

Anterieure- en planschadeovereenkomst

WINDPARK GOYERBRUG

201913/MKRI

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Houten**, gevestigd te 3990 DA Houten, Postbus 30, Onderdoor 25, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester
krachtens het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet en ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019, hierna te noemen "**de gemeente**",

en

de besloten vennootschap **Windpark Goyerbrug B.V.**, statutair gevestigd te Houten, te Houten, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 62710117, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, , statutair gevestigd te Houten, te Houten, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur,

Windpark Goyerbrug B.V. hierna ook te noemen: "**de exploitant**",

de exploitant en de gemeente hierna gezamenlijk ook te noemen "**partijen**" en ieder afzonderlijk "**partij**",

overwegende dat:

- a. de gemeente, de provinciale overheid en de staat het gebruik van duurzaam opgewekte energie stimuleren teneinde aan de gestelde milieudoelstellingen te voldoen;
- b. zowel in de provinciale- als de gemeentelijke structuurvisie een locatie is opgenomen voor de mogelijke plaatsing van windturbines binnen de gemeente Houten;
- c. de exploitant een windpark, genaamd "Windpark Goyerbrug", met 4 turbines van in totaal maximaal 22,4 Megawatt (MW), in ontwikkeling heeft binnen de aangewezen locatie, gesitueerd langs het Amsterdam-Rijnkanaal en ter hoogte van de Beusichemseweg, de Zuwedijk en de Kanaaldijk- Oost te Schalkwijk, zoals aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht, hierna ook te noemen: "het windpark" of "het plan" ;
- d. de exploitant overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de betreffende gronden;

paraaf gemeente



paraaf exploitant

- e. de exploitant te kennen heeft gegeven het windpark volledig voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen en realiseren;
- f. de beoogde realisatie van het windpark niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 13 oktober 2015 en hiervoor planologische medewerking van de gemeente benodigd is middels een buitenplanse afwijking;
- g. de exploitant voorts de medewerking van de gemeente nodig heeft voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals inritten, bouwwegen en ondergrondse infrastructuur in het openbaar gebied en/of tijdelijke aanpassingen;
- h. de exploitant de gemeente heeft verzocht om de hiervoor bedoelde medewerking;
- i. de gemeente kosten zal maken in verband met de uitvoering van de gevraagde planologische maatregel en aanleg van voorzieningen in het openbaar gebied;
- j. uit de gevraagde planologische maatregel tevens schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- k. de gemeente voor haar medewerking eist dat er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het plangebied alsmede voor de daaraan voor de gemeente verbonden financiële consequenties;
- l. het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo de bevoegdheid heeft te besluiten tot bedoelde buitenplanse afwijking, welke bevoegdheid wordt ontleend aan artikel 2.4 Wabo;
- m. een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 2.27 Wabo vereist is, welke verklaring wordt aangevraagd na het sluiten van deze overeenkomst;
- n. de gemeente met exploitant tot overeenstemming is gekomen en in beginsel haar medewerking wil verlenen aan de onderhavige buitenplanse afwijking en – indien noodzakelijk – de aanleg door de exploitant van voorzieningen in het openbaar gebied welke overeenstemming partijen in onderhavige anterieure overeenkomst vast willen leggen;

zijn het volgende met elkaar overeengekomen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden vast te leggen waaronder de gemeente haar medewerking zal verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het in de overwegingen omschreven "Windpark Goyerbrug" binnen het hierna genoemde plangebied, alsmede de voorwaarden waaronder en op basis waarvan exploitant, geheel voor eigen rekening en risico, over zal gaan tot ontwikkeling en realisatie van het plan en in het bijzonder afspraken vast te leggen over de financiële aspecten, aan te leggen voorzieningen in openbaar gebied, de planning van het plan en de te voeren planologische procedure alsmede planschade.

Artikel 2: Plangebied

Het plangebied waarop deze overeenkomst betrekking heeft en waar binnen het plan valt is aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 3: Verplichtingen van de gemeente

paraaf gemeente



paraaf exploitant

1. De gemeente heeft de verplichting tot het in procedure brengen van de door de exploitant op 12 januari 2019 ingediende aanvraag omgevingsvergunning op basis van het plan tot realisering van het windpark, zoals weergegeven op de tekening die als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht. Voorts heeft zij de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de procedure op de meest voortvarende wijze de daartoe geëigende weg doorloopt.
2. De gemeente verplicht zich voorts ten opzichte van de exploitant, om, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunning die voor de uitvoering van het plan nodig is, direct na indiening van de volledige en ontvankelijke aanvraag daartoe in behandeling te nemen en af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de planologische procedure en te verlenen omgevingsvergunning essentiële goedkeuringen of toestemmingen van andere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. De exploitant is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van de betreffende procedures. De inspanningsverplichtingen zien ook op het bevorderen dat gemelde procedures, inclusief eventueel vanwege inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze daartoe de geëigende procedures doorlopen. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de vereiste goedkeuring van het Ministerie van Defensie is ontvangen, dat de vereiste natuurbeschermingswetvergunning van de Provincie Utrecht is ontvangen en dat de vereiste Watervergunning van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden door de exploitant is aangevraagd.
4. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het plan.
5. De gemeente is – behoudens indien zij toerekenbaar niet aan haar in de vorige leden vervatte inspanningsverplichting heeft voldaan – niet aansprakelijk jegens de exploitant indien de publiekrechtelijke kaders die voor de realisatie van (een gedeelte van) het plan benodigd zijn, niet c.q. niet tijdig c.q. niet volledig tot stand komen.
6. De gemeente houdt zich het recht voor de aanvraag extern te laten toetsen. De gemeente zal zelf – gelet op de aard en omvang van het plan - een afweging maken in het te volgen proces rondom de vergunningsaanvraag gezien de bovengemiddelde complexiteit en gevoeligheid van de aanvraag.
7. Indien de omgevingsvergunning(en) voor het plan onherroepelijk wordt(en) zal de gemeente medewerking verlenen aan de exploitant voor de aanleg van de eventueel benodigde (openbare) voorzieningen zoals inritten, bouwwegen en ondergrondse infrastructuur en/of tijdelijke aanpassingen in het openbaar gebied door en voor rekening van de exploitant, een en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente. Op dit moment gaan partijen ervan uit dat geen sprake is van dergelijke voorzieningen op eigendommen van de gemeente. Op eigen terrein kan exploitant (voor eigen rekening en risico) beginnen met de aanleg van de benodigde voorzieningen voordat de vergunning onherroepelijk geworden is, zulks zodra de benodigde vergunning in werking is getreden



8. In een separate overeenkomst zullen partijen afspraken maken ten aanzien van de vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de exploitant in verband met het kabeltracé door eigendommen van de gemeente.

Artikel 4: Verplichtingen van de exploitant

1. De exploitant zal het plan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren en heeft hiertoe op 12 januari 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) ingediend. De exploitant zal zorgdragen voor het (doen) uitvoeren van alle in het kader van de vergunningsprocedure benodigde onderzoeken.
2. De exploitant zal – afhankelijk van onder andere de financieringsperiode en levertijd van de windturbines en netaansluiting - aanvangen met de realisatie van het plan binnen tweeënhalf (2,5) jaar nadat de omgevingsvergunning voor het plan onherroepelijk is geworden en in een continue bouwstroom uiterlijk binnen anderhalf (1,5) jaar na aanvang het plan geheel voltooiën.
3. De exploitant zal tijdig communiceren over de uitvoering van de eventuele werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 7. Partijen stemmen nader af over de planning van de betreffende werkzaamheden en de bedoelde communicatie.
4. De exploitant is verantwoordelijk voor draagvlak, participatie en communicatie met betrekking tot het plan. Aantoonbaar draagvlak onder direct omwonenden is daarbij erg belangrijk. De exploitant heeft een communicatie- en participatieplan opgesteld, welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht en voldoet – sinds het indienen van bedoelde omgevingsvergunningaanvraag - aan de gemeentelijke leidraad "leidraad communicatie en participatie bij particuliere (bouw) initiatieven". De essentie van de leidraad is dat open en heldere communicatie met de omgeving de kans op een bredere steun en draagvlak voor plannen vergroot.
De exploitant verbindt zich jegens de gemeente tot naleving van de in dit plan bepaalde aanpak.
5. De exploitant conformeert zich in overleg en binnen de grenzen van de redelijkheid aan de werkwijze van de gemeente met betrekking tot eventueel gewenste aanvullende communicatie, gelet op de aan de exploitant bekende wens van de gemeente om – vanwege de aard en omvang van het plan - een transparant en open proces te voeren richting de (betrokken) inwoners van de gemeenten Houten, Wijk bij Duurstede, Culemborg, Buren en Bunnik.
6. De exploitant is aansprakelijk voor schade die als gevolg van de realisatie van het plan ontstaat aan eigendommen van de gemeente, zoals aan nutsleidingen, riolering, verharding, groenvoorzieningen en straatmeubilair. De gemeente zal voorafgaand aan en na afronding van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plan een opname doen van de eigendommen van de gemeente binnen en aangrenzend aan het plangebied. De gemeente zal van beide opnames een proces-verbaal opstellen. Beide partijen dienen bedoelde processen-verbaal te ondertekenen. De exploitant dient de in de eerste zin bedoelde schade zo snel mogelijk en zonder voorbehoud voor haar rekening en risico te (doen) herstellen, zulks ter goedkeuring door de gemeente. De gemeente kan de hiervoor bedoelde schade op kosten van de exploitant (laten) herstellen, nadat de exploitant schriftelijk een redelijke termijn is gesteld en binnen die termijn niet tot herstel is overgegaan. De gemeente kan hiervoor de zekerstelling als bedoeld in artikel van 7 lid 8 van deze overeenkomst aanspreken.
7. Voor zover het omwonenden betreft binnen het gebied zoals weergegeven op de tekening die als **bijlage 4** aan deze overeenkomst is gehecht en waarbij geldt dat de exploitant geen



overeenkomst met deze omwonenden gesloten heeft, verplicht de exploitant zich jegens de gemeente van de gebouwen van derden binnen dit gebied, voorafgaand aan en na afronding van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plan een opname te doen en de volledige resultaten van bedoelde opnames ter beschikking te stellen aan de gemeente en de betreffende derden. Deze verplichting geldt uitsluitend indien de betreffende derden medewerking verlenen.

Artikel 5: Planning

1. Door partijen is een planning voor de ontwikkeling en realisatie van het plan opgesteld, die op het moment van sluiten van deze overeenkomst reëel is voor beide partijen. Deze planning is als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehecht.
2. Voor de financiële haalbaarheid van het project is het verkrijgen van een SDE subsidie van doorslaggevend belang. De Subsidieregeling SDE kent een beperkt aantal momenten in een jaar waarop een subsidieaanvraag kan worden ingediend. Partijen gaan er thans vanuit dat de inschrijving voor de subsidieregeling wordt opengesteld op 2 oktober 2019. Exploitant is voornemens de SDE direct aan te vragen zodra deze is opengesteld. De door partijen opgestelde planning is hierop gebaseerd.
3. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
4. Partijen hebben een inspanningsverplichting om de werkzaamheden in het kader van het plan overeenkomstig de planning te verrichten, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen en onvoorziene omstandigheden. De gemeente is zich bewust van het belang van het tijdig kunnen verkrijgen van de SDE subsidie en zal haar handelen hierop afstemmen, een en ander voor zover mogelijk gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten van de gemeente.

Artikel 6: Overlegstructuur

Ten behoeve van het noodzakelijke overleg tussen partijen, met name gelet op de noodzaak tot afstemming van de wederzijdse activiteiten ter uitvoering van deze overeenkomst, wordt door partijen bij deze overeengekomen dat minimaal één (1) maal per maand overleg gevoerd wordt tussen een daartoe aangewezen projectleider van de exploitant en een daartoe aangewezen projectleider van de gemeente (of nader aan te wijzen persoon). Partijen kunnen in onderling overleg van bedoelde overlegstructuur afwijken.

Artikel 7: Financiële bepalingen

1. Alle planschade, die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt, ingevolge artikel 6.4a Wro, zal door de exploitant aan de gemeente worden vergoed, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit het plan van de exploitant neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding.



- b. De exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur, waarbij de exploitant kan aangeven dat met de betreffende aanvrager separaat een afspraak is gemaakt ten aanzien van mogelijke planschade.
 - c. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de zienswijze van de exploitant. De exploitant zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, en dat besluit onherroepelijk is geworden, het alsdan uitgekeerde bedrag aan het college vergoeden voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wro.
 - d. Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. De exploitant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
 - e. Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend om een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor partijen bindend.
 - f. Het staat de exploitant vrij om met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
2. Eventuele kosten die de gemeente maakt voor de aanleg van openbare voorzieningen ten behoeve van het plan, op verzoek van de exploitant en voor zover de exploitant die voorzieningen niet zelf aanlegt, worden door de gemeente vooraf separaat in rekening gebracht bij de exploitant.
 3. Met het aangaan van deze overeenkomst is het kostenverhaal van de gemeente anderszins verzekerd in de zin van de Wro, wordt het plan van de exploitant economisch uitvoerbaar geacht en zal behoudens het bepaalde in deze overeenkomst geen verder of aanvullend kostenverhaal op grond van de Wro plaatsvinden met betrekking tot het plan van de exploitant.
 4. Als zekerstelling voor de betaling van planschade als bedoeld in artikel 7 lid 1 en herstel van eventuele schade aan het openbaar gebied als bedoeld in artikel 4 lid 6 zal de exploitant uiterlijk binnen drie (3) maanden nadat de planologische maatregel voor het plan onherroepelijk is geworden, door een in Nederland gevestigde en erkende bankinstelling, een met in achtneming van de in dit artikel opgenomen bepalingen onvoorwaardelijke bankgarantie afgeven of een waarborgsom storten var waarbij bedoeld is als garantie voor planschade en waarbij , bedoeld is als garantie voor schade bedoels in artikel 4 lid 6. .
 5. De gemeente heeft het recht de bankgarantie te verzilveren indien de exploitant met het voldoen van zijn verplichtingen, voortvloeiend uit het in dit artikel 7 en het in artikel 4 lid 6 bepaalde, in verzuim is, omdat deze ook na ingebrekestelling en na afloop van de in die



- ingebrekestelling bepaalde termijn niet tijdig en/of volledig aan de gestelde verplichtingen heeft voldaan.
6. De bankgarantie blijft van kracht gedurende vijf jaren na het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen, doch uitsluitend indien en voor zover in die periode geen aanvragen om tegemoetkoming in planschade zijn ingediend dan wel indien en voor zover in die periode ingediende aanvragen voor de afloop van die periode van vijf jaren tot in hoogste instantie zijn afgehandeld.
 7. Indien na afloop van gemelde periode van vijf jaren nog één of meer aanvragen om tegemoetkoming in schade in behandeling zijn blijft de bankgarantie, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende de periode die nodig zal zijn voor de afhandeling tot in hoogste instantie van de laatste aanvraag om tegemoetkoming in schade.
 8. Na afloop van de termijnen als hiervoor bedoeld zal de gemeente de bankgarantie binnen twee weken aan de exploitant retourneren, mits de planschadevergoedingen en de eventueel aan de gemeente verschuldigde bedragen op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 6 aan de gemeente zijn voldaan.
 9. Partijen zijn bekend met de rapportage risicoanalyse van Saoz van april 2019, welke rapportage als **bijlage 6** aan deze overeenkomst is gehecht, waarin wordt uitgegaan van een planschaderisico van
 10. Partijen zijn overeengekomen dat bedoelde bankgarantie wordt afgebouwd zodra de exploitant een tegemoetkoming in schade aan een betreffende aanvrager heeft uitgekeerd.

Artikel 8: Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door elk der partijen worden ontbonden indien op 1 januari 2024 de door de exploitant aangevraagde omgevingsvergunning niet onherroepelijk is geworden. Een beroep op deze ontbindingsmogelijkheid dient te worden gedaan uiterlijk drie weken nadat de hiervoor vermelde datum is verstreken, zulks door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij.
2. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich ter zake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden.

Artikel 9: Overdracht van rechten

Het is exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming verlenen tenzij er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de exploitant bevatten.

Artikel 10: Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het plan te realiseren.
2. De overeenkomst eindigt doordat het plan overeenkomstig een onherroepelijke planologische maatregel en omgevingsvergunning(en) is gereedgekomen, de realisatie is gestart en alle

paraaf gemeente



paraaf exploitant

overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en alle eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade zijn afgewikkeld

3. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
4. In geval van wanprestatie die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 13 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid 3.
5. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.
6. Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien:
 - de exploitant in staat van faillissement wordt verklaard;
 - de exploitant surséance van betaling aanvraagt;
 - besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de exploitant;
 - een der partijen een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht ter zake de geschillenregeling in te roepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Artikel 12: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut overeenkomen.

Artikel 13: Publicatie

De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.



Artikel 14: Slotbepalingen

1. Het in de considerans van onderhavige overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Partijen kunnen onderhavige overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd.
5. Partijen zullen ten aanzien van de wijze van de communicatie met derden en de verschillende belanghebbenden over deze overeenkomst en het project in overleg nog nadere afspraken maken.
6. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de wederpartij dan wel het project.
7. Onderhavige overeenkomst bevat de volledige wilsovereenstemming tussen partijen met betrekking tot het hierin geregelde.

Artikel 15: Bijlagen

1. De navolgende bij de overeenkomst gevoegde, door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Tekening plangebied Windpark Goyerbrug;

Bijlage 2: Tekening locatie Windpark Goyerbrug;

Bijlage 3: Communicatieplan d.d. januari 2019;

Bijlage 4: Gebied nulmeting;

Bijlage 5: Planning;

Bijlage 6: Risicoanalyse planschade SAOZ

2. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Houten,

d.d. 11-4-2019

de gemeente,
gemeente Houten

d.d. _____

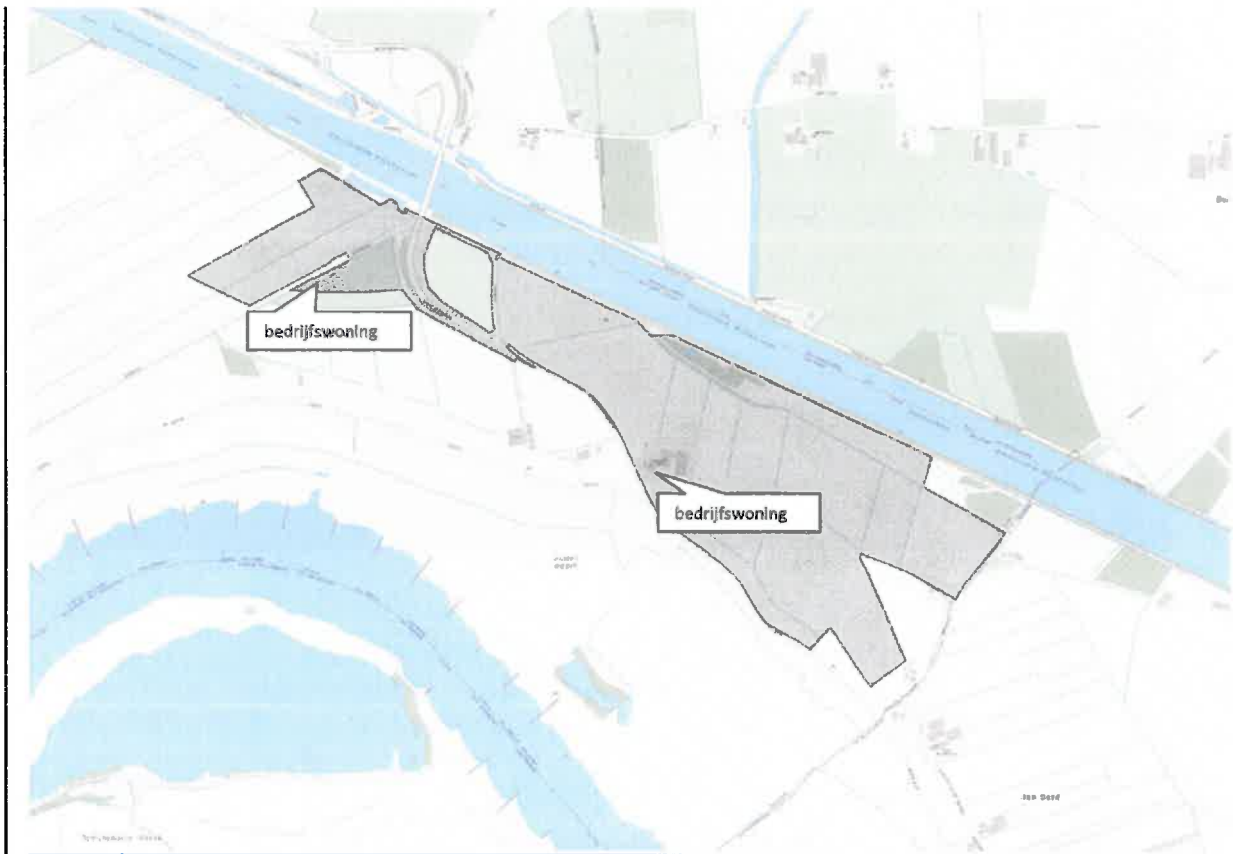
de exploitant,
Windpark Goyerbrug B.V.

paraaf gemeente



paraaf exploitant

Bijlage 1: Tekening plangebied Windpark Goyerbrug



paraaf gemeente

paraaf exploitant

Bijlage 2: Tekening locatie Windpark Goyerbrug



paraaf gemeente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. J. van der...'.

paraaf exploitant

Bijlage 3: Communicatieplan

paraaf gemeente



paraaf exploitant

paraaf gemeente

paraaf exploitant



Windpark Goyerbrug

Communicatieplan

januari 2019 / V5 20190409

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Communicatiedoelen	3
3. Doelgroepen in de communicatie	4
4. Randvoorwaarden	5
5. Communicatiestrategie en kernboodschap	6
6. Mijlpalen, middelen en communicatiematrix	9
6.1 Mijlpalen	9
6.2 Communicatiemiddelen	10
6.2.1. ontwikkelingsfase	10
6.2.2 bouwfase	12
6.2.3 uitvoeringsfase	13
6.3 Communicatiematrix	15
7. Planning	17
Bijlagen	19

1. Inleiding

Na ongeveer tien jaar van voorbereidingen heeft Windpark Goyerbrug in januari 2019 een vergunning aangevraagd voor de bouw van vier windturbines langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het gemeentebestuur heeft in juni 2018 bepaald dat er behoefte is aan een extra windpark binnen de gemeentegrenzen, om onder andere aan de lokale ambitie - energieneutraal in 2040 - te kunnen voldoen. Op 14 januari 2019 is de vergunningaanvraag ingediend.

Als alles volgens planning verloopt kan het windpark in 2021 draaien. De turbines van Windpark Goyerbrug kunnen jaarlijks 67 GWh aan duurzame energie produceren. Dat is genoeg om zo'n 65.000 mensen van groene stroom te voorzien. Het windpark levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de lokale energietransitie.

Windpark Goyerbrug BV vindt draagvlak onder de bevolking voor duurzame energie van groot belang. De initiatiefnemers zijn ook van mening dat mensen uit de omgeving moeten mee kunnen profiteren van het windpark. Daarom komt één van de windturbines beschikbaar voor burgerparticipatie. Mensen uit Houten en omgeving krijgen de kans om samen eigenaar van een eigen windturbine te worden.

Om steun voor het windpark te realiseren, is goede, structurele communicatie met de inwoners van Houten en omgeving essentieel. In de afgelopen jaren hebben de initiatiefnemers het nodige gedaan om in contact te komen met de inwoners van Houten. Hieronder worden wat voorbeelden gegeven. Met de direct omwonenden zijn persoonlijke gesprekken gevoerd over compensatiemogelijkheden. Ook zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd in 2009 in de Ploeg in 't Goy. Voor bewoners (initiatieven) uit de buurt en zijn er frequent persoonlijke gesprekken met de gemeente (besturen) van Houten en Wijk bij Duurstede geweest. Bij de start van het initiatief in 2010 is de website windparkgoyerbrug.nl online gegaan en een informatiebrochure beschikbaar gesteld. Verder is het windpark in de afgelopen jaren via artikelen in diverse landelijke, regionale en lokale bladen onder de publieke aandacht gebracht (bijlage III, pagina 23). Ondertussen is de tweede druk van de informatiebrochure in omloop.

Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met bewonersvereniging Mooi 't Goy. Op 14 januari 2018 is er een persoonlijk bericht huis- aan-huis verspreid naar alle mensen binnen de 2,5 km over de standvan zaken dat wij een omgevingsvergunning gaan indienen. Op 11 juni 2019 is er een persoonlijk bericht huis-aan-huis verspreid dat wij de omgevingsvergunning hebben ingediend. Op 12, 13, en 14 maart zijn er informatieavonden geweest waar de mensen in de 2,5 km persoonlijk voor zijn uitgenodigd en breed via de lokale media. Hier konden de mensen persoonlijk met ons praten en hun zorgen delen.

Nu de vergunningsprocedure van start gaat, is het tijd om de communicatie te intensiveren en meer mensen uit Houten en omgeving bij het project te betrekken. Om dit proces zorgvuldig te laten verlopen en te bouwen aan een goede relatie met burgers uit de omgeving is dit communicatieplan opgesteld.

In het voorliggende plan worden de doelen, de doelgroepen, de strategie, de middelen en de planning van de communicatie beschreven. De uitvoering van dit communicatieplan start in februari 2019 en loopt door tot het moment van de bouw van het windpark. Dit is naar verwachting in 2020-2021. Voor de daarop volgende bouw- en exploitatiefase zal te zijner tijd een nieuw communicatieplan worden opgesteld. In het voorliggende plan worden wel alvast suggesties gedaan om de communicatie in de vervolgfase vorm te geven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de Leidraad communicatie en participatie van gemeente Houten (zie bijlage II, pagina 20). Dit plan is een flexibel document. Als de ontwikkelingen daarom vragen, dan zullen wij onze communicatie-aanpak aanpassen aan de actualiteit.

2. Communicatiedoelen

Kwalitatief 2019-2021:

- informeren: de inwoners van Houten en omgeving informeren over Windpark Goyerbrug;
- draagvlak creëren voor Windpark Goyerbrug bij de inwoners van Houten en omgeving en hen enthousiast maken voor en betrekken bij de plannen voor financiële participatie in Windpark Goyerbrug;
- participanten werven voor een coöperatieve windmolen in Windpark Goyerbrug;
- (meer) bewustwording bewerkstelligen over het belang en de voordelen van lokaal opgewekte duurzame energie.

Kwantitatief 2019-2021:

- ruim 5.000 huishoudens uit Houten en omgeving participeren bij oplevering in 2020-2021 in een van de windmolens in Windpark Goyerbrug;
- alle inwoners van Houten en omgeving hebben van 2019-2021 op meerdere momenten en via diverse communicatiekanalen kennis kunnen nemen van het project;
- alle 454 omwonenden in een straal van 2,5 kilometer tot Windpark Goyerbrug hebben een *persoonlijke* uitnodiging ontvangen om mee te denken over en te participeren in een (coöperatieve) windturbine bij Windpark Goyerbrug.

3. Doelgroepen

Met de communicatie over Windpark Goyerbrug richten we ons op de volgende groepen:

- Inwoners van de gemeente Houten en omgeving.

Meer specifiek:

- direct omwonenden in straal van 550 meter (personen in de directe invloedssfeer van het windpark)
- omwonenden in straal van 550 tot 2.500 meter van het windpark (Dit is de afstand op ruim 10 keer de tiphoogte van de windturbines. Het gaat hier om personen in de minder directe invloedssfeer van het windpark)
- overige inwoners uit de gemeente Houten
- inwoners uit de omliggende gemeenten Wijk bij Duurstede, Culemborg, Bunnik en Buren
- scholen-/educatieve instellingen in Houten
- sport- en andere verenigingen in Houten en omgeving
- Stakeholders:
- bestuur, de raad en de medewerkers Gemeente Houten
- bestuur Provincie Utrecht
- lokale energie-initiatieven: Opgewekt Houten (opgewekthouten.nl, 117 leden) en Groen Zonnig Houten (groenzonnig.nl, 280 huishoudens)
- bewoners-/belangenorganisaties: Bewonersorganisatie Mooi 't Goy (mooi-t-goy.nl), Stichting Buitengebied Houten, Milieuwerkgroep Houten, Wijk tegen

Wind

- bestuur van de omliggende gemeenten Wijk bij Duurstede, Culemborg, Bunnik en Buren

- Partners

- energieleverancier (nog niet bekend)
- windturbinefabrikant (nog niet bekend)
- bank (nog niet bekend)

- Mecia

Regionaal: AD en Telegraaf

*Lokaal: 't Groentje, Omroep Houten, Wijks Nieuws, Culemborgs Courant
't Groentje heeft een oplage in Bunnik, Wijk bij Duurstede en Houten*

Voor het bepalen van de communicatie-aanpak maken we gebruik van het Mentality-model¹ van Motivaction. Ook nemen we bevindingen uit Vijf tinten groen² en de Energiemonitor 2017³ mee in de strategie.

4. Randvoorwaarden

Bij het opstellen van dit communicatieplan is rekening gehouden met de randvoorwaarden die de gemeente Houten heeft gesteld in de Leidraad communicatie en participatie (zie bijlage II, pagina 20). Deze randvoorwaarden betreffen onder andere goede (open en heldere) communicatie met omwonenden en andere betrokkenen in een vroegtijdig stadium, een inventarisatie van belanghebbenden en hun behoeften, participatie van belanghebbenden in het project en een juiste inzet van communicatiemiddelen, passend bij het doel en de doelgroep van de communicatie. Met het voorliggende plan denken wij aan deze voorwaarden tegemoet te komen.

Dit communicatieplan betreft voornamelijk de aanpak in de ontwikkelingsfase: van de vergunningsprocedure tot aan de bouw van het windpark. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen voor communicatie tijdens de bouw- en exploitatiefase. Omdat de bouw van het windpark naar verwachting niet eerder dan 2020 start, zal tegen die tijd een nieuw communicatieplan worden gemaakt.

Definitie draagvlak

Windpark Goyerbrug BV streeft naar een zo groot mogelijk draagvlak voor haar plannen. Onder draagvlak verstaan wij in dit plan dat een groot deel van de belanghebbenden het project ondersteunt. Wij denken aan deze voorwaarde te voldoen, als:

- het merendeel van de mensen, die binnen 550 meter van het windpark wonen, heeft ingestemd met de door Windpark Goyerbrug BV voorgestelde compensatiemaatregelen;
- direct aanwonenden, die in een straal van 550 meter van het windpark wonen krijgen de kans om mee te beslissen over de wijze van verlichting op de windturbines. Uit het contact met omwonenden blijkt dat een aantal mensen zich zorgen maakt op dit punt;
- inwoners in een straal van 2.500 meter van het windpark kunnen meedenken over de wijze waarop burgerparticipatie in het Windpark Goyerbrug vorm kan krijgen.

¹ Het Mentality model groepeerde mensen in acht sociale milieus. Het model geeft richting aan een goede doelgroepgerichte marketing- en communicatiestrategie

² [Motivaction Vijf tinten groen](#)

³ [Motivaction Energiemonitor 2017](#)

Definitie burgerparticipatie

In dit plan komt meerdere keren het begrip 'burgerparticipatie' voor. Hiermee wordt bedoeld dat burgers uit Houten en omgeving de kans krijgen om actief mee te denken over enkele onderdelen in de ontwikkeling van Windpark Goyerbrug. Het betreft met de name het plan om van een van de windmolens een coöperatief/burgerproject te maken. Belangstellenden kunnen actief meepraten over de wijze waarop deze participatie in de praktijk vorm krijgt. Daarnaast wordt burgers de mogelijkheid geboden om financieel te participeren in het project. Omwonenden in een straal van 550 meter worden daarnaast uitgenodigd om mee te denken over oplossingen over bijvoorbeeld de verlichting op de turbines.

5. Communicatiestrategie en kernboodschap

Om de communicatie doelen te realiseren, hanteren we de volgende aanpak:

1. Actieve inzet eigen middelen en free publicity

Om een breed publiek te informeren over het project zetten we actief in op communicatie via onze eigen kanalen (website, e-mail, nieuwsbrief en bijeenkomsten) en free publicity. In onze communicatie-uitingen wordt aandacht besteed aan het windproject. Daarnaast willen we begrip en draagvlak creëren, door informatie te geven over het belang en de voordelen van lokaal opgewekte duurzame energie.

2. Burgerparticipatie, met inzet van lokale ambassadeurs

Om draagvlak voor het windpark te creëren, nodigen we belangstellenden uit om actief mee te denken over vormen van participatie in het windpark. We beginnen met een voorlopersgroep. Deze werven we in eerste instantie onder de mensen in de directe omgeving van het windpark (in een straal van 2.500 meter) en personen en/of organisaties die affiniteit hebben met duurzame energie en/of burgerparticipatie. Ook andere inwoners van Houten en omgeving, waaronder scholen en (sport)verenigingen worden uitgenodigd om mee te denken.

Deze voorlopersgroep vragen we om als ambassadeur voor Windpark Goyerbrug en de coöperatieve windmolen op te treden. De lokale ambassadeurs kunnen helpen om het enthousiasme voor Windpark Goyerbrug te vergroten. Ook kunnen ze een waardevolle bijdrage leveren bij het vormgeven van een wervingscampagne voor de coöperatieve windmolen (zie punt 4.)

3. Persoonlijke communicatie met direct omwonenden

Windpark Goyerbrug wil een goede buur zijn en onderhoudt daarom persoonlijk contact met directe buurtgenoten in een straal van 500 meter. Met deze mensen zijn in de aanloopfase meerdere persoonlijke gesprekken gevoerd. Om te zorgen voor een goede verstandhouding met onze directe buren zetten we deze aanpak voort. De direct omwonenden van het windpark hebben een vaste contactpersoon, die hen op de juiste tijd (voordat een nieuwe ontwikkeling zich aandient) en met de juiste middelen (brief of mondeling) informeert over relevante ontwikkelingen. Ook onderhoudt deze persoon het contact over eventuele compensatiemaatregelen voor direct aanwonenden. Bewoners kunnen voor uitleg of vragen ten allen tijde per mail en/of telefonisch contact opnemen met hun contactpersoon.

4. Wervingscampagne met inzet van lokale ambassadeurs

Nadat de voorwaarden voor financiële participatie in Windpark Goyerbrug, in samenspraak met burgers helder zijn, starten we een campagne om meer deelnemers te werven. Deze campagne wordt mede vormgegeven met input van de voorlopersgroep. Ook hier kunnen belangstellende burgers dus hun stem laten gelden.

Voorlopige uitgangspunten van de wervingscampagne zijn:

- offline campagne, ondersteund door online communicatie
- herkenbaar, door gebruik van representatieve rolmodellen
- zichtbaar, aanwezig bij evenementen en op openbare plaatsen
- persoonlijk, aansprekend op de gemeenschapszin (samen maken we het waar).

5. Aandacht voor weerstand

Bij nagenoeg elk windproject in Nederland is in enige mate weerstand of verzet van mensen uit de omgeving. In Houten en omgeving is dit niet anders. Een groep tegenstanders heeft zich verenigd in de actiegroep Wijk tegen Wind. Ook in de directe omgeving van het windpark hebben enkele omwonenden zich uitgesproken tegen de komst van de windturbines. Argumenten tegen het windpark komen vooral voort uit bezorgdheid over slagschaduw, geluidsoverlast en mogelijke aantasting van het landschap. Daar komt bij dat de inwoners uit Houten en omgeving minder goede ervaringen hebben bij het ontstaan van het eerste windpark in Houten. In een evaluatie is geconstateerd dat de ontwikkelaar van dit windpark onvoldoende aandacht heeft besteed aan de belangen en behoeften van burgers.

Windpark Goyerbrug BV streeft naar een goede relatie met de tegenstanders van het windpark. Om dit te realiseren wordt op diverse manieren contact gezocht. Met direct omwonenden is dat vooral in de vorm van persoonlijk contact. In gesprek met de betreffende mensen willen we eventuele bezwaren boven tafel brengen en gaan we op zoek naar passende (compensatie)maatregelen. Ook worden deze mensen expliciet uitgenodigd om deel te nemen aan de voorlopersgroep (zie 5.2) en mee te denken over de mogelijke vormen van burgerparticipatie in Windpark Goyerbrug.

De overige actiegroepen worden via de reguliere communicatiekanalen van Windpark Goyerbrug geïnformeerd en persoonlijke gesprekken vinden plaats tijdens informatiebijeenkomsten of op afspraak. Daarnaast wordt een trip-tiet overleg georganiseerd, met de gemeente Houten, belangengroeperingen en Windpark Goyerbrug BV. In dit overleg wordt ruimschoots aandacht besteed aan de bezwaren van de betreffende groep(en) en zoeken we, via persoonlijke communicatie, naar mogelijkheden om draagvlak te creëren voor het windpark.

Ook vinden er al geruime tijd gesprekken plaats met geïnteresseerden, ook buiten de cirkel van 2,5 km.

Kernboodschap

Werktitel: Windpark Goyerbrug geeft je energie.

Doe mee. Voor schone, lokale energie en een goed rendement.

In Houten is een nieuw windmolenpark in ontwikkeling: Windpark Goyerbrug. Met vier windmolens kan het park genoeg duurzame energie opwekken voor 22.000 huishoudens. Dat is circa tien procent van de energie die we jaarlijks met z'n allen in Houten verbruiken. Zo levert het windpark een flinke bijdrage aan ons doel om in 2040 energieneutraal te zijn.

Windpark Goyerbrug komt er ook voor jou. Als de molens eenmaal draaien, levert je dat schone, lokale energie. Dat is niet alles. Eén van de windmolens komt in handen van burgers. Ook jij kunt meedoen en mee-investeren. Voor deze investering krijg je lokale stroom tegen een gunstige prijs, een goed rendement én draag je bij aan een duurzamere wereld.

6. Mijlpalen, middelen en communicatiematrix

6.1. Mijlpalen

In de aanloop naar de realisatie van Windpark Goyerbrug zijn er een aantal belangrijke momenten, die in de communicatie extra aandacht vragen. Deze mijlpalen zijn (voor zover op dit moment te voorzien) in het overzicht hieronder samengevat.

januari 2019	aanvraag omgevingsvergunning
maart 2019	inloopbijeenkomsten
juni 2019	ontwerpbesluit college B&W publicatie ontwerpbesluit inzage ontwerpbesluit raadsbesluit op ontwerpbesluit
juli 2019	inzage ontwerpbesluit
augustus 2019	college besluit conceptvergunning
oktober 2019	raadsbesluit met verklaring van geen bezwaar (herroepelijke vergunning) herroepelijke vergunning ter inzage (6 weken) onherroepelijke vergunning of rechtsgang
december 2019	aanvraag SDE besluit SDE
voorjaar 2020	offertes en keuze windmolenfabrikant
eerste helft 2020	offertes en keuze energieleverancier
eerste helft 2020	contract met bank over financiering
2021	bouw en oplevering Windpark Goyerbrug

6.2. Middelen

In de communicatie onderscheiden we drie fasen: de ontwikkelingsfase (1), de bouwfase (2) en de uitvoerings- of exploitatiefase (3). Elke fase vraagt om een eigen communicatie-aanpak, met inzet van de meest geëigende middelen voor dat moment. Hierna volgt een overzicht van de middelen die wij per fase denken in te zetten in de communicatie met onze doelgroepen.

6.2.1 Ontwikkelingsfase

6.2.1.a Website windparkgoyerbrug.nl

De website WindparkGoyerbrug.nl is hét platform waar belangstellenden informatie vinden over het windpark. Op de website wordt algemene informatie over het windpark gegeven en nieuws gedeeld. Ook vinden bezoekers hier informatie over de participatiemogelijkheden en kunnen zij zich aanmelden om op de hoogte te blijven. Vanaf het moment dat inschrijving voor participatie in het windpark mogelijk wordt, zal hiervoor een inschrijfmogelijkheid op de website worden ingebouwd. Daarnaast geeft de website algemene informatie over windenergie en het belang ervan voor de verduurzaming van de regio.

6.2.1.b Nieuwsbrief

Belangstellenden in Windpark Goyerbrug blijven op de hoogte via een (digitale) nieuwsbrief. Deze wordt drie tot vier keer per jaar verspreid onder mensen die zich hiervoor hebben aangemeld. De frequentie van de nieuwsbrief wordt mede bepaald aan de hand van de ontwikkelingen en nieuws rondom het windpark. Op de website, bij bijeenkomsten en in andere uitingen van Windpark Goyerbrug zullen mensen worden uitgenodigd om zich voor de nieuwsbrief aan te melden. Omwonenden in een straal van 2,5 km van het windpark (454 huishoudens) worden daarnaast ook per brief op de hoogte gehouden.

6.2.1.c Promotiemateriaal

Om Windpark Goyerbrug onder de aandacht te brengen van een breed publiek maken we een set promotiematerialen, met een informatiefolder, (abri)posters, online banner en advertenties. Deze materialen gebruiken we tijdens onze bijeenkomsten en verspreiden we op relevante plekken en via relevante media in Houten en omgeving. Een optie die ook voorligt is om een promotievideo te maken over Windpark Goyerbrug. Deze video kan in elk geval worden gedeeld via de eigen kanalen, maar kan ook worden ingezet op sociale media, (lokale en regionale) radio en TV. In promotiemateriaal zullen we ook aandacht besteden aan het belang en de voordelen van lokaal opgewekte duurzame energie, om bewustwording te kweken.

6.2.1.d Bijeenkomsten

Om de band met de doelgroep te versterken en mensen te informeren zal Windpark Goyerbrug BV in de ontwikkelingsfase diverse bijeenkomsten organiseren:

- We trappen in het voorjaar van 2019 af met drie inloopbijeenkomsten (op locatie van het windpark). Iedereen die meer wil weten over het project kan hier terecht voor informatie. Bij deze ‘inloop-driedaagse’ zijn experts op het gebied van windenergie aanwezig om vragen van bezoekers te beantwoorden. Ook de gemeente is erbij om de procesgang toe te lichten. Bezoekers krijgen bovendien volop gelegenheid om persoonlijk in gesprek te gaan met de initiatiefnemers. Ze worden actief uitgenodigd om mee te denken over participatie en kunnen zich aanmelden voor de nieuwsbrief van Windpark Goyerbrug.

- Om de raadsleden van Houten en Wijk bij Duurstede te informeren over de plannen en het belang van lokaal opgewekte duurzame energie worden in het voorjaar 2019 twee speciale informatiebijeenkomsten georganiseerd. De raadsleden van Houten en Wijk bij Duurstede worden uiteraard ook uitgenodigd voor andere (openbare) bijeenkomsten en activiteiten die Windpark Goyerbrug organiseert.
- Op verzoek van omwonenden in een straal van 550-2.500 meter van het windpark werken we mee aan een driepartijenoverleg met de gemeente, omwonenden en initiatiefnemers. In dit overleg worden vragen beantwoord en de wensen en behoeften van omwonenden gehoord.
- Voor burgers, die willen meedenken over participatie in het windpark, organiseren we rond diezelfde tijd een bijeenkomst burgerparticipatie. Dit is een eerste inventarisatie van de wensen en behoeften van potentiële participanten. Voor deze bijeenkomst zullen ook vertegenwoordigers van scholen en (sport)verenigingen uit Houten worden uitgenodigd, om samen de kansen voor deelname van deze groepen in de coöperatieve windmolen te onderzoeken. Op basis van de uitkomst van deze activiteiten, bepalen we de vervolgstappen.

6.2.1.e Excursie(s)

Om de meerwaarde van een lokaal en coöperatief windmolenpark te laten zien, willen we een (of meerdere) excursie(s) organiseren. Te denken valt aan een excursie naar een burgerwindpark, een windmolenfabrikant en/of een energiecoöperatie. In eerste instantie is dit voor de voorlopersgroep, bestuurders, medewerkers en raadsleden van de gemeente(n). Bij voldoende belangstelling kunnen ook andere groepen deelnemen.

6.2.1.f Free publicity

Om een brede doelgroep te bereiken, zetten we in op free publicity. Op belangrijke (nieuwswaardige) momenten in het ontwikkelingsproces delen we persberichten en artikelen met regionale en lokale bladen, wijk- en dorpskranten, regionale en lokale radio- en TV-zenders en online media.

Om specifieke doelgroepen te bereiken, zullen ook speciale persberichten en artikelen worden gedeeld met nieuwsbrieven of (vak)tijdschriften. De inhoud van deze berichten is uiteraard afgestemd op de doelgroep. Te denken valt aan berichten voor scholen of (sport)verenigingen.

6.2.1.g Sociale media (via lokale ambassadeurs)

Sociale media (twitter, facebook en instagram) zijn een geschikt instrument om een grote groep inwoners uit Houten en omgeving te bereiken. Een goede inzet van sociale media kanalen vergt echter actief beheer. Ons idee is om de lokale ambassadeurs (de voorlopersgroep) in te zetten voor communicatie via

sociale media. Vanuit het project leveren we content aan (nieuws en beelden) die onze ambassadeurs via hun eigen kanalen met netwerk kunnen delen. Zo werken we samen aan de informatievoorziening en dragen de ambassadeurs bij aan de naamsbekendheid van het project. Deze aanpak kan ook bijdragen aan het vertrouwen in en draagvlak voor het project.

Verder delen we content en/of banners met voor onze doelgroepen relevante platforms, met het verzoek om deze te plaatsen. Als in de praktijk om enige redenen blijkt dat, naast de inzet van de ambassadeurs, behoefte is aan een eigen sociaal mediakanaal zullen we deze instellen. Gezien de doelgroepen en het potentiële bereik lijkt een bedrijfspagina op Facebook in dat geval het meest geschikt.

6.2.1.h Whatts app for business

Het gebruik van Whatsapp groeit. Steeds meer mensen gebruiken dit medium om te communiceren met mensen in hun directe omgeving. Een nieuwe mogelijkheid is Whatsapp for business. Met deze toepassing is het eenvoudig om persoonlijk vragen van klanten of contacten te beantwoorden. Ook voor Windpark Goyerbrug lijkt dit een handig instrument om als service in te zetten. In elk geval vanaf het moment dat de werving van participanten van start gaat, maar ook in de volgende fasen van de ontwikkeling van het windpark.

6.2.1.i Participatiebrochure

Om (potentiële) participanten te informeren over de voorwaarden van participatie in Windpark Goyerbrug wordt een participatiebrochure gemaakt. De brochure komt beschikbaar via de eigen website en wordt per e-mail gedeeld met de mensen die zich inschrijven voor participatie. De brochure wordt opgesteld volgens de richtlijnen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

6.2.2. Bouwfase

Ook tijdens de bouwfase van het windpark zal Windpark Goyerbrug frequent informatie delen met de diverse doelgroepen. Op dit moment denken wij o.a. aan:

6.2.2.a. Website

Tijdens de bouwfase wordt de website windparkgoyerbrug.nl uitgebreid met nieuws over de bouw.

6.2.2.b Maandelijkse bouwupdate (nieuwsbrief)

In een speciale nieuwsbrief wordt verslag gedaan van de bouw van het windpark. De bouwupdate bevat nieuws, interviews met (bouw)medewerkers, foto's en ander beeldmateriaal en aankondigingen van open dagen.

6.2.2.c Open dagen

Op diverse momenten tijdens de bouw worden open dagen georganiseerd. Belangstellenden uit Houten en omgeving kunnen een kijkje nemen bij het windpark in ontwikkeling, krijgen uitleg op de bouwplaats en kunnen persoonlijk vragen stellen aan de initiatiefnemers. Bij de oplevering van het windpark organiseren we een feestelijke opening. Participanten, partners, omwonenden en raadsleden ontvangen hiervoor een persoonlijke uitnodiging. Ook andere belangstellenden zijn welkom. Indien gewenst zal voor scholen uit Houten en omgeving een apart (educatief) programma worden georganiseerd.

6.2.2.d. Bouwspreekuur

Speciaal voor direct omwonenden zal tijdens de bouwfase een (maandelijks) spreekuur worden gehouden in de bouwkeet. Ook andere belangstellenden kunnen hier terecht met vragen.

6.2.2.e Meldpunt

Voor vragen en/of eventuele klachten tijdens de bouwfase, wordt een telefonisch en/of digitaal meldpunt ingericht. Een optie is bijvoorbeeld om hiervoor Whatsapp for business te gebruiken.

6.2.3. Uitvoeringsfase

6.2.3.a website

Na oplevering van het windpark blijft de website online. Bezoekers kunnen hier naast algemene informatie over het project, ook (realtime) de prestaties van de windmolens volgen.

6.2.3.b. windpark-update

Minimaal twee keer per jaar ontvangen participanten en andere belangstellenden een nieuwsbrief, met informatie over de opbrengsten van het windpark en andere relevante wetenswaardigheden.

6.2.3.c jaaroverzicht

Participanten in de coöperatieve windmolen ontvangen jaarlijks een e-mail met de financiële resultaten. Overige informatievoorziening richting participanten is afhankelijk van het participatiemodel dat wordt gekozen.

6.2.3.d jaarlijkse open dag,

Vanaf de opening zal Windpark Goyerbrug jaarlijks een open dag organiseren. Per jaar wordt een programma opgesteld. Bezoekers kunnen een kijkje

nemen in een windmolen. Ook wordt onderzocht of het mogelijk is om mensen te laten afseilen van een windturbine.

6.2.3.e windapp

Een optie die te zijner tijd onderzocht kan worden is om een windapp te ontwikkelen voor Windpark Goyerbrug. In deze windapp kunnen participanten e.a. de resultaten van de windmolens op de voet volgen. Ook kan hiermee nieuws worden gedeeld. De windapp maakt inzichtelijk wat de windmolens per dag, per maand en per jaar opleveren en kan zo bijdragen aan het creëren van bewustwording over de bijdrage die windenergie kan leveren aan de lokale energietransitie.

6.2.3.f operationeel management

Tijdens de uitvoeringsfase vindt er actief operationeel management plaats. Het operationeel management heeft onder andere de taak om bereikbaar te zijn voor omwonenden of andere belangstellenden met vragen en / of opmerkingen. Buiten de weekenden om worden vragen over de functionaiteit van het windpark binnen 72 uur beantwoord. Voor deze service wordt een partij ingeschakeld die deze verantwoordelijkheden in een professionele setting oppakt. Een uitgewerkt plan – waar ook een klachtenregeling een onderdeel van uit zal maken – volgt zodra deze service in opdracht is gegeven. Tot nader bericht is Windpark Goyerbrug in de operationele fase 24 uur per dag bereikbaar op telefoonnummer +31 6 41193306. Daarnaast kunnen emailberichten gestuurd worden naar

6.3. Communicatiematrix

middel	doelgroep	omwonenden < 550 m	omwonenden 550-2500 m	voorlopers/ participanten	stakeholders	partners	media	doel	frequentie
fase 1	inwoners uit Houten e.o						media		
persoonlijke gesprekken		x		x	x	x	x	informereren, werven, binden en draagvlak creëren	ad hoc
brief		x	x	x	x	x		informereren en werven	ad hoc
website	x	x	x	x	x	x	x	informereren en werven	voortdurend
nieuwsbrief	x	x	x	x	x	x	x	informereren, werven en binden	3-4 keer per jaar
promotie-materiaal	x	x	x	x	x	x	x	informereren en werven	eenmalig
(informatie) bijeenkomsten	x	x	x	x	x	x	x	informereren, werven, draagvlak en bewustwording creëren	2-4 per jaar
Excursie (x) Bij voldoende voldoende animo)	(x)	(x)	(x)	x	x	(x)		informereren, werven, draagvlak en bewustwording creëren	1 per jaar
free publicity (persberichten)	x	x	x	x	x	x	x	informereren en werven	media
sociale media	x	x	x	x	x	x	x	informereren, werven, draagvlak en bewustwording creëren	voortdurend
participatie-brochure				x				informereren en werven	eenmalig
video	x	x	x	x	x	x	x	informereren en werven	1-2 per jaar
whatts app for business	x	x	x					informereren en binden	optie

middel	doelgroep	omwonenden < 500 m	omwonenden 500-2500 m	voorlopers/ participanten	stakeholders	partners	media	doel	frequentie
fase 2	inwoners uit Houten e.o	omwonenden < 500 m	omwonenden 500-2500 m	voorlopers/ participanten	stakeholders	partners	media		
website	x	x	x	x	x	x	x	informer, draagvlak werven en behouden , bewustzijn creëren	voortdurend
bouw-update	x	x	x	x	x	x	x	informer en draagvlak creëren	maandelijks
open dagen	x	x	x	x	x	x	x	informer, draagvlak werven en behouden , bewustzijn creëren	2-4 keer
bouwspreekuur		x	x					informer, draagvlak werven en binden	maandelijks
meldpunt	x	x	x					informer, draagvlak werven	dagelijks

middel	doelgroep	omwonenden < 550 m	omwonenden 550-2500 m	voorlopers/ participanten	stakeholders	partners	media	doel	frequentie
fase 3	inwoners uit Houten e.o	omwonenden < 550 m	omwonenden 550-2500 m	voorlopers/ participanten	stakeholders	partners	media		
website	x	x	x	x	x	x	x	informer en draagvlak behouden, bewustzijn creëren	voortdurend
windpark-update	x	x	x	x				informer en draagvlak behouden	minimaal 2 keer per jaar
jaaroverzicht				x		x		informer en draagvlak behouden	1 keer per jaar
open dag	x	x	x	x	x	x	x	informer, draagvlak behouden, bewustzijn creëren	1 keer per jaar

juli	nieuwsbrief 2-2019
oktober	persbericht raadsbesluit / herroepelijke vergunning
november	persbericht aanvraag SDE-subsidie
	nieuwsbrief 3-2019
december	borrel voor denktank participanten

Bijlage I

Feiten en cijfers over Houten e.o. (bron: 2018, allecijfers.nl)

Inwoneraantal:

49.761 inwoners

19.892 huishoudens

Geslacht

man: 24.464, vrouw: 25.115

84% autochtoon

Woningssituatie

65% koopwoning (gemiddelde WOZ-waarde € 278.000), 25% huurwoning, 9% overig huur

Leeftijd:

25-45 jaar: 11.447

45-65 jaar: 15.656

> 65 jaar: 6.727

15-25 jaar: 5.822

0-15 jaar: 9.927

Burgerlijke staat:

42,7% getrouwd, 47,8% ongetrouwd, 6% gescheiden

1 persoons huishoudens: 5.387

huishoudens met kinderen: 8.716

huishoudens zonder kinderen: 5.789

Inkomen (gemiddeld): € 37.000 (conform NL gemiddelde)
actieven 15-75 jaar: 66%

Samenstelling College B&W:

Groen Links: 5 zetels

Christen Unie: 2 zetels

CDA: 5 zetels

VVD: 4 zetels

Kernen: 't Goy, Schalkwijk, Tuil, 't Waal

Buurtschappen: De Heul, Molenbuurt, Honswijk, Heemstede, Wayen, Oud-Wulven, Den Oord, Cothen (Wijk bij Duurstede)

Bijlage II

Leidraad communicatie en participatie bij particuliere (bouw)initiatieven

Heeft u plannen voor het realiseren van een bouwinitiatief in Houten? Dan ligt de verantwoordelijkheid voor communicatie en participatie van belanghebbenden bij u als particuliere initiatiefnemer. Het is van belang dat de communicatie met omwonenden en andere betrokkenen goed gebeurt. Zoals een oud Hollands spreekwoord zegt: 'Beter een goede buur, dan een verre vriend'. Open en heldere communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere steun voor uw plan. De gemeente weegt bij de besluitvorming over uw plan de belangen van al haar inwoners. Deze leidraad is geen blauwdruk, maar helpt u om tot een goede communicatie- en participatieaanpak te komen.

Start communicatie

Als de gemeente uw initiatief kansrijk vindt en u besluit uw plan verder uit te werken, dan is het moment gekomen om de communicatie met de omgeving en andere betrokkenen op te starten. Het is van belang om hen in een vroegtijdig stadium te informeren. Zo kunt u inventariseren hoe de omgeving op uw plan reageert en peilen of er steun is voor uw plan. Omdat uw plan nog (lang) niet is uitgewerkt, is de informatie natuurlijk nog onvolledig. Wel is het mogelijk om eventuele weerstand tegen of verbeterpunten voor uw plan zo vroeg mogelijk op te sporen.

Verder is het belangrijk om goed op de hoogte te zijn van de 'voorgeschiedenis' van de omgeving: wat heeft er gespeeld en wat speelt er op dit moment.

Hoe kijken bewoners aan tegen veranderingen in hun buurt? Bespreek deze punten ook met uw contactpersoon bij de gemeente. En voorkom misverstanden door helder en open te communiceren en duidelijkheid te geven.

Ook is het van belang om inzicht te krijgen in welke belangengroepen en -organisaties er zijn. Wie zijn de hoofdrolspelers in de buurt? Breng daarom in kaart wie de belanghebbenden zijn zoals omwonenden, een bewonersvereniging, ondernemers, een milieugroep, etc. En bepaal welk(e) belang(en) zij hebben bij het plan. De belangen van bewoners kunnen haaks staan op die van winkeliers of bedrijven.

De gemeente kan u hierbij helpen. U kunt hierover contact opnemen met uw contactpersoon bij de gemeente Houten. Benader de directe bureaus, bewonersvereniging, belangenorganisatie en/of andere direct betrokkenen om uw plan toe te lichten. Zij zijn dan niet verrast als de informatie over de plannen hen via een andere weg bereikt. Al snel zal duidelijk worden hoe uw plan 'landt' in de buurt.

Gevoeligheden

Een plan kan ook weerstanden oproepen. Breng daarom van te voren de gevoeligheden zo duidelijk mogelijk in kaart. En bedenk of communicatie en participatie kan bijdragen aan een mogelijke oplossing. Als de weerstand tegen het plan groot is, koppel dit dan terug met uw contactpersoon bij de gemeente.



Bepaal daarna de inzet van communicatiemiddelen. Dit is afhankelijk van de impact van het plan en de belangen die er spelen. De ene keer is een informatieve brief voldoende, de andere keer is een inloopbijeenkomst of werkatelier een beter middel. Bedenk bij de organisatie van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft. Of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de betrokken groep handiger is.

Participatie

Ormdat uw initiatief nog in de uitwerfphase zit en het plan binnen de randvoorwaarden van de gemeente nog verschillende kanten op kan, kunt u er voor kiezen de omgeving bij de verdere planvorming te betrekken. Bepaal in deze fase of en zo ja, hoe u belanghebbenden (bewoners, ondernemers en belangenorganisaties) wilt laten participeren bij de uitwerking van uw plan. Ideeën en voorstellen van belanghebbenden kunnen de steun voor uw plan vergroten, knelpunten oplossen en zelfs een plan verbeteren. Ga dus goed na of er ruimte is voor participatie. Hier valt veel winst te behalen. Denk ook na of het mogelijk is om met verschillende alternatieven te werken, waarbij de keuze voor één van de alternatieven bij belanghebbenden ligt. Dit kan de steun voor het gekozen alternatief vergroten.

Start bouw

Tijdens de bouw informeert u de omgeving regelmatig over de voortgang van het project. Dit kan bijvoorbeeld via een email, (digitale) bewonersbrief of een informatiebijeenkomst voor de bewoners. Los klachten en vragen tijdens de bouw zo snel mogelijk op. Zet hiervoor bijvoorbeeld een telefonisch klachtennummer in en stel een aanspreekpunt voor de buurt aan. Overweeg de mogelijkheid van het instellen van een bouwbegeleidingsgroep of een 'burenoverleg' om met regelmatig de voortgang van de bouw te bespreken.

Stapsgewijs samengevat

- Breng alle belanghebbenden in kaart. Inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project. Bedenk of u aan bepaalde belangen tegemoet wilt komen door uw plan aan te passen.
- Zoek eerst contact met de direct betrokkenen zodat zij niet worden verrast. Dit kunnen toekomstige burens, een bewonersvereniging of winkeliersvereniging zijn. Informeer ze over uw plan en peil hun reacties en vraag naar de (te verwachten) reacties in hun omgeving.
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het plan zijn. Bepaal hoe communicatie en participatie een bijdrage kunnen leveren om deze op te lossen. Bespreek uw conclusies met uw contactpersoon bij de gemeente Houten
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de betrokkenen mogen meedenken, meewerken of misschien zelfs mogen mee beslissen in de uitwerking van uw plan. Is er ruimte voor hun inbreng, dus participatie? Kan men kiezen uit verschillende alternatieven?
- Bepaal uw aanpak op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van de impact van uw plan en de belangen die er spelen. In het ene geval is een informatieve brief aan de betrokkenen genoeg. In een ander geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten of een participatietraject een gepast.

- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst in welke vorm u dat gaat doen. Kiest u voor een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde of juist voor een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact. Bij 1-op-1 contact is meer tijd voor uitleg en individuele vragen. Bij plenaire sessies hebt u te maken met een groepsproces, waarbij niet altijd iedereen aan het woord komt. Zorg in ieder geval bij plenaire sessies voor een goed gekwalificeerde gespreksleider.
- Betrek betrokkenen bij de voortgang van de bouw en los overlast zo snel mogelijk op.

Heeft u nog vragen?

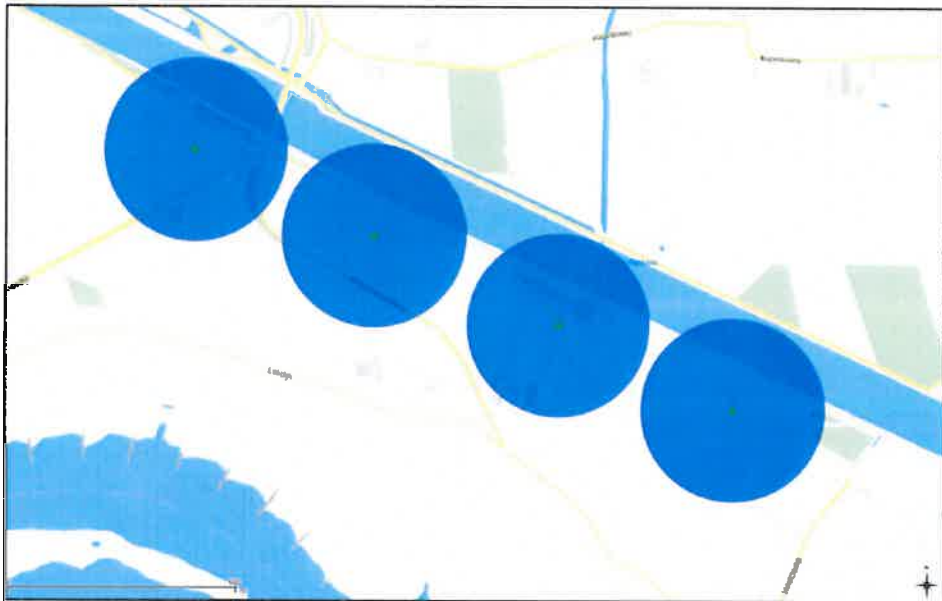
Op de gemeentelijke website www.houten.nl staat veel informatie, die u kan helpen bij het verder vormgeven van de communicatie en participatie rondom uw initiatief:

<https://www.houten.nl/burgers/overheid-en-democratie/uw-mening-telt/participatie/>

<https://www.houten.nl/burgers/overheid-en-democratie/uw-mening-telt/participatie/toolkit-leefstijlen/>

Met verdere vragen kunt u contact opnemen met uw contactpersoon bij de gemeente Houten, telefoonnummer

Bijlage 4: Gebied nulmeting



paraaf gemeente

paraaf exploitant

paraaf gemeente

paraaf exploitant

Bijlage 5: Planning

paraaf gemeente

paraaf exploitant

Bijlage 6: Risicoanalyse planschade SAOZ

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Windpark
Goyerbrug" in de gemeente Houten.

**Opdracht
Datum
Adviseur**

**3837150
april 2019**

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 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	4
	2.1 Wet ruimtelijke ordening	4
	2.2 Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	10
	6.1 Regelgeving windturbines.....	10
	6.2 (Molenaars)overeenkomsten met omwonende eigenaren	11
	6.3 Voorgeschiedenis windpark	11
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	12
	7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	17
	7.3 Invloedssfeer	17
8	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID.....	18
	8.1 Actieve risicoaanvaarding.....	18
	8.2 Anderszins verzekerd	18
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	20
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	22
	10.1 Definitie waardebegrip.....	22
	10.2 Peildatum	22
	10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	22
	10.4 Geldigheid en geldigheidsduur	23
	10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	23
	10.6 Bijzondere overwegingen met betrekking tot planschadetaxaties	24
11	BEOORDELING PLANSCHADERISICO	26
12	CONCLUSIE.....	28

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Windpark Goyerbrug BV heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het Windpark Goyerbrug in de gemeente Houten. Het project bestaat uit een lijnopstelling van 4 windturbines langs de zuidzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal, aan weerszijden van de Goyerbrug.

1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Relevante delen van het vigerende bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk";
- Slagschaduw- en geluidsonderzoek van LBP Sight d.d. 9 januari 2019;
- Stukken met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project.

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

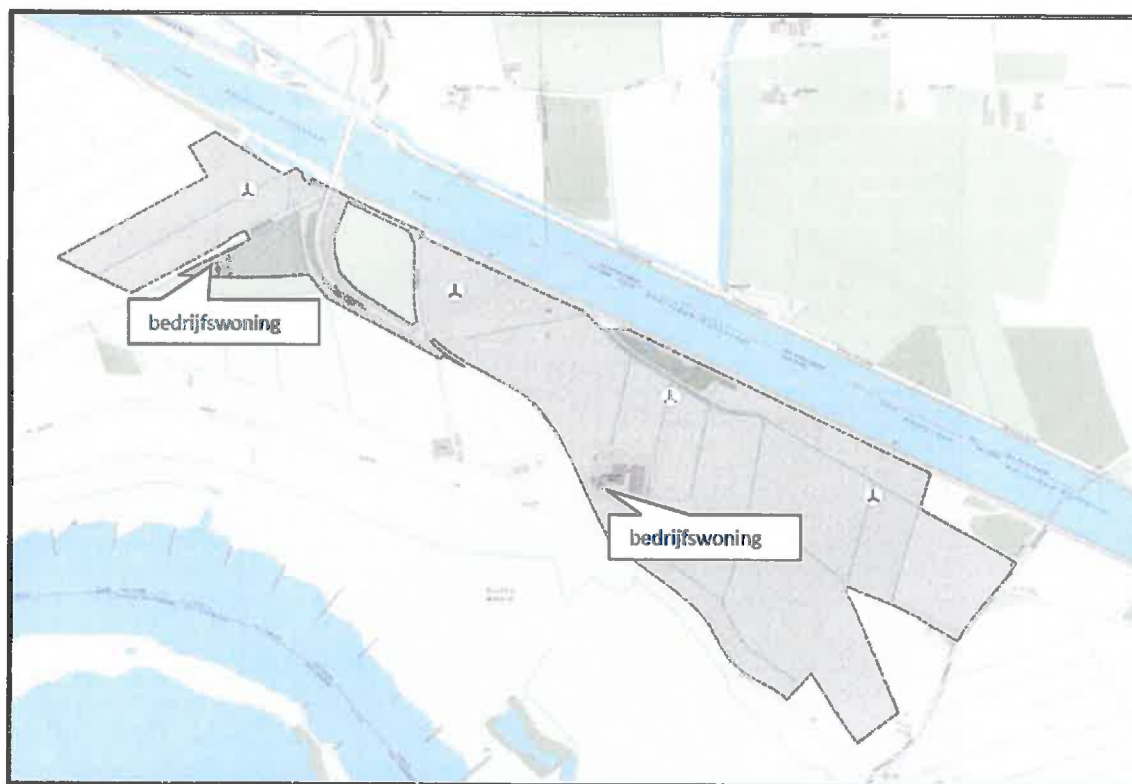
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor deze 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).
- Bij de beoordeling van slagschaduw hinder dient rekening te worden gehouden met een stilstandregeling, blijkt voorts uit de uitspraak ABRS 26 juli 2017, gemeente Giessenlanden, ECLI:NL:RVS:2017:2025;

- Slagschaduw veroorzaakt geen of slechts een gering zelfstandig planologisch nadeel dat de waarde van de woning van een toekomstig aanvrager in negatieve zin zal beïnvloeden. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ABRS 21 juni 2017, gemeente Heerhugowaard, ECLI:NL:RVS:2017:1637.

3 PLANGEBIED

Het plangebied is in een eerder stadium vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

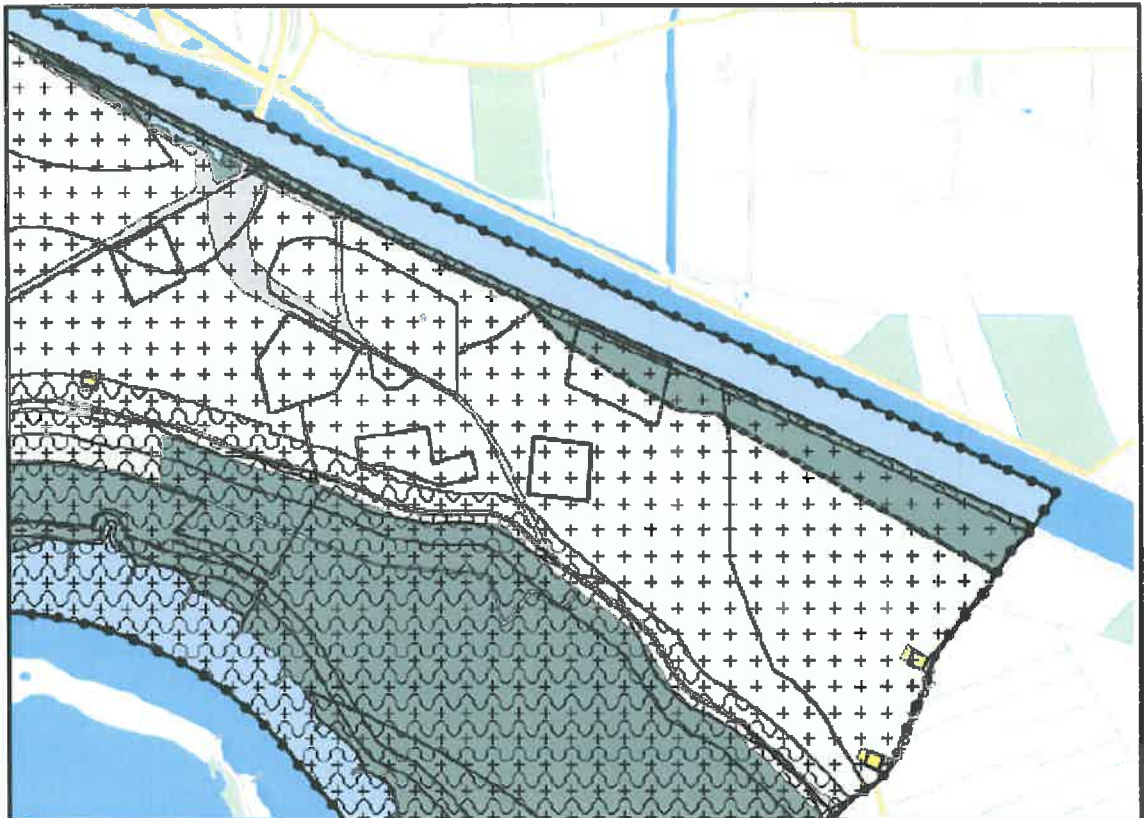


Figuur 1: overzicht plangebied inclusief bijbehorende bedrijfswoningen

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Houten, ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal in de omgeving van de Goyerbrug. Op het moment van de opname bestond het plangebied uit gronden met een agrarische bestemming. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfswoningen en burgerwoningen aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk".



Figuur 2: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

De locaties waar de windturbines geprojecteerd zijn hebben de bestemming "Agrarisch" zonder bouwvlakaanduiding. Het betreft agrarisch productiegebied. De oprichting van windturbines is niet toegelaten.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

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



Figuur 3: locatie windturbines

Het betreft een lijnopstelling van 4 windturbines met een ashoogte van minimaal 145 meter en maximaal 166 meter, een maximale rotordiameter van 150 meter en een totaal maximaal vermogen van 22,4 MW. Gegeven de maximale ashoogte en de maximale rotordiameter bedraagt bij een “maximale invulling” de tiphoogte 241 meter. Van de in het slagschaduw- en geluidsonderzoek betrokken modellen windturbines komt de Vestas V150 met 166 meter ashoogte hierbij het dichtst “in de buurt”, zodat wij dit type windturbine als maatstaf zullen nemen.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

6.1 Regelgeving windturbines

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

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

6.2 (Molenaars)overeenkomsten met omwonende eigenaren

Opdrachtgever heeft met meerdere omwonenden overeenstemming bereikt ten aanzien van de realisering van het windpark, waarbij onder meer een regeling is opgenomen omtrent planschade. Het betreft objecten ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal aan de Zuwedijk, de Beusichemseweg en de Lekdijk. Meer in het bijzonder betreft het de volgende objecten:

Deze objecten worden in deze risicoanalyse buiten beschouwing gelaten aangezien eventuele (plan)schade volgens opdrachtgever volledig anderszins is verzekerd.

6.3 Voorgeschiedenis windpark

Blijkens de ons beschikbare stukken is het initiatief voor de voorgenomen ontwikkeling genoemd in de uit december 2011 daterende gemeentelijke structuurvisie "Eiland van Schalkwijk", alsmede de Provinciale Structuurvisie 2013-20128 (herijking 2016), waarvan het ontwerp vanaf 31 mei 2016 ter visie heeft gelegen.

Eerstgenoemde structuurvisie is openbaar bekend gemaakt en heeft vanaf 16 februari 2012 ter inzage gelegen.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

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.

In essentie maakt de voorgenomen maatregel de realisering mogelijk van een windpark op gronden, waar eerder de oprichting van hoge bouwwerken zoals windturbines niet is toegestaan. Gelet op het voorgaande brengt de realisering van het windpark qua bebouwingsmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwaring met zich mee, aangezien bouwwerken mogelijk worden gemaakt met een veel hogere bouwhoogte dan thans mogelijk is. Voor omwonenden kan dit in beginsel leiden tot een depreciatie van het uitzicht en de situeringswaarde; voorts zal sprake kunnen zijn van aan windturbineparken inherente vormen van hinder, zijnde met name geluidhinder en slagschaduwhinder.

Voor het bepalen van de aard en mate van hinder is van betekenis, dat het windpark in een betrekkelijk "rustige" agrarische omgeving is geprojecteerd, waardoor het woongenot van omwonenden kan worden beïnvloed. Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht / omgevingskarakteristiek

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In de voorgenomen inpassing is gekozen voor windturbines in het plangebied, dat zich thans laat karakteriseren als een gebied waarin zowel autosnelwegen als agrarische gronden en natuur aanwezig zijn. De komst van het windturbinepark leidt door de maatvoering tot een doorbreking van het karakter van de omgeving. Gelet op de maatvoering van de windturbines zal in beginsel voorts sprake kunnen zijn van een aantasting van het uitzicht van omliggende objecten, alsmede van een aantasting van de situeringswaarde c.q. de "ligging" door de gewijzigde omgevingskarakteristiek.

Veiligheid

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico van het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen.

Op grond van de “Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0. Gedacht kan worden aan de eis dat een windturbine niet in werking treedt wanneer zich een zodanige ijslaag op de rotorbladen heeft afgezet, dat door loslatend ijs de veiligheid voor de omgeving in het geding is.

Ten aanzien van het “plaatsgebonden risico” (PR) geldt voor kwetsbare objecten, zoals een woning, een grenswaarde van PR 10⁻⁶. Binnen de PR 10-6 contour bevinden zich geen woningen van derden, en deze zijn daar volgens de vigerende bestemmingsplannen ook niet mogelijk. Het voorliggende plan voldoet wat betreft de omliggende woningen ruimschoots aan alle normen; enige relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect “veiligheid” is voor omliggende woningen niet aan de orde.

Slagschaduwhinder

Als de zon schijnt veroorzaakt de 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 kamer valt. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per seconde) is er sprake van hinder.

De mate van hinder door schaduwen is voorts afhankelijk van een aantal factoren, zoals de invalshoek, de afstand van een object tot de turbine en de locatie van de ramen van een woning ten opzichte van de turbine. In de huidige regelgeving wordt onder meer gesteld dat als “gevoelige objecten” (waaronder woningen) op een afstand van minder dan 12 maal de rotordiameter (in casu maximaal 12 x 150 meter = 1.800 meter) een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal 5 uur en 40 minuten) slagschaduw kan optreden, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Uit het beschikbare slagschaduwonderzoek blijkt, dat meerdere omliggende woonobjecten binnen de wettelijke slagschaduwcontour van “17 dagen maal 20 minuten” gelegen zullen zijn, hetgeen een stilstandvoorziening noodzakelijk maakt. Door het aanbrengen van de stilstandvoorziening wordt de slagschaduwhinder in alle gevallen teruggebracht tot een maximum van 5 uur en 40 minuten per jaar.

Onderstaande afbeelding toont voor de 6 uur slagschaduw-contour van de Vestas V150, uitgaande van een *realistische meteorologische* situatie. Binnen deze contour treedt naar verwachting jaarlijks meer dan 6 uur slagschaduw op, daarbuiten minder.



Figuur 3: slagschaduwcontouren Vestas V150

Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder door de aan te brengen stilstandvoorziening binnen de wettelijke normen blijft, kan in beginsel ten aanzien van bepaalde objecten in de omgeving enige hinder ontstaan, die thans niet mogelijk is aangezien de plaatsing van windturbines en daaruit voortvloeiende slagschaduwhinder zich thans niet kan voordoen.

Echter, ten aanzien van dit aspect verwachten wij geen of slechts een gering zelfstandig planologisch nadeel dat de waarde van de woning van een toekomstig aanvrager in negatieve zin zal beïnvloeden. Dit gelet op onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ABRS 21 juni 2017, gemeente Heerhugowaard, ECLI:NL:RVS:2017:1637, waarin onder meer het volgende is overwogen (de onderstreping hebben wij aangebracht):

“8.1. In zijn advies van 30 januari 2017 heeft Langhout uiteengezet dat de te verwachten hinderduur bij de woningen van [appellant A] en [appellant D] circa 5:51 uur op jaarbasis bedraagt en dat alleen slagschaduw wordt ondervonden door de windturbine op het bedrijvenpark Overtoom. Anders dan [appellant A] en [appellant D] betogen komt deze uiteenzetting van Langhout overeen met zijn uiteenzetting in de eerdere adviezen van 7 maart 2014. Langhout komt in zijn advies van 30 januari 2017 tot de conclusie dat de aard en duur van de hinder niet tot zodanig planologisch nadeel zal leiden dat een redelijk denkend en handelend koper als gevolg hiervan zijn koopbereidheid en biedprijs naar beneden zal stellen. Gelet op het feit dat de slagschaduw 5:51 uur per jaar zal optreden, hetgeen [appellant A] en [appellant D] niet hebben weersproken, maakt de omstandigheid dat deze hinder niet is verspreid over twaalf maanden, maar, naar [appellant A] en [appellant D] stellen, over vier maanden, hetgeen neerkomt op een hinder van maximaal 90 minuten per maand, niet dat die conclusie van Langhout onbegrijpelijk is en het college het advies van Langhout op dit punt niet heeft mogen volgen.”

(einde citaat).

Dat bij de beoordeling van slagschaduwhinder met een stilstandregeling rekening dient te worden gehouden blijkt voorts uit de uitspraak ABRS 26 juli 2017, gemeente Giessenlanden, ECLI:NL:RVS:2017:2025.

Geluidhinder

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 turbine wordt ervaren, is afhankelijk van de omgeving. Wanneer turbines bijvoorbeeld bij of in de directe omgeving van autosnelwegen staan, lijkt het geluid door het omgevingsgeluid veel minder dan wanneer een turbine bijvoorbeeld in een leeg weiland staat.

In de onderhavige situatie is sprake van een ligging in een agrarisch gebied, waardoor thans geen sprake is van een sterke bestaande "akoestische belasting" voor de objecten rond het

plangebied. Uit het beschikbare akoestische onderzoek blijkt, dat bij het onderhavige windpark (met mitigerende maatregelen) aan de geluidsnorm wordt voldaan. Uitgangspunt is dat het windpark moet voldoen aan de wettelijke normen ($47 L_{den} / 41 L_{night}$), waardoor mogelijk turbines tijdelijk in een stillere modus draaien. Ook wat betreft het aspect “geluid” heeft echter te gelden, dat het voldoen aan de wettelijke normen niet betekent dat er geen nadeel ontstaat. Door de komst van de windturbines zal sprake kunnen zijn van een grotere akoestische belasting voor omliggende woningen.



Figuur 4: geluidcontouren Vestas V150. De lichtblauwe lijn is de 47 Lden contour met mitigerende maatregelen; de donkerblauwe lijn is de 47 Lden contour zonder mitigerende maatregelen

Agrarische bedrijfsgebouwen

Agrarische objecten ontleen hun waarde primair aan de eigen aanwendingsmogelijkheden. De komst van windturbines leidt in principe niet tot beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering. Van een “directe” beperking van agrarische exploitatiemogelijkheden is derhalve geen sprake (vgl. ABRS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap).”

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- een mogelijke aantasting van het uitzicht;
- een mogelijke aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- het ontstaan van enige slagschaduw hinder;
- een mogelijke toename van geluidhinder.

7.3 Invloedssfeer

In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot bestaande woningen; over eventuele nog te bouwen woningen c.q. woningbouwprojecten hebben wij namelijk op basis van de beschikbare stukken geen inzicht.

Gelet op onze ervaringen trekken wij in dit geval, gelet op de ligging van het plangebied en de bestaande omgevingsfactoren, indicatief een grens van 1 kilometer rondom het plangebied. Deze afstand is ingegeven door onze ervaring, dat een eventueel optredend nadeel bij grotere afstanden het "normaal maatschappelijk risico", dat door ons in hoofdstuk 9 geschat wordt op 3% van de maatgevende waarde, niet snel zal overstijgen. Van objecten die verder weg gelegen zijn dan 1 kilometer van de dichtstbijzijnde windturbine gaan wij er dus op voorhand, ongeacht de ligging en oriëntatie, van uit dat het planschaderisico beperkt of nihil is.

Binnen de hiervoor gedefinieerde invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken c.q. woningen van "derden" waar het aspect "anderszins verzekerd" niet van toepassing is:

8 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

8.1 Actieve risicoaanvaarding

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

Als ingangsdatum van voorzienbaarheid gaan wij vooralsnog uit van 16 februari 2012, zijnde de dag van terinzagelegging van de gemeentelijke structuurvisie "Eiland van Schalkwijk" waarin de ontwikkeling is opgenomen. Een aantal objecten in de omgeving van het windpark is ná die datum van eigenaar veranderd, hetgeen betekent dat aan de huidige eigenaren van de betrokken objecten "actieve risicoaanvaarding" zal kunnen worden tegengeworpen.

Een aantal objecten in de omgeving staat momenteel te koop. Indien en voor zover de betrokken objecten worden verkocht en geleverd voor het in werking treden van de planologische maatregel, zal ook aan die nieuwe eigenaren voorzienbaarheid kunnen worden tegengeworpen. Hierop kan thans echter nog niet worden vooruitgelopen.

8.2 Anderszins verzekerd

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

Voor zover ons bekend is door geen van de eigenaren van de geïnventariseerde omliggende objecten grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Wel is relevant dat door opdrachtgever met de volgende eigenaren een compensatieregeling is getroffen, waarbij het aspect “planschade” nadrukkelijk is inbegrepen. Zoals eerder in het advies is aangegeven, blijven deze objecten verder buiten beschouwing.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

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

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er ten aanzien van het onderhavige deelproject aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro.

Globale beoordeling vijf criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het realiseren van een windpark in het buitengebied is hedendaags op zichzelf beschouwd te kenschetsen als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

2 In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Gelet op de structuur van de omgeving, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid niet als passend worden aangemerkt, aangezien de bouwaard wezenlijk afwijkt van de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving.

3 In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Het project wordt voorts genoemd in een reeks van documenten van zowel gemeente als provincie en past daarmee in langjarig beleid.

4 Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?

De afstand van enkele van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is, zeker naar huidige maatstaven, in voorkomende gevallen betrekkelijk kort zodat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden duidelijk merkbaar zullen zijn. Voor woningen op ruimere afstand zullen de gevolgen beperkt zijn.

5 Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk in voorkomende gevallen als duidelijk merkbaar of incidenteel zelfs als “zwaar” moet worden aangemerkt.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen komen wij tot de slotsom, dat op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro een aftrek van 3% voor de hand ligt, nu de ontwikkeling “gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag”. In de planschadejurisprudentie wordt in gevallen als deze een hogere aftrek aangehouden dan het forfaitaire minimumpercentage van 2%, doch lager dan de hoogst geaccepteerde aftrek van 5%.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

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

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

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

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

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

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

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

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

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn geen relevante objecten opgevallen.

10.6 Bijzondere overwegingen met betrekking tot planschadetaxaties

In de praktijk blijkt in veel gevallen een groot verschil bestaan met de “perceptie” die woningeigenaren (en de door hen ingeschakelde taxateurs) hebben wat betreft de waardedrukkende invloed van een windpark. In veel gevallen is deze perceptie mede gebaseerd op aanpassingen van de WOZ-waarde.

De discussie rondom windparken en planschade – en dan met name de hoogte van de planschade – is niet nieuw. In de praktijk blijken de verschillen tot op zeker hoogte verklaarbaar door het abstracte en limitatieve karakter van het planschadestelsel. Dat uit zich in eerste instantie in de wijze van vergelijken van twee opeenvolgende situaties: bij de beoordeling van planschadeclaims worden nadrukkelijk alle maximale mogelijkheden van het oude planologische regime in de vergelijking betrokken, daar waar bijvoorbeeld de vaststelling van een WOZ-waarde louter modelmatig plaatsvindt aan de hand van de feitelijke situatie, die voor de beoordeling van planschade-aanvragen geen relevantie heeft. Om deze reden is het in een planschadeprocedure rondom windturbines al eens “mis” gegaan voor de aanvrager, namelijk in de uitspraak ABRS 29 januari 2014, Aalten, ECLI:NL:RVS:2014:193. Het ging in dat geval om windturbines met een ashoogte van 100 meter en een tiphoogte van 140 meter, gelegen op een afstand van 620 meter van de woning van aanvrager. De ABRS oordeelde dat de theoretisch mogelijke agrarische opstallen die tussen de woning van de aanvrager en de windturbines mogelijk waren, terecht tot de conclusie leidden dat geen sprake was van een beïnvloeding van het uitzicht. Toen bleek dat ook de geluidproductie van de windturbines niet van andere geluidbronnen te onderscheiden was, volgde afwijzing van de aanvraag.

Daarnaast ligt bij planschadetaxaties de nadruk op de planologische bestemming die het getroffen object heeft. Het maakt nogal verschil of een object als bedrijfswoning, dan wel als burgerwoning getaxeerd moet worden. Ook hier is het feitelijke gebruik van de woning niet relevant, zo blijkt uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het grootste deel van het verschil in perceptie en taxatie blijkt voort te vloeien uit het feit, dat bij het taxeren van planschade alleen acht mag worden geslagen op “ruimtelijk relevante” gevolgen van de komst van een windpark, zijnde: uitzicht, geluid, slagschaduw, veiligheid en omgevingskarakteristiek. Andere veel voorkomende bezwaren tegen de komst van windturbineparken, die géén rol spelen bij de schadebepaling, zijn onder meer: gezondheidsklachten, laag frequent geluid, storing van telefoon- of tv-signalen en de psycho-sociale effecten op “de markt” (een windpark is voor veel gegadigde kopers een “not in my backyard” bestemming). Tenslotte is belangrijk te constateren, dat bij het bepalen van planschade-aanspraken uitdrukkelijk rekening gehouden wordt met de normen van het activiteitenbesluit op het gebied van geluidhinder (maximaal 47 L_{den} en 41 L_{night}) en slagschaduw (maximaal 20 minuten slagschaduw gedurende 17 dagen per jaar, ofwel 5 uur en 40 minuten per jaar). Veelgehoorde klachten van omwonenden zijn dat de ondervonden hinder veel verstrekkender zou zijn dan hetgeen wettelijk is toegelaten, doch dit kan – wat daarvan overigens zij – niet in de beoordeling worden meegenomen.

11 BEOORDELING PLANSCHADERISICO

Beoordeling planologie

De te beoordelen objecten zijn gelegen ten noorden en oosten van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 300 meter tot circa 1.000 meter. Het betreft voor zover ons bekend burger- en bedrijfswoningen met een variabele oriëntatie ten opzichte van het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief "open".

De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek grotendeels binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar. De objecten in dit cluster liggen voorts grotendeels buiten de geluidscontour van 47 dB L_{den} ; voor één object zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een negatieve beïnvloeding van het uitzicht, de situeringswaarde en geluidhinder. Afhankelijk van de afstand tot het windpark laat de inbreuk zich als "licht" tot "zwaar" kwalificeren.

Voorzienbaarheid

Uit kadastrale recherche is gebleken dat enkele objecten na 16 februari 2012 van eigenaar zijn veranderd, hetgeen voor de huidige eigenaren van die objecten zal betekenen dat de schade voorzienbaar was ten tijde van aankoop. Deze objecten worden niet in de taxatie betrokken.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Rekening houdend met de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico hebben wij het totale "netto" planschaderisico van de ontwikkeling berekend op een bedrag van:

12 CONCLUSIE

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

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,