze gronden in gebruik als landbouwgrond (grasland).



Figuur 2 Noordelijke deel zuidelijke veld

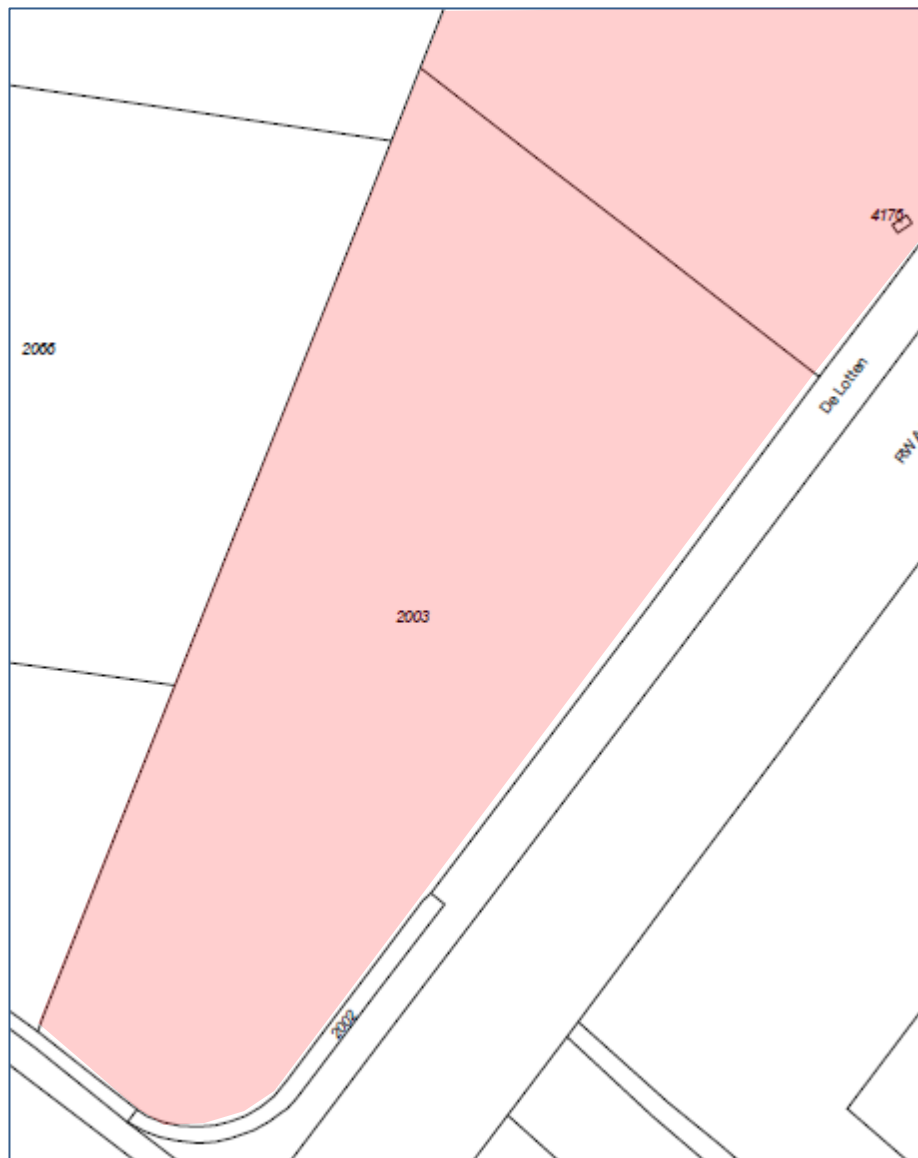
Wij hebben op 9 februari 2018 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Noordelijke veld:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Beilen	R	267	8 ha 78 a 50 ca

Zuidelijke veld:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Beilen	R	4177	7 ha 80 a 97 ca
Beilen	R	2003	4 ha 83 a 76 ca
Totaal			12 ha 64 a 73 ca

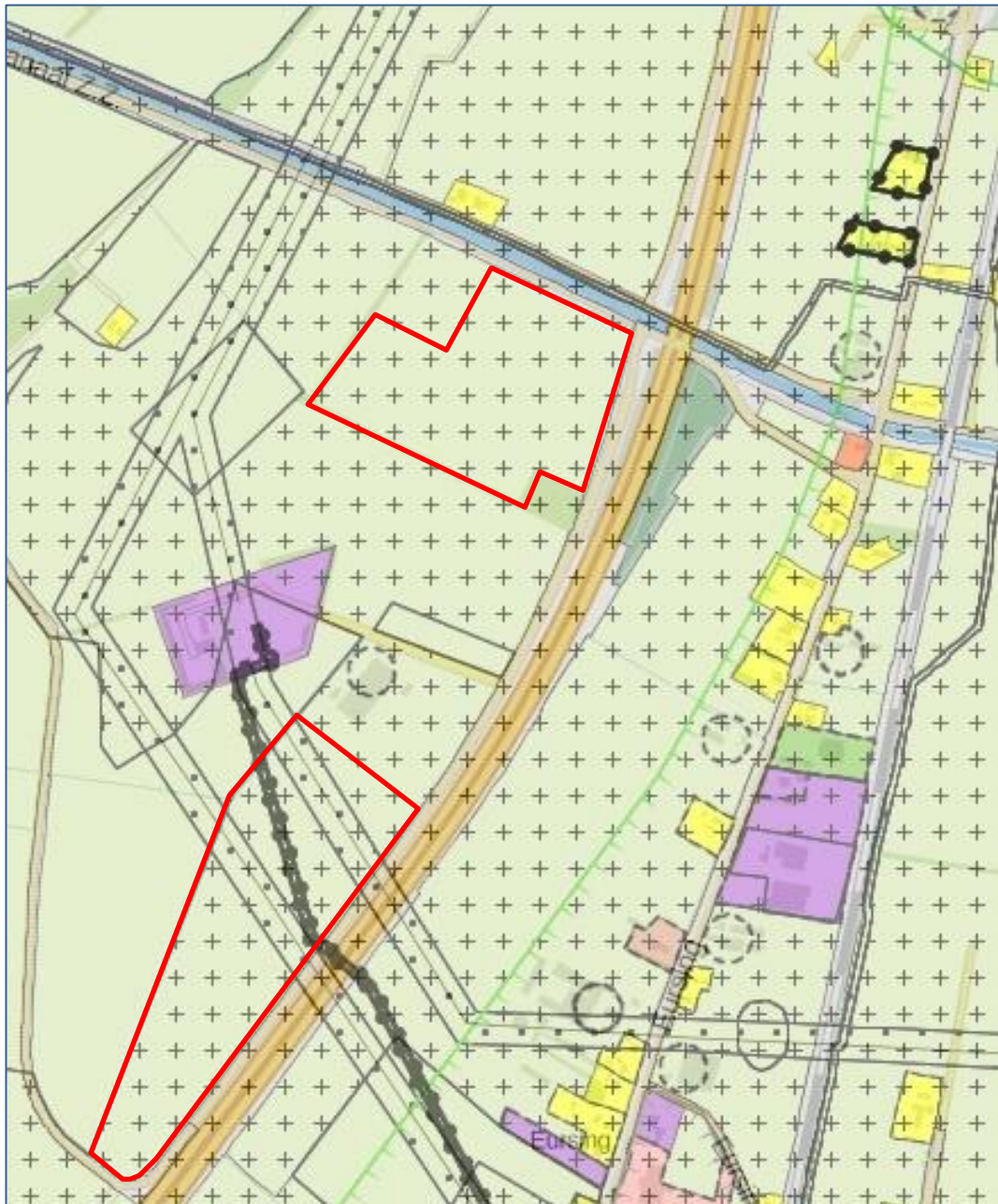


Figuur 3 Zuidelijke deel zuidelijke veld

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 “Buitengebied Midden-Drenthe”.



Figuur 4 Relevante deel verbeelding Buitengebied Midden Drenthe met velden rood omkaderd

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden – 4;
- Dubbelbestemming Archeologie Waarde 2;
- Dubbel bestemming Leiding – hoogspanning (deels over zuidelijke veld).

De voor 'agrarisch met waarden - 4' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor cultuurgrond met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het beekdalenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, openbare nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik en bestaande landbouwwegen alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bedrijfswoningen, silo's, platen en bassins, kassen, tunnelkassen en blaastunnels en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha worden gebouwd gerekend vanuit de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak'.

Silo's, platen en bassins mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aaneengesloten vierhoek, achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning).

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt buiten de aaneengesloten vierhoek niet meer dan 1 m.

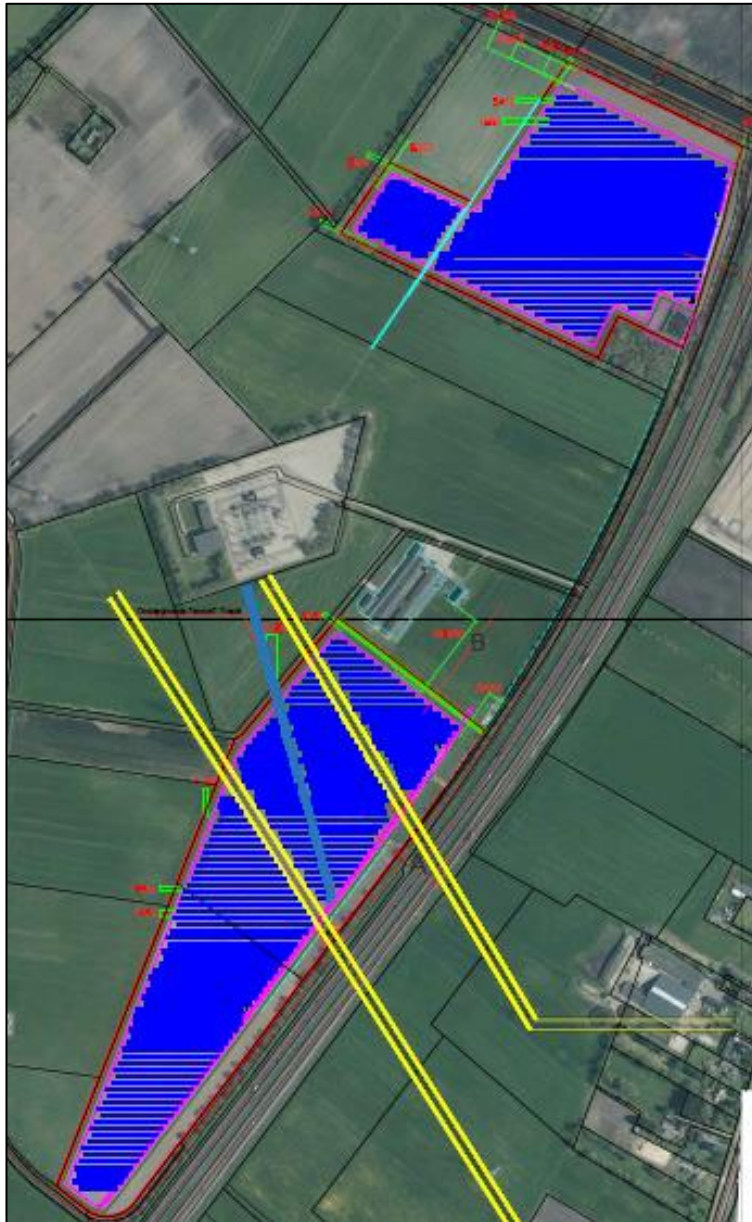
De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat buiten de aaneengesloten vierhoek uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

In overeenstemming met de bestemming is:

- het tijdelijk opslaan van landbouwproducten buiten de aaneengesloten vierhoek;
- het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van 1-rijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee tot een maximum van 0,5 ha. Hiervoor is echter wel een omgevingsvergunning c.q. aanlegvergunning vereist.

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 nieuw bestemmingsplan.



Figuur 5 Situering zonnevelden

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemming:

- Zonnepark.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- Een invulling van de gronden met overwegend zonnepanelen waarvan de hoogte maximaal circa 2 m bedraagt;
- Op elk het terrein komen maximaal 2 transformatorhuisjes lager dan 2 m.



Figuur 6 Dwarsdoorsnede ten opzichte van de A28



Figuur 7 Zuidelijke veld gezien vanaf de zuidzijde



Figuur 8 Noordelijke veld in zuidwestelijke richting

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

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

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn binnen de agrarische bestemming andere bouwwerken toegestaan tot 5 m hoog en blaastunnels zijn daarbij specifiek genoemd tot een hoogte van 1,2 m. Bij andere bouwwerken kan gedacht worden aan teeltondersteunende bouwwerken zoals schaduwkappen, regenschermen, windschermen e.d., zeker nu volgens de regels ook het gebruik voor tuinbouw onder het begrip cultuurgrond valt. Deze bouwwerken ontnemen planologisch reeds grotendeels het zicht, althans beperken dit in aanzienlijke mate, vanuit de belendende objecten.

In de nieuwe situatie zullen op de gronden zonnepanelen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 2 m. Deze beperken het zicht niet in meerdere mate dan nu planologisch aan de orde kan zijn. Een bouwhoogte van andere bouwwerken zoals genoemd tot 2 m is ook

nu al planologisch toegestaan (maximaal 5 m zelfs). Van een relevante vermindering van het uitzicht vanuit de belendende objecten is dan ook geen sprake.

Schaduw / lichthinder / schittering

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Gelet op het hiervoor gestelde wat betreft het uitzicht, de situering en afstand tot belendende objecten en de maximale bouwhoogte in oude en nieuwe situatie, zal van relevante schaduwwerking of verminderde bezonning geen sprake zijn. Wel kunnen de zonnepanelen op bepaalde momenten leiden tot hinderlijke schittering of weerkaatsing van zonlicht. Echter bij de oprichting van bijvoorbeeld blaastunnels of andersoortige lage kweekvoorzieningen met folies kan dit ook nu reeds aan de orde zijn. In dat licht beschouwd zullen de zonnepanelen dan ook niet tot een relevant nadeel leiden.



Figuur 9 Voorbeeld van een inrichting met minitunnels zoals bv gebruikt in de aspergeteelt

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

In de huidige situatie hebben de gronden een agrarische bestemming met genoemde gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld tuinbouw en bijbehorende mogelijkheden voor de oprichting van andere bouwwerken.

In de nieuwe situatie verandert het karakter en is het agrarische gebruik niet meer aan de orde. De kwaliteit van het uitzicht verandert zoals hiervoor aangegeven niet ten nadele en ook is het gebruik als zonnepark minder intensief wat betreft de aanwezigheid van mensen en machines dan bij het agrarische gebruik. Per saldo zijn wij dan ook van oordeel dat het karakter van de bestemming zich niet ten nadele wijzigt in de nieuwe situatie.

Privacy

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

Van het agrarische gebruik, zeker ingeval van tuinbouw, kan enige hinder uitgaan op de omgeving wat betreft de privacy. Vanaf de gronden is zicht op de omliggende woningen.

In de nieuwe situatie extensiveert het gebruik en zullen nauwelijks nog mensen aanwezig zijn in het plangebied, anders dan bij de bouw of ten behoeve van onderhoud. Van een verminderde privacy is dan ook geen sprake.

Windhinder

De windsituatie op het maaiveld verandert al naar gelang de inrichting en bebouwing.

Hoewel hier nog niet veel over bekend is, zou een zonnepark van deze omvang kunnen leiden tot enige windhinder in de vorm van extra geruis en gefluit.

Echter bij de aanwezigheid van blaastunnels of andere teeltondersteunende voorzieningen kan deze hinder in minimaal dezelfde mate optreden, zodat ook op dit punt van relevant nadeel geen sprake is.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Van het agrarische gebruik gaat hinder uit op de omgeving in de vorm van geluiden, geuren, stof en dergelijke. Van het gebruik van de gronden ten behoeve als zonnepark gaat hoegenaamd geen hinder in genoemde vormen uit, zodat wat dit aspect betreft wellicht een licht gunstiger situatie zal ontstaan.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

De ontsluiting van het zonnepark en het agrarische perceel verschilt niet. De verkeersaantrekkende werking bij agrarisch gebruik zal groter zijn dan bij het gebruik als zonnepark. Bij het agrarisch gebruik hoort periodiek zwaar landbouwverkeer. Het gebruik als zonnepark zal niet of nauwelijks verkeer genereren, zodat ook wat dit aspect betreft de nieuwe situatie licht gunstiger is.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Minder hinder;
- + Minder (landbouw)verkeer.

Van voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten lijkt, uitgaande van de maximale mogelijkheden binnen de agrarische bestemming, geen sprake.

In deze zaak ontstaan naar verwachting alleen positieve effecten, zodat geen sprake zal zijn van een planologisch nadeel. Wij komen daarom niet toe aan het afbakenen van de invloedssfeer en de concrete beoordeling per cluster.

Indien en voor zover toch sprake mocht zijn van enig relevant nadeel, zal dit naar ons oordeel het forfaitair normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de objecten niet overschrijden.

7 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM

Directeur