



## Windturbines en planschade

- Planschade: schade voor omwonenden door wijziging bestemmingsplan (waardedaling)
- Wettelijke basis: artikel 6.1 Wro
- Procedure wettelijk geregeld; inhoudelijke beoordeling gebaseerd op rechtspraak



## Windturbines en planschade

- Mogelijkheid tot aanvragen planschade ontstaat als bestemmingswijziging **onherroepelijk** is geworden;
- Geprocedeerd hebben tegen het bestemmingsplan is géén vereiste voor planschade;
- Aanvragen indienen bij **gemeente** tot 5 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan



## Procedure:

- Aanvraag indienen bij de gemeente;
- Planschadeprocedure:
  - opname ter plaatse/taxatie
  - conceptadvies naar alle partijen
  - definitief advies naar gemeente
- Besluitvorming
- Bezwaar, beroep, hoger beroep.



## Beoordelingskader planschade: criteria

- Gerechtigde-begrip → “eigenaar zijn op de peildatum”;

### Géén gerechtigde indien:

- Verkocht en geleverd vóór in werking treden bestemmingsplan
- Eigenaar geworden nà in werking treden bestemmingsplan
- Geen eigenaar (maar bijvoorbeeld: huurder) van de woning



## Beoordelingskader planschade: criteria

- Planologische vergelijking

→ vergelijking tussen twee opeenvolgende bestemmingsplannen: geen vergelijking tussen feitelijke situaties (“wat **was** er eerst en wat **is** er nu”) maar tussen planologische situaties (wat **mocht** er eerst en wat **mag** er nu”);



## Beoordelingskader planschade: criteria

- Relevante factoren:
  - geluid
  - (uit)zicht
  - slagschaduw
  - omgevingskarakteristiek
- Niet relevant bij de beoordeling:
  - gezondheidsaspecten
  - emotionele aspecten / negatieve gevoelswaarde



## Beoordelingskader planschade: criteria

- Schadetaxatie: gebaseerd op planologische vergelijking op de peildatum en (anders dan bij WOZ!!!) niet op feitelijke verandering;
- Eigen bestemming van de woning is mede maatgevend;
- Lagere WOZ-waarde is geen harde indicatie voor aanwezigheid planschade (maar andersom is niet verlagen van WOZ-waarde geen harde indicatie voor afwezigheid van planschade)

## Beoordelingskader planschade: criteria

- Vergoedbaarheid:
  - Geen planschadevergoeding als aanvrager bij aankoop woning op basis van openbare overheidsinformatie kon weten dat het windpark er aan zat te komen;
  - “In ieder geval” 2% van de waarde van het object wordt wegens “normaal maatschappelijk risico” niet vergoed. Afhankelijk van omstandigheden kan een hogere drempel aan de orde zijn.





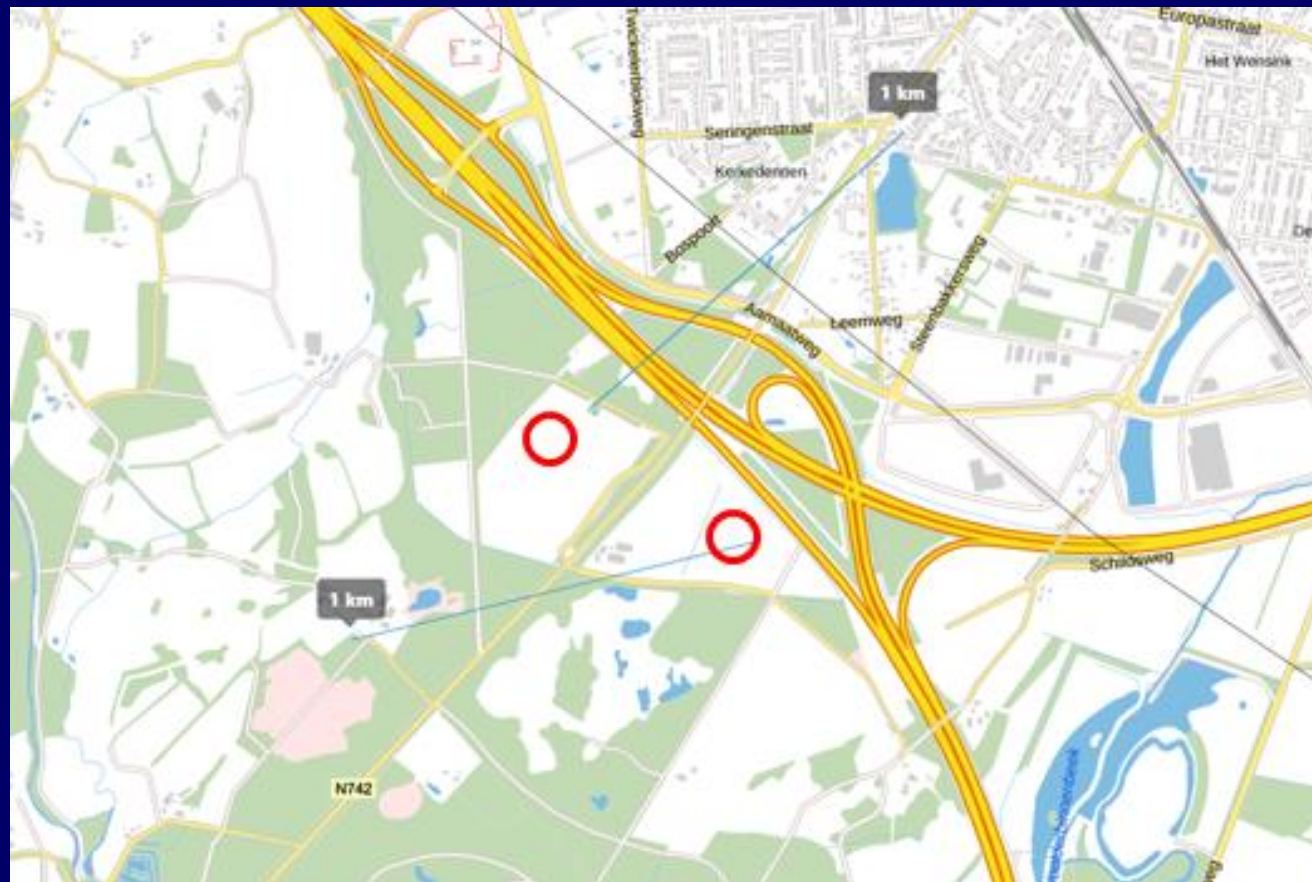
## Bandbreedte planschade

- “Lichte” schadegevallen  
“licht” of “enigszins nadeliger”: waardevermindering max. circa 5% van de waarde vóór de planologische ingreep.
- “Zware” schadegevallen  
Inbreuk “zwaar” of “ernstig”: waardevermindering binnen bandbreedte van 5% tot 10%.
- “Bovenmatig” hoge schade  
“bovenmatig” nadee”: waardeverminderingen vanaf 10%.

Op bovenstaande wordt NMR nog in mindering gebracht.



## Specifieke punten project Wind voor Buren





## Specifiek beoordelingskader

- Huidige bestemming: Agrarisch zonder wezenlijke bebouwingsmogelijkheden;
- Nieuwe bestemming: 2 windturbines tiphoogte max. 231 m en as-hoogte max. 150 m;



## Beoordelingskader

- Uitzicht:  
Afhankelijk van afstand, situering en tussengelegen (afschermende) bestemmingen.
- Slagschaduw:  
stilstandvoorziening wettelijk verplicht, max. 6 uur slagschaduw per jaar, volgens ABRvS dan niet nadelig
- Geluid  
Normen, 47 Lden contour, hinder in relatie tot achtergrondniveau
- Situeringswaarde  
Relatie met kwaliteit van het zicht en ligging van het object



## Verwachte waardevermindering in relatie tot afstanden

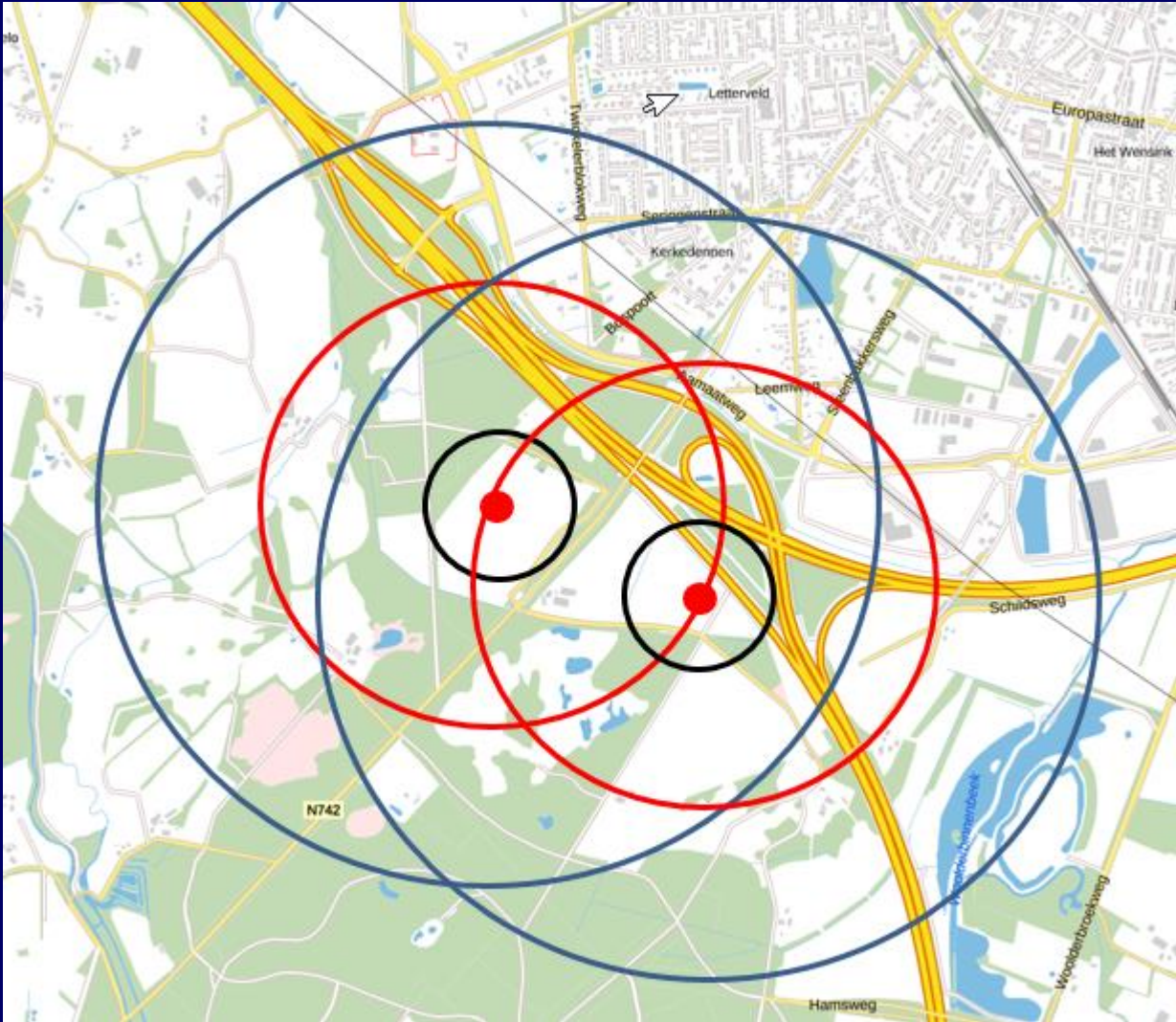
Afstand tot windturbine		procenten	Planschade
1.100 en verder		Zeer licht	< 2%
1.100 m - 750 m	Licht tot	zwaar	0%-5%
750 m – 300 m	Zwaar tot	bovenmatig	5%-10%
300 m – 0 m	Bovenmatig		>10%

- Op bovenstaande wordt NMR nog in mindering gebracht

# Wind voor Buren



SAOZ  
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



Wind voor Buren



SAOZ  
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



Vragen?