



Windturbines en planschade

- Mr. drs. C.M.L. (Kees) van der Lee KRMT

Commercieel directeur Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken te Rotterdam



Windturbines en planschade

- Planschade: schade voor omwonenden door wijziging 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 Pip is géén vereiste;
- Aanvragen t.z.t. in te dienen bij **gemeente** tot 5 jaar na onherroepelijk worden inpassingsplan
- Gemeente zendt aanvragen voor behandeling door naar de provincie (artikel 6.6 Wro)



Procedure:

- Indiening bij B&W gemeente → doorzending naar provincie
- Planschadeprocedure:
 - opname / mondelinge behandeling
 - conceptadvies naar alle partijen
 - definitief advies naar provincie
- Besluitvorming (provincie)
- Bezwaar, beroep, hoger beroep.



Beoordelingskader planschade: criteria

- Gerechtigde-begrip → “eigenaar zijn op de peildatum”;
- Peildatum is **27 december 2018**: datum inwerkingtreding Pip

Géén gerechtigde indien:

- Verkocht en geleverd vóór 27 december 2018
- Eigenaar geworden ná 27 december 2018
- 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 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 (huidige inzichten: **6 juni 2013** binnen gemeente Breda, **25 juli 2016** buiten Breda);
 - “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%. Huidige inzichten: **3%** in Breda, **2%** buiten Breda

Kenniscafé Pip A16 windturbines en
planschade 13-03-2019



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



Vragen?