



## Windturbines en planschade

- Planschade: schade voor omwonenden door wijziging bestemmingsplan of verlening omgevingsvergunning in afwijking van bestemmingsplan
- 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 (is nog niet het geval);
- Geprocedeerd hebben tegen het bestemmingsplan is géén vereiste voor recht op planschade;
- Aanvragen t.z.t. in te dienen bij **gemeente** tot 5 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan

Houten 16-07-2019



SAOZ  
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## Procedure:

- Planschadeprocedure:
  - opname / mondelinge behandeling
  - 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 peildatum
- Eigenaar geworden nà peildatum
- 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
  - veiligheid (PR contouren)
- Niet relevant bij de beoordeling:
  - gezondheidsaspecten
  - emotionele aspecten / 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 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 indien aanvrager bij aankoop 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 dat percentage oplopen tot 5%.