

Concept
RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de plaatsing van een
solitaire windturbine bij de afslag N515 nabij
manage Kalverhoek aan de Zuiderweg 72
te Wijdewormer

Opdrachtnummer: 26.09110 Bosch & Van Rijn (lokatie
Wormerland)
Datum: maart 2007
Behandelend adviseur: mr. ir. P.F. Schreiber

Opdrachtnummer: 26.09110 Bosch & Van Rijn (lokatie
Wormerland)
Datum: maart 2007
Behandelend adviseur: mr. ir. P.F. Schreiber

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht.....	1
1.2	Gesprek met de gemeente en de initiatiefnemer.....	1
1.3	Conceptadvies.....	4
1.4	Ontvangen stukken.....	4
1.5	Het plangebied	4
1.6	De planologie.....	7
1.7	Overige informatie	11
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	16
2.1	Artikelen 49 en 49a WRO	16
2.2	Doel.....	17
2.3	Verantwoording	17
2.4	Planologische vergelijking.....	18
2.5	Betrokken onroerende zaken.....	18
2.6	De manier waarop de waardevermindering wordt vastgesteld	18
2.7	Definitie waardebegrip	18
2.8	Bandbreedte waardeverminderingen	19
2.9	Waardeniveau	19
2.10	Peildatum	19
2.11	Vergoedbaarheid van de eventuele schade.....	19
3	PLANOLOGISCHE BEOORDELING EN WAARDERING	21
3.0	Planologische vergelijking; algemeen	22
3.1.A	De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.	23
3.2.A	De ruimtelijke effecten voor de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.	23
3.3.A	De waardering voor de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”	24
3.1.B	De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.	29
3.2.B	De ruimtelijke effecten voor de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland ”	29
3.3.B	De waardering van de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.	30
4	VERGOEDBAARHEID.....	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Beoordeling op hoofdlijnen	35
5	CONCLUSIE.....	35

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij brief van 10 oktober 2006 heeft Bosch & Van Rijn (Consultants in Renewable Energy & Planning) de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot de plaatsing van 6 windturbines in de polder Wijde Wormer langs de A7 (verder ook te noemen locatie 1), en de plaatsing van een solitaire turbine bij de afslag N515 nabij de Manege Kalverhoek aan de Zuiderweg 72 te Wijde Wormer (verder ook te noemen locatie 2) .

In onderhavige analyse, nr. 2609110b, worden de risico's van planschade beschreven naar aanleiding van de plaatsing van een solitaire windturbine op locatie 2.

In het advies nr. 2609110a wordt separaat een beschrijving gegeven van risico's van planschade naar aanleiding van de voorgenomen plaatsing van 6 windturbines in de polder Wijde Wormer langs de A7 op locatie 1.

1.2 Gesprek met de gemeente

Op 15 november 2006 heeft de heer mr. ir. P.F. Schreiber, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken. De gemeente werd vertegenwoordigd door de heer A. Warmenhoven. Tevens was aanwezig de heer G. Bosch van adviesbureau Bosch & Van Rijn, opdrachtnemer en adviseur van de gemeente.

In onderhavige analyse wordt uitgegaan van een locatie op of nabij het terrein van de manege Kalverhoek. De exacte locatie van de te plaatsen windturbine is aangewezen op een door de heer Bosch uitgereikt. Uitgaande van een locatie op een afstand van 'circa 100 meter gemeten vanaf de rand van de A7' zou dat een locatie zijn op gronden die in het bestemmingsplan De Kalverhoek zijn aangewezen voor "Manege" In onderhavige risico-analyse wordt echter ook rekening gehouden met een locatie op gronden aangewezen als "Groenvoorziening" en op gronden aangewezen als "Sportterrein".

In onderhavige analyse wordt verondersteld dat de dichtst bij gelegen geluidgevoelige bestemmingen van derden zijn gelegen op een afstand van circa 485 meter afstand van de te plaatsen windturbine (zie hierna over het rapport van Van Grinsven). Een dienstwoning wordt niet gezien als een woning of geluidgevoelige bestemming in de zin van Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (zie artikel 1 onder p van dit besluit). De eigenaar / bewoner van de bedrijfswoning bij de manege Kalverhoek aan Zuiderweg 72, is bovendien de initiatiefnemer / toekomstig exploitant van de onderhavige solitaire windturbine.

Dit betekent dat in onderhavige risico-analyse moet worden verondersteld dat op het terrein van de manege Kalverhoek of op het sportterrein geen woningen van derden zijn aan te wijzen.

Aanvankelijk was verzocht inzicht te verschaffen in de risico's van planschade van voor de onderscheiden locaties te nemen besluiten ex artikel 19 WRO waarbij het planologische regiem dat zou ontstaan door deze besluiten ex artikel 19 WRO voor de aan te wijzen kring van risico-objecten zou worden vergeleken met het thans vigerende planologische regiem.

In het gesprek werd naar voren gebracht dat de gemeente Wormerland een nieuw bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wormerland" in ontwerp heeft. Niet wordt uitgesloten dat dit bestemmingsplan in werking zou zijn getreden *vóórdát* voor de plaatsing van onderhavige windturbines planologisch medewerking zou zijn gegeven. In het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wormerland" is evenmin voorzien in plaatsing van windturbines in de thans voorgestelde opstellingen.

Wanneer een besluit ex artikel 19 WRO voor de te plaatsen windturbines zou worden genomen nádat het nieuwe bestemmingsplan in werking zou zijn getreden, zou het risico van planschade worden bepaald door het eventueel vast te stellen nadeel als gevolg van het planologische regiem dat als dan zou ontstaan door het te nemen besluit ex artikel 19 WRO vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wormerland".

Niet is uit te sluiten dat de vergelijking van een te nemen besluit ex artikel 19 WRO met het thans vigerende planologische regiem tot andere uitkomsten zou leiden dan de vergelijking van een te nemen besluit ex artikel 19 WRO met het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wormerland".

Omdat in de offerte tot het uitbrengen van risico-analyses planschade geen rekening kon worden gehouden met het eerst tijdens het gesprek kenbaar geworden nieuwe ontwerp

bestemmingsplan, zou het onderzoeken van het risico van planschade voor de situatie dat dit nieuwe bestemmingsplan inwerking zou zijn getreden leiden tot meer kosten.

De heer Bosch (namens de initiatiefnemer) noch de heer Warmenhoven (namens gemeente) kon tijdens de mondelinge behandeling direct zeggen of aan SAOZ een aanvullende opdracht zou worden verleend. Evenmin kon worden aangegeven wie de kosten van die aanvullende opdracht voor rekening zou nemen.

SAOZ heeft tijdens het gesprek aangegeven dat de lopende analyse voorlopig zou worden opgeschort tot één van beide partijen zou aangeven of de uitvoering van de lopende analyse zou worden uitgebreid met een onderzoek naar risico van planschade voor de situatie dat het nieuwe bestemmingsplan inwerking zou zijn getreden.

De heer Warmenhoven heeft nader overleg gehad met de verantwoordelijke wethouder (de heer Stuurman) en heeft de SAOZ per e-mail d.d. 11 december 2006 laten weten dat een aanvullend onderzoek zinvol is doch dat de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zou dienen te komen.

De heer Bosch heeft nader overleg gehad met de bouwer / vertegenwoordiger van de initiatiefnemer van de voorgenomen windturbine opstellingen (Wolff Nederland Windenergie BV). Naar aanleiding van dit overleg heeft de heer Pueper van Wolff Nederland Windenergie BV telefonisch contact gezocht met de heer Schreiber. In het gesprek heeft de heer Pueper geen uitsluitsel kunnen geven over de wijze waarop de onderhavige risico-analyses zouden worden voortgezet.

Op 1 februari 2007 heeft de heer Schreiber per e-mail aan de heer Bosch medegedeeld dat nog geen fiat was verkregen voor uitbreiding van de opdracht. De verdere uitvoering van de oorspronkelijke opdracht zou in afwachting van een beslissing van de heer Bosch worden opgeschort tot eind februari.

In reactie heeft de heer Bosch per mail d.d. 1 februari 2007 aan de heer Schreiber bevestigd dat de oorspronkelijke opdracht wordt aangevuld en dat de initiatiefnemer Wolff Nederland Windenergie BV akkoord is met de meerkosten.

In onderhavige analyse zullen derhalve twee planvergelijkingen worden gemaakt.

A. De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 wordt vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.

B. De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 wordt vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.

In het onderhavige advies zal zo mogelijk worden aangegeven in welke mate vergelijking met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek” (A) zou leiden tot andere uitkomsten bij de vaststelling van risico van planschade ten opzichte van vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland ” (B). Zo mogelijk zullen in het onderhavige advies aanbevelingen worden gedaan ter zake de best te volgen procedure uit oogpunt van beperking van planschade.

1.3 Conceptadvies

Conform de offerte hebben wij op datum aan beide partijen een conceptadvies gestuurd. Gedurende enkele weken zijn partijen in de gelegenheid gesteld om de in het conceptadvies verwerkte gegevens te beoordelen.

1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade voor locatie 1 hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Concept-Haalbaarheidsonderzoek en analyse van milieuaspecten voor windpark A7 Wormerland (Bosch & Van Rijn 2006).
- Akoestisch onderzoek en onderzoek naar mogelijke slagschaduw hinder door een op te richten windturbine Vestas V90 nabij de manege Kalverhoek aan de Zuiderweg 72 te Wijdewormer (Van Grinsven Advies, augustus 2006; ook te noemen “rapport van Van Grinsven”)
- Uittreksel bestemmingsplan “De Kalverhoek “
- Ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.
- Huisnummerkaarten.

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 15 november 2006 opgenomen.

Plangrenzen:

Het plangebied ligt nabij de afslag A7 / N515 nabij de manege Kalverhoek aan de Zuiderweg 72 te Wijdewormer in de gemeente Wormerland.

Huidige feitelijke situatie:

Het plangebied

Het plangebied was voor fysieke opname niet benaderbaar. Bij risico-analyses planschade wordt in de regel geen contact gezocht met potentieel belanghebbenden / grond eigenaren. Er kon dan ook geen toestemming worden verkregen voor betreding van privé terrein van het manege Kalverhoek en het sportterrein <...>. Gezien vanaf de openbare weg en afgaande op: de situatieschets in het rapport van Van Grinsven, de plankkaart van het bestemmingsplan "De Kalverhoek" en luchtfoto's via internet zouden de gronden ter plaatse van de te plaatsen turbine zijn ingericht als onbebouwd manegeterrein, onbebouwd sportterrein of onbebouwde groenvoorzieningen.

De omgeving (risico-objecten)

Als objecten grenzend aan het plangebied, welke wij hebben onderzocht op mogelijk nadeel in de zin van artikel 49 WRO ten gevolge van het planologisch mogelijk maken van de hierna te beschrijven windturbinelocatie beschouwen wij de onroerende zaken met zicht op de voorgenomen windturbinelocatie.

Noorderweg: 77, 78, 78a, 79, 80, 81, 82, 83.

Leegwaterweg 3 / Zuiderweg 76.

Zuiderweg: 74, 74b, 74c, 75.

Zuiderweg: 72, 72a, 72f, 72g, 72h,

Zuiderweg: 63, 63a, 64, 64a, 65, 66, 67, 67a, 67b, 69, 69a, 70, 71,

De overige objecten in de omgeving van het plangebied zijn zodanig ten opzichte van het plangebied gelegen of zijn van dien aard dat tussen die objecten en het plangebied geen of geen relevante relatie bestaat. In het bijzonder merken wij op dat als uitgangspunt voor onderhavige risicoanalyse wordt verondersteld dat op het terrein van de manege en op het terrein van het sportterrein geen woningen van derden zouden staan.

Voorgenomen nieuwe situatie:

Het plangebied

Het voornemen is 1 windturbine te plaatsen op een betonnen plaat met een oppervlak van 15 x 15 meter met bijbehorende voorzieningen.

De as-hoogte van de windturbine zal circa 80 meter bedragen. Gekozen wordt voor een windturbine met een rotordiameter van circa 90 meter, waardoor de tiphoogte circa 125 meter zal zijn. De turbine wordt geplaatst op een conische stalen buismast met een diameter van circa 4,15 meter aan de voet en circa 2,3 meter aan de top. Rotorbladen en mast krijgen een grijze kleur. De rotorbladen worden semi-matt afgewerkt.

De turbine zal een vermogen hebben van 2,75 tot 3 MW en moet zijn voorzien van een NVN 11400-0 type certificaat.

Verondersteld wordt plaatsing van een windturbine die qua bronsterkte en karakteristiek overeenkomt met een turbine van het merk Vestas, type V90. Deze turbine heeft een instelbaar toerental. Het toerental van deze turbine is continu variabel tussen 8,6 en 18,4 tpm. De turbine begint te draaien bij een windsnelheid van 3 m/s. Bij windsnelheden boven 25 m/s wordt de rotor gestopt uit veiligheidsoverwegingen.

Verondersteld wordt dat bij verlening van vrijstelling tot plaatsing van de windturbine zonodig als voorwaarde wordt gesteld dat de turbine wordt voorzien van een zgn. stilstandregeling (ter voorkoming van slagschaduw hinder) en/of een zgn. opti-speed inrichting (een voorziening die de windturbine stil kan zetten op momenten dat een te hoge geluidemissie zou kunnen worden geproduceerd).

De meest nabij gelegen woning van derden bevindt zich op een afstand van circa 485 meter ten westen van de windturbine aan de Leeghwaterweg 76 en op circa 485 meter ten zuidoosten van de windturbine aan de Zuiderweg 69a.

Wij stellen vast dat de te plaatsen windturbines onder de werking van de AMvB Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (Besluit van 18 oktober 2001 Stb 487) valt.

Immers:

- de windturbine heeft een vaste verbinding met de bodem of waterbodem in de vorm van een mast;
- de windturbines zijn voorzien van een horizontale draai-as van de roter;

- de afstand tussen een afzonderlijke windturbine en de dichtstbijzijnde woning of andere geluidsgevoelige bestemming is ten minste viermaal de as-hoogte. De as-hoogte bedraagt 80 meter. Viermaal de as-hoogte is 320 meter. De kortste afstand tot een woning bedraagt circa 485 meter;
- het elektrische vermogen van de windturbine bedraagt minder dan 15 MW.

De omgeving

A. Uitgaande van het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek” wordt verondersteld dat de feitelijke situatie in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.

B. Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland” impliceert een verandering van bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van en in de omgeving van de te plaatsen windturbines.

1.6 De planologie

Het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”

Ter plaatse van locatie 2 vigeert het bestemmingsplan “Kalverhoek”, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 23 januari 1984 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 2 april 1985. Het plan is in werking getreden omstreeks 2 mei 1984 waarna het plan onherroepelijk is geworden.

In deze analyse gaan wij primair uit van plaatsing van de windturbine op gronden aangewezen voor “Manege”. doch houden wij ook rekening met plaatsing van de windturbine op gronden aangewezen als “Sportterrein” en / of als “Groenvoorziening”,

De gronden aangewezen voor “Manege” zijn volgens artikel 7 van de voorschriften bestemd voor de beoefening van de ruitersport, met de daarbij behorende voorzieningen en voor de bijbehorende woondoeleinden.

Ten aanzien van het bouwen is onder meer bepaald dat:

- slechts voor manege noodzakelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.
- gebouwen alleen mogen worden opgericht binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak.
- het bebouwde oppervlak niet groter mag zijn dan het op de plankaart aangeduide bebouwingspercentage van 75%.
- de goothoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan 4 meter.
- de bouwhoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan 9 meter.

- per bouwvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd.

Volgens artikel 6 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor “Sportterrein” bestemd voor: actieve recreatie in verenigingsverband en voor de wedstrijdsport.

Ten aanzien van het bouwen is onder meer bepaald dat:

- gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.
- bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,5 meter met uitzondering van lichtinstallaties waarvoor een hoogte van 20 meter is toegestaan.

De gronden aangewezen als “Groenvoorziening” zijn volgens artikel 13 van de voorschriften bestemd voor groenvoorzieningen en bermen.

Ten aanzien van het bouwen is onder meer bepaald dat:

- voor groenvoorzieningen noodzakelijke bouwwerken mogen worden gebouwd
- het oppervlak van enig gebouw niet groter mag zijn dan 6 m²
- de goothoogte van enige gebouw niet meer mag bedragen dan 3 meter
- de bouwhoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan 4,5 meter
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 2,5 meter met uitzondering van lichtinstallaties waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.

Het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1974” na partiele herziening en wijziging ex artikel 11 WRO

Voor de gronden ter plaatse van de hiervoor genoemde risico-objecten aan de Noorderweg, Zuiderweg en Leegwaterweg vigeert het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1974”, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 28 maart 1977 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 14 november 1987. Het bestemmingsplan is partieel herzien. De partiele herziening is door de raad vastgesteld op 24 maart 1987 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 14 juli 1987. Voor de percelen Noorderweg 99A en 111B is het plan gewijzigd met toepassing van artikel 11 WRO

Gronden ter plaatse van de hiervoor beschreven risico-objecten aan de Noorderweg, de Zuiderweg en Leegwaterweg zijn overwegend aangewezen voor “Agrarische doeleinden” en in voorkomende gevallen op de plankaart aangeduid met een bouwvlak dan wel met een lijnarcering.

Volgens artikel 4 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor “Agrarische doeleinden” bestemd voor: de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarische bedrijf met uitzondering van het kassenbedrijf.

Op de gronden aangewezen als bouwvlak mag worden gebouwd.

Ten aanzien van het bouwen is *onder meer* bepaald dat

- de goothoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan 4 meter met uitzondering van woningen en veldschuren waarvan de goothoogte 4,5 meter mag bedragen.
- de dakhelling van enig gebouw niet minder mag bedragen dan 12 graden doch die van woningen niet minder dan 30 en niet meer dan 50 graden.
- per bouwvlak mag onder voorwaarden niet meer dan één woning worden gebouwd
- bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 2,5 meter met uitzondering van silo's en hooi opslag waarvan de hoogte niet meer dan 15 meter resp. 9 meter mag zijn.
- het grondvlak van een bouwwerk geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 100 m².

Op de gronden aangeduid met een lijnarcering mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden geplaatst in verband met de agrarische bedrijfsvoering.

Ten aanzien van het bouwen is *onder meer* bepaald dat:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde geen grotere hoogte mogen hebben dan 2,5 meter met uitzondering van silo's en hooi opslag waarvoor een hoogte van 15 meter respectievelijk 9 meter is toegestaan.
- het oppervlak van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet groter mag zijn dan 100 m².

In voorkomende gevallen zijn objecten aan de Noorderweg, Zuiderweg en Leegwaterweg aangewezen voor “Eengezinshuis”.

Ontwerp bestemmingsplan “Landelijke Gebied Wormerland”

Voor een 13 tal bestemmingsplangebieden voor het grondgebied van de gemeente Wormerland waaronder het bestemmingsplangebied “De Kalverhoek ” heeft de gemeente Wormerland een nieuw bestemmingsplan in ontwerp met de werknaam ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.

De gronden ter plaatse van windturbine locatie 2 wordt aangewezen voor “Manege”. Hierbij is relevant op te merken dat het bestemmingsvlak “Manege” in het nieuwe bestemmingsplan ook de gehele oostelijke punt van het sportterrein <..> beslaat.

Het sportterrein wordt aangewezen voor “Doeleinden van sport en recreatie” met de nadere aanduiding I

Volgens artikel 17 van de voorschriften worden de gronden aan te wijzen voor “Manege” bestemd voor: bedrijfsgebouwen en voorzieningen te behoeve van een manege, dienstwoningen; aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij dienstwoningen.

Ten aanzien van het bouwen wordt onder meer bepaald dat:

- binnen het bestemmingsvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één manege mag worden gebouwd.
- er ten hoogste één dienstwoning per manege wordt toegelaten
- de bestaande gezamenlijke inhoud van de bedrijfsgebouwen binnen het onderhavige bestemmingsvlak met maximaal 20% mag worden uitgebreid.
- de goothoogte van een bedrijfsgebouw niet meer mag bedragen dan 7 meter.
- de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw niet meer mag bedragen dan 10 meter.
- de goothoogte van een dienstwoning niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.
- de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw niet meer mag bedragen dan 9 meter.

In artikel 17.3 onder f is uitdrukkelijk bepaald dat gebruik van de gronden voor de plaatsing van windmolens wordt gezien als strijdig gebruik.

De gronden aan te wijzen voor “Doeleinden van sport en recreatie” met de nadere aanduiding I worden volgens artikel 18 van de voorschriften bestemd voor: een sportveldencomplex met de daarbij behorende gebouwen, terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en dammen.

Ten aanzien van het bouwen wordt onder meer bepaald dat:

- binnen het bestemmingsvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van een sportveldencomplex worden toegelaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 40%
- de goothoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 meter
- de dakhelling van gebouwen niet meer mag bedragen dan 60 graden
- bouwwerken geen gebouwen zijnde niet hoger mogen zijn dan 10 meter

Hoewel in de concept-ontwerpvoorschriften ter zake niets nader is bepaald veronderstellen wij dat ten minste met binnenplanse vrijstelling (ex artikel 15 WRO) lichtmasten kunnen worden geplaatst tot een hoogte van 20 meter.

In artikel 17.5 onder c is uitdrukkelijk bepaald dat gebruik van de gronden voor de plaatsing van windmolens wordt gezien als strijdig gebruik.

De ontwikkeling

Het voornemen is voor de hiervoor beschreven windturbineopstelling locatie 2 een besluit te nemen ex artikel 19 WRO.

1.7 Overige informatie

AMvB Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer:

De AMvB Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (Besluit van 18 oktober 2001 Stb 487) dient als referentie bij beoordeling van plaatsing van windenergie opstellingen waarbij de windturbine(s):

- elk afzonderlijk een vaste verbinding hebben met de bodem of waterbodem in de vorm van een mast;
- zijn voorzien van een horizontale draai-as van de roter;
- de afstand tussen een afzonderlijke windturbine en de dichtstbijzijnde woning of andere geluidsgevoelige bestemming ten minste viermaal de ashoogte bedraagt;
- een gezamenlijk elektrisch vermogen heeft kleiner dan 15 MW.

In de AMvB zijn voor het opstellen van windturbines onder meer voorschriften gegeven met betrekking tot: veiligheid (van constructie), geluidemissie, slagschaduwhinder, lichtschittering en de bedrijfsvoering (met name uit oogpunt van bedrijfsveiligheid).

De windturbine opstelling op locatie 1 voldoet aan het criterium van het gezamenlijk elektrisch vermogen.

Handboek Risicozonering Windturbines / AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Omstreeks 2002 heeft het ECN in opdracht van NOVEM in het “Handboek Risicozonering Windturbines” (= “het Handboek”) handvatten geformuleerd voor een eenduidige aanpak, voor beoordeling van veiligheidsrisico's bij plaatsing van windturbines. Dit handboek is in januari 2005 geactualiseerd. Voor tien hoofdcategorieën van objecten geeft het handboek aan met welke rekenmethoden en faalkansen de trefkans bepaald kan worden, welke

risicocriteria van toepassing zijn en hoe de trefkans aan deze criteria getoetst moet worden.

De hoofdcategorieën zijn: bebouwing, wegen, vaarwegen, spoorwegen, industrie, ondergrondse kabels en leidingen, bovengrondse leidingen, hoogspanningslijnen, dijklichamen en waterkeringen, straalpaden.

In de hoofdcategorie bebouwing wordt in het Handboek een onderscheid gemaakt tussen:

- kwetsbare objecten en
- beperkt kwetsbare objecten.

Volgens het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen iwtr. 27 oktober 2004), worden de genoemde objecten zakelijk weergegeven gedefinieerd als volgt:

Beperkt kwetsbare objecten:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 won/ha; dienst en bedrijfswoningen van derden
- kantoorgebouwen met een bruto oppervlak van minder dan 1 500 m²
- hotels en restaurants met een bruto oppervlak van minder dan 1.500 m²
- winkels in complexen met minder dan 5 winkels en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak minder dan 1.000 m² voor zover in die winkels geen supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd)
- winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder dan 2.000 m² per winkel voor zover in die winkels geen supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen
- sport- en kampeerterrainen voor verblijf van minder dan 50 personen
- bedrijfsgebouwen (m.u.v. kantoorgebouwen, hotels en restaurants met een bruto oppervlak groter dan 1.500 m² en/of bedrijven waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn)
- objecten vergelijkbaar met de hiervoor genoemde beperkt kwetsbare objecten 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, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn

- objecten met een hoge infrastructurele waarde, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Kwetsbare objecten:

- woningen (m.u.v. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 won/ha; dienst- en bedrijfswoningen van derden)
- gebouwen bestemd voor het verblijf al dan niet gedurende een gedeelte van de dag van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten van gebouwen voor dagopvang van minderjarigen
- kantoorgebouwen met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m²
- hotels en restaurants met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m²
- winkels in complexen met meer dan 5 winkels en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak minder dan 1.000 m² voor zover in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd)
- winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel voor zover in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt voor kwetsbare objecten gesteld dat de kans op een ongeval voor een persoon niet groter mag zijn dan 10⁻⁶ (grenswaarde voor plaatsgebonden risico PR)

Voor beperkt kwetsbare objecten is deze kans van 10⁻⁵ als richtwaarde geformuleerd.

In het Handboek wordt deze normering praktisch vertaald als volgt:

- alle kwetsbare objecten zijn buiten de PR = 10⁻⁶ contour gelegen
- beperkt kwetsbare objecten bevinden zich buiten de PR = 10⁻⁵ contour.

Als richtlijn zijn in het Handboek voor gecertificeerde, driebladige windturbines de afstand in meters berekend voor PR = 10⁻⁵ en PR = 10⁻⁶

	WT1250	WT1500	WT1750	WT2000	WT2500	WT2750	WT3000
vermogen	1250	1500	1750	2000	2500	2750	3000
PR 10 ⁻⁶	130	134	139	144	149	155	162
PR 10 ⁻⁵	31	37	36	39	44	46	48

Leidraad plaatsingsmogelijkheden windturbines:

Op 21 maart 2000 heeft de provincie Noord-Holland in een "Leidraad plaatsingsmogelijkheden windturbines" in hoofdlijnen vastgelegd voor welke gebieden windturbines kunnen worden geplaatst .

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is het provinciale beleid thans gericht op het volgende:

- de provincie werkt mee aan het plaatsen van meerdere molens in groepen van tenminste 3 in lijn of tenminste 5 in clusteropstelling zonder hoogtebeperking vooraf;
- solitaire molens zijn uitgesloten tenzij een plaatsing in lijn- of clusteropstelling niet mogelijk is, mits deze molens worden geplaatst op een bedrijventerrein, aansluitend aan een infrastructureel knooppunt of nabij een markant punt in het landschap (zoals een kunstwerk als brug, sluis of gemaal, maar geen boerderij);
- de lijn- of clusterplaatsing vindt bij voorkeur plaats in:
 - stroken langs grote kanalen, waterkeringen, spoor- en snelwegen;
 - het industriële landschap (industriegebieden en haventerreinen);
 - de omgeving van kassengebieden;
 - de Wieringermeer;
 - grote open gebieden zonder bijzondere en waardevolle kenmerken;
 - het grensgebied tussen water en land;
- daarbij geldt dat bij elkaar kruisende infrastructuurstroken gewaakt dient te worden voor het ontstaan van een rommelig beeld en dat de ruimtelijke samenhang met andere elementen aanwezig moet zijn c.q. blijven;
- het Gooi vormt geen voorkeursgebied;
- een zone van 6 km rond Schiphol dient van windturbines te worden gevrijwaard;
- in het Groene Hart zullen windturbines bij bestaande infrastructuur moeten aansluiten.

Windkansenkaart:

De Windkansenkaart (2003) van de provincie Noord-Holland is een verdere uitwerking gegeven van de "Leidraad plaatsingsmogelijkheden windturbines". De kaart geeft aan hoe de provincie in beginsel staat ten opzichte van nieuwe windenergieprojecten en het opschalen van bestaande windturbines in het desbetreffende gebied.

De onderhavige locatie is aangeduid als gebied categorie II: Gebied waar een nadere afweging noodzakelijk is met andere belangen. In casu dient de plaatsing van de windturbines te worden beoordeeld op hun invloed op de geografische en landschappelijke waarden van de polder Wijde Wormer (droogmakerij landschap)

Concept-Haalbaarheidsonderzoek en analyse van milieuaspecten voor windpark A7 Wormerland (Bosch & Van Rijn)

In het concept-haalbaarheidsonderzoek en analyse van milieuaspecten voor windpark A7 Wormerland (Bosch & Van Rijn 2006) wordt een beschrijving gegeven van de twee hiervoor aangehaalde initiatieven tot plaatsing van windturbines in de gemeente Wormerland: een opstelling van 6 windturbines evenwijdig en ten noorden van de A7 (locatie 1) en een solitaire windturbine bij manege Kalverhoek (locatie 2).

De initiatieven worden gespiegeld aan rijks provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Een beoordeling wordt gegeven van de effecten van de plaatsing van de turbines op: landschap en bodem, flora en fauna meer in het bijzonder op de invloed op vogels. In het rapport wordt verwezen naar onderzoek naar de geluid effecten van de turbines en naar de resultaten van onderzoek naar slagschaduw hinder (zie hierna). Een paragraaf wordt gewijd aan het aspect (externe) veiligheid.

Onderhavige risico-analyse planschade wordt een onderdeel van dit totale onderzoek naar de plaatsing van windturbines op de beschreven locaties in de gemeente Wormerland.

Akoestisch onderzoek en onderzoek naar mogelijke slagschaduw hinder door een op te richten windturbine Vestas V90 nabij de manege Kalverhoek aan de Zuiderweg 72 te Wijdewormer (Van Grinsven Advies, augustus 2006)

In het Akoestisch onderzoek en onderzoek naar mogelijke slagschaduw hinder door een op te richten windturbine Vestas V90 nabij de manege Kalverhoek aan de Zuiderweg 72 te Wijdewormer voor een zevental ontvangerpunten de etmaalwaarde berekend.

Ontvangerpunt 1 ligt bij de woning Zuiderweg 74

Ontvangerpunt 2 ligt bij de woning Zuiderweg 75
Ontvangerpunt 3 ligt bij de woning Leeghwaterweg 3 / Zuiderweg 76
Ontvangerpunt 4 ligt bij de woning Zuiderweg 67b
Ontvangerpunt 5 ligt bij de woning Zuiderweg 67a
Ontvangerpunt 6 ligt bij de woning Zuiderweg 69
Ontvangerpunt 7 ligt bij de woning Zuiderweg 69a

Voor de ontvangerpunten 3, 6 en 7 is de berekende etmaalwaarde hoger dan 50 dB(A). Het geluidniveau van de te plaatsen windturbine blijkt echter voor alle ontvangerpunten onder de WNC40 normcurve uit de AMvB Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer te blijven.

Voor de beoordeling van slagschaduw hinder is eveneens aansluiting gezocht bij de AMvB Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer. In deze AMvB is bepaald dat wanneer een woning op een kortere afstand dan 12x de rotordiameter staat niet meer dan 17 dagen per jaar meer dan 20 minuten slagschaduw hinder mag ondervinden. Is er meer slagschaduw hinder dan is een zgn. stilstandvoorziening vereist.

Uit het onderzoek blijkt dat circa 3 woningen jaarlijks gedurende meer dan 5:40 uur slagschaduw hinder ondervinden.

Het gaat hier om de navolgende onderzochte woningen:

2 de woning Zuiderweg 75
3 de woning Leeghwaterweg 3 / Zuiderweg 76
4 de woning Zuiderweg 67b

Het voorstel is de te plaatsen windturbine te voorzien van een stilstandregeling.

2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Artikelen 49 en 49a WRO

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, burgemeester en

wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen.

Voorts is bepaald dat een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden en dat burgemeester en wethouders van de aanvrager een recht kunnen heffen van € 100,-- tot € 500,--.

Artikel 49a WRO bepaalt dat voor zover de planschade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel om vrijstelling te verlenen, burgemeester en wethouders met de verzoeker daartoe kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Voorts is bepaald dat die partij belanghebbende is bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om vergoeding van planschade ter zake van de wijziging van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de vrijstelling waarom hij heeft verzocht.

2.2 Doel

Deze advisering is door ons samengesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Het doel is om meer inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en de mogelijke financiële gevolgen daarvan.

2.3 Verantwoording

Er is niet gesproken met eventuele gerechtigden tot planschade, de mogelijk planschadegevoelige onroerende zaken zijn enkel vanaf de openbare weg bekeken en deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak op artikel 49 WRO. Het is geenszins uitgesloten dat wanneer de onderhavige planologie in werking is getreden en er daadwerkelijk aanvragen om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel kan komen. Verder is het het college van burgemeester en wethouders die in eerste aanleg op de aanvragen om vergoeding van planschade een besluit dient te nemen en zal eventueel de Rechtbank in beroep of de

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Dit advies is daarom niet meer dan een indicatie over de mogelijke schadelijke gevolgen van de bestemmingsplanwijziging, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden.

2.4 Planologische vergelijking

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is de nieuwe planologie nog niet in werking getreden. De nieuwe situatie wordt door ons, op basis van de beschikbare gegevens en de gevoerde gesprekken, zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

2.5 Betrokken onroerende zaken

Bij de behandeling van een aanvraag om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

2.6 De manier waarop de waardevermindering wordt vastgesteld

Bij het vaststellen van de omvang van de waardevermindering gaat het om de resultante van de planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en na de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie en is gebaseerd op de actuele jurisprudentie en onze ervaringsgegevens op dit specifieke terrein.

2.7 Definitie waardebegrip

In de meest voorkomende situaties gaan wij uit van de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik. Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

2.8 Bandbreedte waardeverminderingen

Gegeven de normen die door ons kantoor worden gehanteerd bij taxaties en algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die van toepassing zijn op het behandelen van verzoeken om vergoeding van planschade kan geen nauwkeurige individuele waarde en waardevermindering worden getaxeerd. De desbetreffende percelen zijn namelijk niet opgenomen, eventueel aanwezige opstallen zijn niet van binnen getaxeerd en de desbetreffende gebruiker en/of eigenaar hebben we niet kunnen spreken. Wij maken daarom gebruik van waardeklassen ten behoeve van het waardeniveau.

2.9 Waardeniveau

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. Het waardeniveau van de courante onroerende zaken is onder andere afgeleid van door ons verzamelde transactiegegevens.

2.10 Peildatum

In deze risicoanalyse hanteren wij, omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerend goedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat, de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

2.11 Vergoedbaarheid van de eventuele schade

In deze risicoanalyse wordt, indien sprake is van nadeel, in beginsel aan de hand van de verkregen informatie onderzocht of het onderwerp vergoedbaarheid, onder te verdelen in de deelonderwerpen passieve en actieve risicoaanvaarding en anderszins verzekerd,

mogelijk van belang is. Indien wordt geconcludeerd dat nader onderzoek zinvol is, kan opdrachtgever er voor kiezen dit onderzoek door ons te laten uitvoeren.

3 PLANOLOGISCHE BEOORDELING EN WAARDERING

In het vorenstaande hebben wij de objectieve gegevens verwerkt. Hierna gaan wij de eventuele gevolgen van de verandering beoordelen. Dit doen wij in beginsel in drie fasen, te weten:

- de planologische vergelijking, waarbij wij enkel naar het plangebied zelf kijken en aan de hand van diverse aspecten nagaan of er in beginsel sprake kan zijn van een planologisch nadeel;
- de ruimtelijke effecten, waarbij we een relatie leggen tussen het plangebied en de directe omgeving en een samenvatting geven van de in deze zaak relevante aspecten;
- de waardering, waarbij wij bezien vanuit de te beïnvloeden objecten de mogelijke financiële gevolgen inzichtelijk maken.

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. Bij het vaststellen van de omvang van de waardevermindering gaat het in wezen om de resultante van de planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en na de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie.

Het waardeniveau van de courante onroerende zaken is onder andere afgeleid van door ons verzamelde transactiegegevens. De waardevermindering is gebaseerd op onze ervaringsgegevens op dit specifieke terrein.

Gegeven de normen die door ons kantoor worden gehanteerd bij taxaties en algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die van toepassing zijn op het behandelen van verzoeken om vergoeding van planschade kan geen nauwkeurige individuele waarde en waardevermindering worden getaxeerd. De desbetreffende percelen zijn namelijk niet

opgenomen, eventueel aanwezige opstallen zijn niet van binnen getaxeerd en de desbetreffende gebruiker en of eigenaar hebben we niet kunnen spreken. Wij maken daarom gebruik van waardeklassen ten behoeve van het waardeniveau. Ten behoeve van de inzichtelijkheid worden de waarden en waardeverminderingen per object of groep van vergelijkbare objecten vermeld. Daarbij wordt een bandbreedte aangehouden.

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

Vervolgens hebben wij ook de bekende websites bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied woningen te koop worden aangeboden.

In het geval dat er binnen een bepaalde straal rondom het plangebied geen geschikte referenties voorhanden zijn, leggen wij een relatie met het waardeniveau in de regio.

Bijzondere, commerciële en niet courante objecten worden gewaardeerd met behulp van de binnen SAOZ aanwezige expertise op het gebied van taxaties. Ten behoeve van deze risicoanalyse noemen wij de volgende referentieobjecten:

3.0 Planologische vergelijking; algemeen

In het navolgende zal worden nagegaan of het voorgenomen besluit ex artikel 19 WRO planologische nadelen tot gevolg heeft.

Voor de plaatsing van de solitaire windturbine nabij manege Kalverhoek vergelijken wij:

- A. De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.
- B. De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.

3.1.A De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.

Volgens het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek” kunnen de gronden ter plaatse van locatie 2 worden gebruikt voor: groenvoorzieningen, een sportterrein of een manege. Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.

Voor de risico-objecten aan de Noorderweg en Zuiderweg stellen wij vast dat in een strook met een diepte van 100 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met agrarische bedrijfsvoering kunnen worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 100 m² per bouwwerk tot een hoogte van 2,5 meter. Voor silo’s en hooiopslag geldt een bouwhoogte van 15 meter resp. 9 meter

In beginsel kan nadeel ontstaan uit oogpunt van - voor windturbines specifieke ruimtelijke effecten -: wijziging omgevingskarakteristiek (landschappelijke bouwmassabeleving), visuele hinder door lichtreflecties, geluidshinder, slagschaduwhinder, verminderde beleving van veiligheid. Een en ander is onder meer afhankelijk van: de aard van de te onderscheiden risico-objecten, de afstand van die risico-objecten tot de onderhavige windturbines.

3.2.A De ruimtelijke effecten voor de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.

Hiervoor hebben wij vastgesteld dat de voor de omgeving in beginsel nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- wijziging omgevingskarakteristiek,
- visuele hinder lichtreflecties
- geluidshinder,
- slagschaduwhinder,
- beleving van veiligheid.

Deze beleving van nadelige ruimtelijke effecten dient te worden beoordeeld voor risico-objecten die volgens het vigerende bestemmingsplan “Landelijke Gebied 1974” dan wel het bestemmingsplan “De Kalverhoek” een woonbestemming hebben al dan niet voor permanente bewoning als bedoeld in het “Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer” dan wel moeten worden gezien als (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” voor zover nadeel is te beoordelen uit oogpunt van externe veiligheid.

Voordelige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak onderscheiden wij echter geen voordelige effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij het volgende onderdeel maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, de mogelijke financiële gevolgen inzichtelijk.

3.3.A De waardering voor de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek”.

Beoordeling vanuit de clusters van risicoobjecten

Noorderweg: 77, 78, 78a, 79, 80, 81, 82, 83.

Leeghwaterweg 3 / Zuiderweg 76.

Zuiderweg: 74, 74b, 74c, 75.

Zuiderweg: 72, 72a, 72f, 72g, 72h,

Zuiderweg: 63, 63a, 64, 64a, 65, 66, 67, 67a, 67b, 69, 69a, 70, 71,

Wijziging van uitzicht / omgevingskarakteristiek:

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In casu beschouwen wij een solitaire windturbine nabij een knooppunt van een provinciale en een rijksweg als maatschappelijk aanvaardbaar. Voor woonobjecten beschouwen wij een afstand van ten minste 4 x de ashoogte als aanvaardbaar. Eerst bij een afstand kleiner dan 4 x de ashoogte zijn wij van oordeel dat nadeel zou kunnen ontstaan uit oogpunt van wijziging van omgevingskarakteristiek.

De te plaatsen windturbine heeft een ashoogte van 80 meter. De kortste afstand tot een risico-object bedraagt volgens het rapport van Van Grinsven 485 meter. Het betreft hier de gemeten afstanden tot de woningen Leeghwaterweg 3 / Zuiderweg 76 en Zuiderweg 69.

De afstand tot de dienstwoning Zuiderweg 72 horend bij de manege is echter kleiner dan 320 meter. Niet is uit te sluiten dat voor de dienstwoning Zuiderweg 72 nadeel zal ontstaan uit oogpunt van wijziging van uitzicht / wijziging omgevingskarakteristiek.

Visuele hinder lichtreflecties:

Visuele hinder in de vorm van reflecties door schittering van zonlicht op de rotorbladen is grotendeels te voorkomen door het toepassen van anti-reflectie-coatings of lichtabsorberende materialen. In een bestemmingsplan kunnen geen eisen worden gesteld ten aanzien van toepassing van anti-reflectie-coatings of lichtabsorberende materialen. Verondersteld mag worden dat bij de verlening van bouwvergunning rekening wordt gehouden met de in de AMvB gestelde aanbevelingen. Nadeel uit oogpunt van lichtreflectie is dan niet te verwachten.

Geluidshinder:

Er is in de loop van de tijd al veel onderzoek verricht naar wat een hinderlijk geluid is. Het blijkt dat geluid verschillend ervaren wordt. Waar de één geluid hinderlijk vindt, ondervindt de ander van hetzelfde geluid geen hinder. Hoeveel "geluid" van een windturbine wordt ervaren, is afhankelijk van de omgeving. Wanneer de windturbine bijvoorbeeld bij een snelweg staat, lijkt het geluid door het omgevingsgeluid veel minder dan wanneer een windturbine in een leeg weiland staat. In de onderhavige situatie is sprake van een ligging nabij de A7 derhalve van een ligging in een geluidsbelaste omgeving. Windturbines maken een suizend, ruisachtig geluid. Nieuwere windturbines hebben gondels en generatoren die zodanig geïsoleerd zijn dat ze weinig geluid geven. Het meeste geluid wordt veroorzaakt door de draaiende bladen van de windturbine en door de wind die langs de bladen gaat. De generator en de tandwielkast zijn nog nauwelijks hoorbaar. Hoe harder het waait, hoe sneller de bladen ronddraaien, hoe meer geluid er gemaakt wordt. Doordat het 's nachts stiller is, 'klinkt' hetzelfde geluid van de windturbines harder dan overdag. Geluid kan ook worden versterkt door weerkaatsing tegen gebouwen. In casu zal er omdat er geen gebouwen van enig formaat in de nabije omgeving staan geen sprake zijn van geluidsreflectie. Van belang is nog dat windturbines slechts in gebruik zijn wanneer er al enige windkracht (snelheid) is, in casu vanaf een windsnelheid van 3 m/s,

waardoor de omgeving al een enigszins rumoerig karakter heeft. Het is dus niet zo dat een absolute rustsituatie wordt verstoord, maar er is meer sprake van een hinderversterkende factor.

De AMvB Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (Besluit van 18 oktober 2001 Stb 487) stelt geluidsnormen waaraan de windturbines moeten voldoen. Uitgangspunt van die normering is de in de AMvB gestelde windnormcurve: WNC-40 curve. Deze curve legt een relatie tussen windsnelheid en het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) op de gevel van een woning of andere geluidsgevoelige bestemming, waarbij rekening wordt gehouden met het rumoerige karakter van de omgeving als gevolg van de wind (windgeruis).

De hoogte van deze norm is afhankelijk van de windsnelheid en bedraagt 41 dB(A) bij lage windsnelheden, loopt op via 43 dB(A) bij een windsnelheid van 7 m/s tot 50 dB(A) bij een windsnelheid van 12 m/s. Indirect kan van de windnormcurve de maximale bronsterkte (= geluidsproductie van de windturbine) worden afgeleid.

Bij de melding van te plaatsen windturbines is in beginsel akoestische rapportage vereist. Het bevoegde gezag kan echter besluiten dat deze rapportage niet is vereist wanneer aannemelijk is dat de geluidbelasting binnen de normen zal blijven. Een akoestisch onderzoek is in ieder geval niet vereist indien de afstand van de dichtstbijzijnde windturbine tot een woning meer bedraagt dan (artikel 6 lid 7):

- 100 meter bij een rotor diameter tot 30 meter,
- 200 meter bij een rotordiameter vanaf 30 tot 50 meter,
- 300 meter bij een rotordiameter vanaf 50 meter.

In casu is er sprake van plaatsing van een windturbine met een rotordiameter van 90 meter waarbij de kortste afstand tot een woning meer dan 300 meter bedraagt. Hoewel akoestisch onderzoek niet verplicht is en uit dit gegeven al het vermoeden is af te leiden dat eventueel vast te stellen geluidproductie niet als hinderlijk is te beschouwen is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het akoestisch onderzoek bevestigt dat voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de geluidnormering als beschreven in de AMvB Voorzieningen en installaties milieubeheer.

Ook hier is vast te stellen dat de dienstwoning bij de manege waarschijnlijk nadeel kan ondervinden uit oogpunt van geluidhinder. Bij een manege is voorts niet alleen te denken

aan geluidhinder in de vorm van hinderlijk geluid voor mensen maar ook aan hinderlijk geluid voor dieren, in casu de paarden. Het geluid van de windturbine in combinatie met de beweging van de rotorbladen kan de bruikbaarheid van paarden beïnvloeden en daarmee ook de exploitatiemogelijkheden van de manege. Nadeel uit oogpunt van beperking van de bedrijfsvoering kan in het kader van een risico-analyse planschade niet worden vastgesteld omdat dit alleen kan nadat het bedrijf is bezocht en in casu ook nader onderzoek nodig zal zijn naar de invloed van windturbines op gedrag van paarden.

Wij zijn van oordeel dat nadeel uit oogpunt van geluidhinder kan ontstaan.

Slagschaduwhinder:

Als de zon schijnt en – zoals in de winter het geval is – laag aan de hemel staat, veroorzaakt een draaiende rotor bewegende schaduwen waardoor een wisseling van lichtsterkte optreedt. Dat kan hinderlijk zijn wanneer die zogeheten slagschaduw bijvoorbeeld door een raam naar binnen in een woonkamer valt. Onderscheiden wordt hinder in de vorm van schade voor de volksgezondheid en hinder in de vorm van invloed op de beleving van de omgeving.

Schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zijn naar ons oordeel niet te verwachten. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per seconde) is er sprake van hinder in de zin van het veroorzaken van psychische storing. Uit het akoestisch / slagschaduwonderzoek blijkt dat de passagefrequentie (flikkerfrequentie) in de orde van grootte van 0,45 Hz tot 0,95 Hz bedraagt.

Uitgaande van de normering uit de AMvB Voorzieningen en installaties milieubeheer is sprake van slagschaduwonderzoek voor zover de afstand tussen de windturbine en woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen minder is dan 12 maal de rotordiameter en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden.

Uit het akoestisch / slagschaduwonderzoek blijkt dat circa 3 woningen jaarlijks gedurende meer dan 5:40 uur slagschaduwonderzoek ondervinden.

Voor de windturbines wordt een stilstandregeling voorgesteld. Deze voorziening zorgt ervoor dat op momenten dat slagschaduwonderzoek zou kunnen ontstaan de bladen automatisch stil worden gezet. Wij gaan ervan uit dat deze voorwaarde in het voorkomende geval bij de verlening van de vrijstelling en bouwvergunning wordt gesteld.

Deze voorwaarde zou echter alleen worden gesteld ter bescherming van woningen als bedoeld in de AMvB Voorzieningen en installaties milieubeheer.

De dienstwoning Zuiderweg 72 zal naar ons oordeel mogelijk slagschaduw hinder kunnen ondervinden waarvoor niet op voorhand is te stellen dat hinder beperkende maatregelen worden genomen. Voor de manege als bedrijf kan naar ons oordeel slagschaduw hinderlijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Wij zijn van oordeel dat nadeel uit oogpunt van slagschaduw hinder zal ontstaan.

Veiligheid:

De te plaatsen windturbines voldoen volgens opgave van de leveranciers aan eisen ten aanzien van sterkte en veiligheid vergelijkbaar met het gestelde in NVN 11400-0 (of gelijkwaardig). Volgens de AMvB voldoet een windturbine aan de gestelde (installatie)veiligheidseisen indien deze zijn gecertificeerd.

Ten aanzien van externe veiligheid stellen wij vast dat het Handboek Risicozonering Windturbines (NOVEM opgesteld door ECN) in navolging van het Besluit externe veiligheid inrichtingen voor windturbines, voor windturbines tot een vermogen van 3MW kW een veilige afstand tot woningen (althans kwetsbare objecten) aanbeveelt van 162 meter. In casu bedraagt de kortste afstand ruim 485 meter.

Voor beperkt kwetsbare objecten waartoe wij de onderhavige manege aan de Zuiderweg 72 rekenen dient een veilige afstand van ten minste 48 meter te worden aangehouden

Of nadeel uit oogpunt van veiligheid is vast te stellen is afhankelijk van de uiteindelijke locatie van de te plaatsen windturbine, vooralsnog sluiten wij nadeel voor Zuiderweg 72 op voorhand niet uit.

Overige schadefactoren zoals: licht-, stank-, trillings-, verkeershinder of overig milieuhinder:

Gelet op de aard van het bouwvoornemen zijn wij op voorhand van oordeel dat uit oogpunt van andere schadefactoren als licht-, stank-, trillings- of verkeershinder niet kan worden gesteld dat het te nemen besluit ex artikel 19 WRO zou kunnen leiden tot enig nadeel waaruit schade zou kunnen voortvloeien in de zin van artikel 49 WRO.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de het te nemen besluit ex artikel 19 WRO vergeleken met het vigerend bestemmingsplan “De Kalverhoek” nadeel zal doen ontstaan in de zin van artikel 49 WRO voor het object Zuiderweg 72.

3.1.B De situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland” kunnen de gronden ter plaatse van locatie 2 worden gebruikt als manege. bouwen van windturbines wordt niet toegelaten.

Voor de risico-objecten aan de Noorderweg en Zuiderweg stellen wij vast dat er voor zover objecten geen bestanddeel zijn van een bouwperceel er in beginsel onbelemmerd zich mogelijk is in de richting van de voorgenomen windturbine locatie 2.

In beginsel kan nadeel ontstaan uit oogpunt van - voor windturbines specifieke ruimtelijke effecten -: wijziging omgevingskarakteristiek (landschappelijke bouwmassabeleving), visuele hinder door lichtreflecties, geluidshinder, slagschaduwhinder, verminderde beleving van veiligheid. Een en ander is onder meer afhankelijk van: de aard van de te onderscheiden risico-objecten, de afstand van die risico-objecten tot de onderhavige windturbines.

3.2.B De ruimtelijke effecten voor de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland ”.

Hiervoor hebben wij vastgesteld dat de voor de omgeving in beginsel nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- wijziging omgevingskarakteristiek,
- visuele hinder lichtreflecties
- geluidshinder,
- slagschaduwhinder,

- beleving van veiligheid.

Deze beleving van nadelige ruimtelijke effecten dient te worden beoordeeld voor risico-objecten die volgens het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland” een woonbestemming hebben al dan niet voor permanente bewoning als bedoeld in het “Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer” dan wel moeten worden gezien als (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” voor zover nadeel is te beoordelen uit oogpunt van externe veiligheid.

Voordelige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak onderscheiden wij echter vooralsnog geen voordelige effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij het volgende onderdeel maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten, de mogelijke financiële gevolgen inzichtelijk.

3.3.B De waardering van de situatie die zal ontstaan na verlening van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de onderhavige windturbine locatie 2 vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied Wormerland”.

Beoordeling vanuit de clusters van risico-objecten

Noorderweg: 77, 78, 78a, 79, 80, 81, 82, 83.

Leegwaterweg 3 / Zuiderweg 76.

Zuiderweg: 74, 74b, 74c, 75.

Zuiderweg: 72, 72a, 72f, 72g, 72h,

Zuiderweg: 63, 63a, 64, 64a, 65, 66, 67, 67a, 67b, 69, 69a, 70, 71,

Wijziging van uitzicht / omgevingskarakteristiek:

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In casu beschouwen wij een solitaire windturbine nabij een knooppunt van hoofdwegen als maatschappelijk aanvaardbaar. Voor woonobjecten beschouwen wij een afstand van ten minste 4 x de as-hoogte als aanvaardbaar. Eerst bij een afstand kleiner dan 4 x de as-hoogte zijn wij van

oordeel dat nadeel zou kunnen ontstaan uit oogpunt van wijziging van omgevingskarakteristiek.

De te plaatsen windturbine heeft een as-hoogte van 80 meter. De kortste afstand tot een risico-object bedraagt volgens het rapport van Van Grinsven 485 meter. Het betreft hier de gemeten afstanden tot de woningen Leeghwaterweg 3 / Zuiderweg 76 en Zuiderweg 69.

De afstand tot de dienstwoning Zuiderweg 72 horend bij de manege is echter kleiner dan 320 meter. Niet is uit te sluiten dat voor de dienstwoning Zuiderweg 72 nadeel zal ontstaan uit oogpunt van wijziging van uitzicht / wijziging omgevingskarakteristiek.

Visuele hinder lichtreflecties:

Visuele hinder in de vorm van reflecties door schittering van zonlicht op de rotorbladen is grotendeels te voorkomen door het toepassen van anti-reflectie-coatings of lichtabsorberende materialen. In een bestemmingsplan kunnen geen eisen worden gesteld ten aanzien van toepassing van anti-reflectie-coatings of lichtabsorberende materialen. Verondersteld mag worden dat bij de verlening van bouwvergunning rekening wordt gehouden met de in de AMvB gestelde aanbevelingen. Nadeel uit oogpunt van lichtreflectie is dan niet te verwachten.

Geluidshinder:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de geluidnormering als beschreven in de AMvB Voorzieningen en installaties milieubeheer.

Ook hier is vast te stellen dat de dienstwoning bij de manege waarschijnlijk nadeel kan ondervinden uit oogpunt van geluidhinder. Bij een manege is voorts niet alleen te denken aan geluidhinder in de vorm van hinderlijk geluid voor mensen maar ook aan hinderlijk geluid voor dieren, in casu de paarden. Het geluid van de windturbine in combinatie met de beweging van de rotorbladen kan de bruikbaarheid van paarden beïnvloeden en daarmee ook de exploitatiemogelijkheden van de manege. Nadeel uit oogpunt van beperking van de bedrijfsvoering kan in het kader van een risico-analyse planschade niet worden vastgesteld omdat dit alleen kan nadat het bedrijf is bezocht en in casu ook nader onderzoek nodig zal zijn naar de invloed van windturbines op gedrag van paarden.

Wij zijn van oordeel dat nadeel uit oogpunt van geluidhinder kan ontstaan.

Slagschaduwhinder:

Schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zijn naar ons oordeel niet te verwachten. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per seconde) is er sprake van hinder in de zin van het veroorzaken van psychische storing. Uit het akoestisch / slagschaduwhinder onderzoek blijkt dat de passagefrequentie (flikkerfrequentie) in de orde van grootte van 0,45 Hz tot 0,95 Hz bedraagt.

Uitgaande van de normering uit de AMvB Voorzieningen en installaties milieubeheer is sprake van slagschaduwhinder voor zover de afstand tussen de windturbine en woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen minder is dan 12 maal de rotordiameter en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden.

Uit het akoestisch / slagschaduwhinder onderzoek blijkt dat circa 3 woningen jaarlijks gedurende meer dan 5:40 uur slagschaduwhinder ondervinden.

Voor de windturbines wordt een stilstandregeling voorgesteld. Deze voorziening zorgt ervoor dat op momenten dat slagschaduwhinder zou kunnen ontstaan de bladen automatisch stil worden gezet. Wij gaan ervan uit dat deze voorwaarde in het voorkomende geval bij de verlening van de vrijstelling en bouwvergunning wordt gesteld.

Deze voorwaarde zou echter alleen worden gesteld ter bescherming van woningen als bedoeld in de AMvB Voorzieningen en installaties milieubeheer.

De dienstwoning Zuiderweg 72 zal naar ons oordeel mogelijk slagschaduwhinder kunnen ondervinden waarvoor niet op voorhand is te stellen dat hinder beperkende maatregelen worden genomen. Voor de manege als bedrijf kan naar ons oordeel slagschaduw hinderlijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Wij zijn van oordeel dat nadeel uit oogpunt van slagschaduwhinder zal ontstaan.

Veiligheid:

De te plaatsen windturbines voldoen volgens opgave van de leveranciers aan eisen ten aanzien van sterkte en veiligheid vergelijkbaar met het gestelde in NVN 11400-0 (of gelijkwaardig). Volgens de AMvB voldoet een windturbine aan de gestelde (installatie)veiligheidseisen indien deze zijn gecertificeerd.

Ten aanzien van externe veiligheid stellen wij vast dat het Handboek Risicozonering Windturbines (NOVEM opgesteld door ECN) in navolging van het Besluit externe

veiligheid inrichtingen voor windturbines, voor windturbines tot een vermogen van 3MW kW een veilige afstand tot woningen (althans kwetsbare objecten) aanbeveelt van 162 meter. In casu bedraagt de kortste afstand ruim 485 meter.

Voor beperkt kwetsbare objecten, waartoe wij de onderhavige manege aan de Zuiderweg 72, rekenen dient een veilige afstand van ten minste 48 meter te worden aangehouden

Of nadeel uit oogpunt van veiligheid is vast te stellen is afhankelijk van de uiteindelijke locatie van de te plaatsen windturbine, vooralsnog sluiten wij nadeel voor Zuiderweg 72 op voorhand niet uit.

Overige schadefactoren zoals: licht-, stank-, trillings-, verkeershinder of overig milieuhinder:

Gelet op de aard van het bouwvoornemen zijn wij op voorhand van oordeel dat uit oogpunt van andere schadefactoren als licht-, stank-, trillings- of verkeershinder niet kan worden gesteld dat het te nemen besluit ex artikel 19 WRO zou kunnen leiden tot enig nadeel waaruit schade zou kunnen voortvloeien in de zin van artikel 49 WRO.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de het te nemen besluit ex artikel 19 WRO vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wormerland" nadeel zal doen ontstaan in de zin van artikel 49 WRO voor het object Zuiderweg 72.

Opmerking en aanbeveling bij vergelijking van het risico van planschade volgens het vigerend met het ontwerp bestemmingsplan.

Wij merken op dat er in het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wormerland" voor de manege aanmerkelijk meer bouw en gebruiksmogelijkheden worden gecreëerd. Dit planologische voordeel is echter alleen te compenseren met eventueel planologisch nadeel als gevolg van de te plaatsen windturbine wanneer het planologische besluit waardoor de plaatsing van de windturbines mogelijk zouden worden gemaakt en het ontwerp bestemmingsplan kan worden beschouwd als één en het zelfde planologische regiem (ABRS 22 juli 1999, Oudewater, AB 2000/64, BR 2000/580).

Het verdient aanbeveling het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat ook in het bestemmingsplan de mogelijkheid tot plaatsing van windturbines aan te wijzen en het tijdsverloop tussen een te nemen besluit ex artikel 19 WRO anticiperend op

het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling en goedkeuring van het ontwerp bestemmingsplan zo kort mogelijk te houden.

4 VERGOEDBAARHEID

4.1 Algemeen

Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid drie deelonderwerpen te onderscheiden:

- Passieve risicoaanvaarding;
- Actieve risicoaanvaarding;
- Anderszins verzekerd.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een belanghebbende kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of belanghebbende gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit ex artikel 19 WRO sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren.

Anderszins verzekerd

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor

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 schadevergoeding voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

4.2 Beoordeling op hoofdlijnen

In het vorenstaande hebben wij vastgesteld dat zowel in de situatie bij vergelijking van een te nemen besluit ex artikel 19 WRO met het vigerende bestemmingsplan “De Kalverhoek” als in de situatie bij vergelijking van een te nemen besluit ex artikel 19 WRO met het ontwerp bestemmingsplan “Landelijke Gebied Womerland” planschade kan ontstaan voor het object Zuiderweg 72 (= manege Kalverhoek).

Uit kadastraal onderzoek is ons gebleken dat de onderhavige windturbine locatie 2 zou worden geplaatst op perceel Wijdewormer sectie D 483 en / of het perceel Wijdewormer sectie D 482. Het perceel D 482 omvat het terrein van de manege Kalverhoek (Zuiderweg 72). De percelen D 482 en D 483 zijn in bloot eigendom van de gemeente Zaanstad (thans gemeente Wormerland). Het perceel D 482 is in erfpacht uitgegeven ten behoeve van gebruik als manege (Kalverhoek p.a. Zuiderweg 72).

Voor de plaatsing van de windturbine is privaatrechtelijk overeenstemming nodig met de bloot-eigenaar. Wordt de windturbine geplaatst op het perceel sectie D 482 dan is tevens overeenstemming nodig met de erfpachter / exploitant van de manege Kalverhoek (Zuiderweg 72).

Volgens opgave van de heer Bosch is de eigenaar van het object Zuiderweg 72 initiatiefnemer van het onderhavige windturbineproject zodat in casu sprake is van actieve risicoaanvaarding en schade in de zin van artikel 49 WRO redelijkerwijs ten laste van de initiatiefnemer van onderhavige windturbine kan worden gelaten.

5 CONCLUSIE

Door de planologische mutaties, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting nadeel ontstaan voor manege Kalverhoek het perceel Zuiderweg 72 Wijdewormer. In het kader van onderhavige risico-analyse planschade kon de hoogte van de schade voortvloeiend

uit dit nadeel niet worden bepaald omdat het perceel niet kon worden benaderd. Vaststelling van eventueel nadeel door mogelijke belemmering van de exploitatie na plaatsing van de windturbine was evenmin mogelijk omdat de exploitant van de manege niet kon worden gesproken en onderzoek naar de effecten van een windturbine in de directe nabijheid van een manege ontbreekt.

Zo er al nadeel is vast te stellen waaruit schade voortvloeit, zal deze schade echter redelijkerwijs ten laste van de eigenaar van de manege kunnen worden gelaten.

Mits vaststaat dat de eigenaar van de manege initiatiefnemer is van onderhavige windturbine is er derhalve voor de gemeente **geen** risico van schade in de zin van artikel 49 WRO.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr J.G.E. Geleijns RT
Adjunct directeur