

**Onderzoek
“PLANSCHADE DOOR
WINDTURBINES”**

In opdracht van AgentschapNL



Opdrachtnummer: 3232870
Datum: oktober 2012
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Conceptadvies	3
1.4	Opzet rapport	3
2	KORTE SCHETS VAN HET PLANSCHADESTELSEL	4
3	RELEVANTE ASPECTEN PLANSCHADE EN WINDTURBINES	10
4	VERHOUDING PLANSCHADE-TAXATIE EN WOZ-TAXATIE	14
5	ERVARINGEN MET PLANSCHADECLAIMS WINDTURBINES	16
5.1	Advisering	16
5.2	Planschadejurisprudentie	17
5.3	Onderhandse regelingen ter voorkoming van planschade	17
6	CONCLUSIES	19

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 4 juli 2012 heeft AgentschapNL, nader aan te duiden als: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de relatie tussen de plaatsing van windturbines en planschade. In dit advies worden de volgende onderzoeksvragen behandeld:

1. Welke aspecten zijn van belang bij het beoordelen van aanvragen om tegemoetkoming in planschade in verband met de plaatsing van windturbines?
2. Hoe verhoudt zich de taxatie van planschade in relatie tot windturbines met de WOZ-waardering in relatie tot windturbines?
3. Zijn er planschadeclaims met betrekking tot windturbines gehonoreerd?
4. Is er jurisprudentie over planschadeclaims met betrekking tot windturbines?
5. Zijn er onderhandse regelingen om planschadeclaims met betrekking tot windturbines te voorkomen bekend en wat is de inhoud daarvan?

1.2 Gesprek

Op 12 juli 2012 heeft deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee, adjunct-directeur van de SAOZ, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met mevrouw J. Vlot namens opdrachtgever.

1.3 Conceptadvies

Conform onze gebruikelijke werkwijze hebben wij op 14 september 2012 aan opdrachtgever een conceptrapport gestuurd ter beoordeling van de in het conceptrapport verwerkte gegevens. De zijdens opdrachtgever op 16 oktober 2012 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Opzet rapport

In hoofdstuk 2 wordt een korte schets gegeven van het huidige planschadestelsel. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een weergave van relevante aspecten bij het beoordelen van planschadeclaims in verband met de plaatsing van windturbines. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verhouding tussen planschade-taxaties en WOZ-taxaties en in hoofdstuk 5 wordt besloten met een weergave van de ervaringen met windturbines in de planschadepraktijk en de jurisprudentie.

2 KORTE SCHETS VAN HET PLANSCHADESTELSEL

Ingevolge het “planschade-artikel” 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor een (succesvolle) aanspraak op een tegemoetkoming in planschade dient te worden voldaan aan de navolgende criteria:

1. De schade vloeit voort uit een onherroepelijk geworden maatregel als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Op een aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade kan pas ten gronde worden beslist na het tijdstip waarop een maatregel als bedoeld in artikel 6.1 Wro onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke onherroepelijke maatregel mist artikel 6.1 Wro toepassing. Ook in de gevallen dat de beweerdelijke schade veroorzaakt wordt door een andere maatregel dan – limitatief – opgesomd in artikel 6.1 Wro is de planschaderegeling niet van toepassing¹. Toegespitst op windturbines leidt een “reguliere omgevingsvergunning” voor het plaatsen van een windturbine dus niet tot het ontstaan van planschade. In deze gevallen dient het bestemmingsplan dat de verlening van de omgevingsvergunning mogelijk heeft gemaakt als schadeveroorzakende maatregel te worden beschouwd.

2. De schade-oorzaak is nog niet “verjaard”.

Ingevolge artikel 6.1 lid 4 Wro dient een aanvraag te worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de oorzaak als bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Aanvragen die na deze periode worden ingediend dienen te worden afgewezen.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRS 04 april 2012 inzake Ooststellingwerf

3. De aanvrager is te kwalificeren als “gerechtigde”

Blijkens jurisprudentie² laat een gerechtigde in de zin van artikel 6.1 Wro zich als volgt definiëren:

“Diegene, die op de dag van het in werking treden van de schadeveroorzakende maatregel in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking stond ten opzichte van de getroffen onroerende zaak”.

Meestal gaat het hier om een eigenaar, doch in principe zouden ook andere zakelijk gerechtigden (dus niet: persoonlijk gerechtigden) aanspraak kunnen maken op schadevergoeding. Niet aan te merken als gerechtigde in de zin van artikel 6.1 Wro zijn:

- de eigenaar die de onroerende zaak juridisch levert vóórdat de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden.

Deze persoon is op de dag van het in werking treden van de schadeveroorzakende maatregel namelijk geen eigenaar meer. Dit heeft vaak als onbillijke consequentie dat de aanstaande bestemmingsplanwijziging al wel de verkoopprijs nadelig heeft beïnvloed (waardoor er wel degelijk schade door de verkoper is geleden!), maar er desondanks geen aanspraak op schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro bestaat. Deze problematiek van de in planschadejargon genoemde “schaduwshade” komt op dit moment in de rechtspraak nog regelmatig voor. De ABRS overweegt in toepasselijke jurisprudentie³ steevast dat dit probleem wordt onderkend, doch dat voor dit probleem de wetgever aan zet is, getuige de overweging:

“Nu vaststaat dat de eigendom van de woning (voor de peildatum) is overgedragen, heeft de rechtbank terecht overwogen dat (...) de door [appellant] gestelde schade niet voor vergoeding krachtens artikel 49 van de WRO in aanmerking komt. Voor zover [appellant] aanvoert dat het niet vergoeden van planologische schaduwshade tot onbillijkheden leidt, overweegt de Afdeling dat het aan de wetgever is om te beslissen of hierin door wetswijziging verandering moet worden gebracht.

² Zie bijvoorbeeld ABRS 16 april 2008 inzake Heusden

³ ABRS 24 februari 2010 inzake Oostflakkee

- de eigenaar die de eigendom van de onroerende zaak heeft verkregen nádat de schadeveroorzakende maatregel in werking is getreden.

Deze eigenaar mag dan mogelijk de feitelijke nadelen van de planwijziging ondervinden, maar dat maakt hem nog niet gerechtigd in de zin van artikel 6.1 Wro. Immers, op de dag van het in werking treden van de schadeveroorzakende maatregel was hij nog geen eigenaar. De omstandigheid dat op de peildatum inmiddels een koopovereenkomst is gesloten, maakt de betrokkene nog geen gerechtigde. Maatgevend is dat de aanvrager op de peildatum juridisch eigenaar moet zijn.

- persoonlijk gerechtigden of personen die anderszins, doch niet in een directe zakenrechtelijke relatie tot de getroffen onroerende zaak staan.

Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld huurders van woningen. Huurders van woningen vallen door de specifieke omschrijving van het begrip “gerechtigde” niet binnen de definitie en zijn in de regel “niet gerechtigd tot een schadevergoeding” wegens “waardedaling” c.q. “verminderd woongenot” aangezien hun “rechtsbetrekking” er een van persoonlijke (niet “zakenrechtelijke”) aard is⁴. Het recht om een huis te mogen huren is niet op geld waardeerbaar en kan dus niet “in waarde dalen”.

4. Er is sprake van planologisch nadeel

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of de aanvrager daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt afgeweken moet worden.

⁴ De bevestiging dat huurders van woningen geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in planschade wegens waardevermindering c.q. verstoord woongenot volgt uit ABR 23 november 2011 inzake Gulpen-Wittem.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich brengt dat vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie. Mede om deze reden verschilt een planschadetaxatie sterk en principieel van een taxatie in het kader van de Wet WOZ. Hierop komen wij verderop in dit advies nog terug.

5. Er is schade ontstaan

Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dient naar het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel het schadebedrag te worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de mutatie er één is.

Waardevermindering in verband met ontwikkelingen in de omgeving van een woning is verreweg de meest voorkomende vorm van planschade, zoals deze in de praktijk bij gemeenten wordt aangevraagd. Deze schade wordt berekend door de beantwoording van de vraag, in hoeverre een "redelijk handelende koper" zijn prijs voor het object in neerwaartse zin zal aanpassen als direct gevolg van de planologische mutatie. Daarbij wordt uitgegaan van de fictie, dat deze "redelijk handelende koper" alle maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime in zijn oorspronkelijke biedprijs (de prijs die hij bereid is te betalen onder de vigeur van dat regime) verdisconteert, en dat de "nieuwe" biedprijs óók is gebaseerd op de "nieuwe" maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit is (zowel wat betreft de oude als de nieuwe prijsvorming) een duidelijk verschil met de prijsbepaling zoals die op basis van "de markt" plaatsvindt⁵.

Voor het bepalen van de omvang van de waardevermindering zijn geen rekenmodellen voorhanden. De "vertaling" van de uitkomst van de planologische vergelijking (zie hiervoor) blijft dus een inschatting, die nooit geheel objectief c.q. rekenkundig bepaalbaar is, wat tevens betekent dat tot op zekere hoogte verschillen in getaxeerde schadebedragen kunnen optreden.

⁵ In de praktijk gaan veel door aanvragers overgelegde "planschadetaxaties" mank op het gegeven, dat geen of onvoldoende rekening is gehouden met de oude planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Om niettemin enig houvast te hebben bij het zo objectief als mogelijk bepalen van de waardevermindering, is de uitgebreide stroom jurisprudentie op het oude artikel 49 WRO (en dan vooral de uitspraken waarin een oordeel wordt gegeven over de omvang van de waardevermindering in relatie tot de waardeklasse van het object) van grote betekenis. Uit deze jurisprudentie kan bij planschade een globale verdeling in schadebedragen worden gemaakt, al naar gelang de zwaarte van het planologische nadeel, uitgedrukt in percentages. Deze verdeling dient nadrukkelijk slechts als controlemiddel; nadrukkelijk dient te worden gesteld dat het bepalen van een bedrag aan waardevermindering niet geschiedt door het “loslaten” van een percentage op de waarde van het getroffen object, dat wederom vanwege het feit dat een “redelijk handelende koper” bij diens prijsvorming niet “denkt” in percentages, doch in absolute bedragen. De verdeling van schadecategorieën⁶ ziet er als volgt uit.

“Lichte” schadegevallen

Bij een planologische inbreuk die als “licht” of “enigszins nadeliger” wordt aangemerkt, is de omvang van de waardevermindering beperkt tot maximaal circa 5% van de waarde vóór de planologische ingreep.

“Zware” schadegevallen

Indien de inbreuk als “zwaar” of “ernstig” te kwalificeren is, ligt de waardedaling in een bandbreedte tussen globaal 5% en 10%.

“Bovenmatig” hoge schade

Pas als de planologische verzwaring als “bovenmatig” is aan te merken, wat zeer uitzonderlijk is, komen waardeverminderingen vanaf 10% tot maximaal 15% in beeld. Schadebedragen boven 15% komen vrijwel nooit voor. De inbreuk is dan zo groot dat deze praktisch niet zonder aankoop of onteigening plaats had kunnen vinden.

⁶ De juistheid van deze globale verdeling van waardedalingen en hun kwalificaties is voor het eerst bevestigd in de twee uitspraken ABRS 28 april 2004 inzake “Lichtenvoorde”, nadien nog in ABRS 1 september 2004 inzake Zuidhorn, ABRS 29 augustus 2007 inzake Loon op Zand en ABRS 20 mei 2009 inzake Roermond. Er circuleren ook andere bandbreedten, doch daarover bestaat voor zover ons bekend geen jurisprudentie.

6. de schade is “vergoedbaar”

De “vergoedbaarheid” van de schade is het sluitstuk van de beoordeling en heeft betrekking op de vraag, of de schade zoals deze is geconstateerd ook daadwerkelijk zou moeten worden vergoed. Voor deze “vergoedbaarheid” kunnen drie belemmeringen bestaan, te weten:

- de forfaitaire drempel van het “maatschappelijk risico”;
- het “anderszins verzekerd zijn” van de schade;
- de “voorzienbaarheid” van de schade ten tijde van aankoop op basis van door de overheid openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens.

Dit zijn overigens de enige factoren die kunnen leiden tot het niet vergoedbaar zijn van de schade. De omstandigheid of een aanvrager al dan niet rechtsmiddelen heeft aangewend tegen het schadeveroorzakende besluit, is bijvoorbeeld in het geheel niet relevant . Ook het niet meer eigenaar zijn ten tijde van het indienen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade doet niets af aan eventuele aanspraken op grond van artikel 6.1 Wro: bepalend is alleen, of de aanvrager ten tijde van het in werking treden van de maatregel in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het object stond (zie hiervoor onder punt 3).

3 RELEVANTE ASPECTEN PLANSCHADE EN WINDTURBINES

Voor eigenaren van omliggende woningen kan de realisering van een windturbine(park) in beginsel nadelige consequenties hebben voor aspecten zoals uitzicht, situeringswaarde, geluid en/of (slag)schaduwwerking. Hierna zullen wij de relevante aspecten bespreken.

Uitzicht / omgevingskarakteristiek

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In veel gevallen wordt gekozen voor plaatsing van windturbines in een gebied, dat zich tot dan toe liet karakteriseren als een relatief open agrarisch gebied. De komst van windturbineparken leidt daardoor tot een duidelijke doorbreking van het landelijke karakter. Door de maatvoering van windturbines zal in beginsel sprake kunnen zijn van een aantasting van het uitzicht van omliggende objecten, alsmede van een aantasting van de situeringswaarde. Het aspect "situeringswaarde" is met name van betekenis, indien er geen andere factoren zijn die het "aangezicht" van de omgeving beïnvloeden, zoals grote infrastructurele knooppunten, industrieterreinen etcetera. Om deze reden blijkt plaatsing van windturbines op of nabij bedrijventerreinen in de regel tot lagere planschade te leiden dan bij windturbines die in open agrarisch gebied worden geplaatst.

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 deze contour mogen derhalve geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Aangezien bij de plaatsing van windturbines voldaan moet worden aan alle normen is een relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect "veiligheid" in de regel 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. Pas 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 een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal $5 \frac{2}{3}$ uur) slagschaduw kan optreden, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.. Hierdoor wordt de slagschaduwhinder in alle gevallen teruggebracht tot een maximum van 5 uur en 40 minuten per jaar. Bij de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade mag met deze milieueisen rekening worden gehouden.

Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder (eventueel door de aan te brengen stilstandvoorziening) altijd binnen de wettelijke normen dient te blijven, zal zich in voorkomende gevallen hinder voordoen, die thans niet mogelijk is aangezien de plaatsing van windturbines en daaruit voortvloeiende slagschaduwhinder op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is. Een en ander leidt mogelijk voor eigenaren van bepaalde objecten tot een zeker planologisch nadeel. De mate van hinder is echter in individuele gevallen sterk afhankelijk van de afstand en wederzijdse oriëntatie van het object tot het windpark. Zo zal, net zoals heeft te gelden voor het aspect "uitzicht", hinder eerder aanwezig zijn bij woningen die met de verblijfsruimten in de richting van het windpark georiënteerd zijn, dan bij woningen waarbij dit niet of in mindere mate het geval is; daarenboven kan de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing (bijvoorbeeld de eigen bedrijfsopstallen) of structureel opgaand groen een mitigerende factor zijn waarmee rekening mag worden gehouden.

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.

De aan de windturbines toe te rekenen geluidhinder is dus sterk afhankelijk van de bestaande (feitelijke dan wel potentiële) "akoestische belasting" van objecten in en rond het plangebied. In voorkomende gevallen zal de geluidproductie van de windturbines wellicht (deels) wegvallen tegen het achtergrondgeluid van bestaande wegen. Onze ervaring is echter, dat met name in de nachtperiode het geluid van de windturbines sterker hoorbaar zal zijn. In voorkomende gevallen zullen wellicht windturbines moeten worden "teruggeregeld" ter voorkoming van overschrijding van de geluidsnormen.

Het enkele feit dat wordt voldaan aan de geluidnormen, betekent niet dat geen sprake kan zijn van een verslechtering van de geluidssituatie. In de nieuwe planologische situatie komt er in beginsel een geluidbron bij, waardoor de kans bestaat dat zich in de nieuwe planologische situatie geluidhinder voordoet in een mate, die thans niet aan de orde is. De akoestische belasting op de omgeving neemt in beginsel in zekere mate toe. Op grond van de hiervoor geschetste omstandigheden en toepasselijke jurisprudentie kan de komst van de windturbines daarom in voorkomende gevallen in beginsel leiden tot een zekere toename van het geluid, en daarmee mogelijk tot enig planologisch nadeel.

Bedrijfsopstallen in de omgeving van het geprojecteerde windpark

Bedrijfsopstallen ontleen hun waarde primair aan de eigen aanwendingsmogelijkheden. Indien en voor zover deze door een planologische wijziging niet worden beperkt, zal van schade in de zin van waardevermindering (afgenomen exploitatiemogelijkheden) geen sprake zijn. Van een "directe" beperking van exploitatiemogelijkheden is in elk geval geen sprake; de komst van de windturbines leidt niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering (vgl. ABRS 13 maart 1997, AB 1997, 362 inzake Vliegveld Welschap).

Rendementsverlies bestaande windparken

De plaatsing van windturbines kan in beginsel leiden tot modelmatig te berekenen negatieve invloed op de energieopbrengsten van andere windturbines in de onmiddellijke omgeving, zulks in verband met een verminderde windvang. In de planschade-jurisprudentie is dit al eens tot uitdrukking gekomen in de uitspraak ABRS 11 maart 2009 inzake Lelystad, zaaknummer 200804885, waar het ging om verminderde energieopbrengsten in verband met de plaatsing van drie extra windturbines in het verlengde van zeven bestaande windturbines. Op dit punt achten wij het “risicoprofiel” van plaatsing van windturbines niet hoog, zulks vanwege het feit dat voor zover het rendementsverlies beperkt blijft tot 2% van de inkomsten van het betrokken bedrijf, daarop de regeling van het “normaal maatschappelijk risico” van artikel 6.2 Wro van toepassing is. Ons zijn geen gevallen bekend dat een eventuele derving van inkomsten (als daarvan al sprake is) dit percentage te boven is gegaan.

4 VERHOUDING PLANSCHADE-TAXATIE EN WOZ-TAXATIE

In hoofdstuk 2 hebben wij overwogen, dat een planschade-taxatie plaatsvindt op basis van de fictie dat een “redelijk handelende koper” alle maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime in zijn oorspronkelijke biedprijs verdisconteert, en dat de “nieuwe” biedprijs óók is gebaseerd op de “nieuwe” maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daar kan aan worden toegevoegd, dat de prijsvorming bij planschade verondersteld wordt plaats te vinden louter aan de hand van objectief bepaalde, ruimtelijk relevante factoren zoals beschreven in hoofdstuk 3 (uitzicht, situeringswaarde, slagschaduw, geluid). Factoren van niet ruimtelijke, meer emotionele aard die “in de markt” een rol kunnen spelen bij “impopulaire bestemmingen” dienen geheel buiten beschouwing te worden gelaten.

Het voorgaande maakt taxaties op basis van andere wetgeving, met name de WOZ, in zijn algemeenheid minder geschikt om als referentiekader te dienen, zo blijkt ook uit toepasselijke jurisprudentie⁷. Ook is het gebruik van referentie-objecten, wat zeer kenmerkend is voor de WOZ-taxaties, in planschadesfeer minder goed mogelijk nu ten aanzien van deze referentie-objecten de planologische omstandigheden wezenlijk verschillend kunnen zijn.

Hiermee is overigens niet gezegd dat WOZ-taxaties nooit enige relevantie kunnen hebben. Vooral indien de schadepeildatum en de peildatum van de WOZ-taxatie dicht bij elkaar liggen (hetgeen door de thans jaarlijkse opvolging van WOZ-taxaties steeds sneller aan de orde is), kan de WOZ-waarde in de beoordeling worden betrokken en worden aan (grote) afwijkingen van de WOZ-waarde hogere motiveringseisen gesteld. Uit jurisprudentie blijkt evenwel dat indien geen sprake is van planologisch nadeel, aan een WOZ-taxatie in elk geval geen betekenis toekomt⁸.

⁷ Zie o.a. ABRS 27 juli 2005 inzake Dordrecht (3 uitspraken), ABRS 7 september 2005 inzake Goedereede en ABRS 2 april 2008 inzake Teylingen.

⁸ Zie o.a. ABRS 25 januari 2006 inzake Beek

Een en ander betekent, dat het enkele feit dat de WOZ-waarde wordt verlaagd in verband met de plaatsing van windturbines niet met zich meebrengt, dat sprake is van een (gelijkwaardige) waardevermindering ten titel van planschade. Andersom hoeft het vaststellen van waardevermindering ten titel van planschade niet in alle gevallen te leiden tot een aanpassing van de WOZ-waarde. Planschade en WOZ zijn dus twee totaal verschillende taxatieregimes die goed gescheiden moeten worden. In de praktijk wordt echter door belangenorganisaties en claimanten veelvuldig op jurisprudentie inzake de WOZ gewezen om planschade-aanspraken te onderbouwen, hetgeen gelet op het voorgaande principieel onjuist is.

5 ERVARINGEN MET PLANSCHADECLAIMS WINDTURBINES

5.1 Advisering

Eén van de onderzoeksvragen heeft betrekking op de tot nu toe in de adviespraktijk en de jurisprudentie opgedane ervaringen met aanvragen om planschadevergoeding in relatie tot de plaatsing van windturbines. Aangezien de SAOZ weliswaar “marktleider” op het gebied van planschade-advisering is doch zeker geen monopolist, kunnen wij alleen uitspraken doen over onze eigen ervaringen met windturbines.

Tot op heden is het sporadisch voorgekomen, dat om vergoeding van planschade in verband met de komst van windturbines is verzocht. In de adviespraktijk van de SAOZ gaat het om minder dan 1 claim gemiddeld per jaar in de afgelopen 15 jaar. Van deze claims is het merendeel voorts om uiteenlopende redenen afgewezen.

Slechts in een beperkt aantal, betrekkelijk recente gevallen is geadviseerd tot het toekennen van een vergoeding c.q. tegemoetkoming. In al deze gevallen lag de geadviseerde vergoeding in de categorie “lichte gevallen” zoals beschreven in hoofdstuk 2 onder punt 5. Het gaat dus om waardeverminderingen van minder dan 5% van de maatgevende waarde van de betrokken objecten. Een belangrijke oorzaak hiervoor is de “focus” op louter ruimtelijk relevante aspecten zoals beschreven in hoofdstuk 3.

De reden voor de relatief lage bedragen is mede gelegen in de omstandigheid, dat op basis van milieuregels (zijnde met name het Barim) de mogelijkheden voor het plaatsen van windturbines in de onmiddellijke omgeving van woningen van derden beperkt zijn. Doorgaans wordt een zekere afstand tot woningen in acht genomen, teneinde te kunnen voldoen aan de geluid- en slagschaduwnormen. Plaatsing van windturbines op korte afstand van woningen leidt tot de noodzaak van maatregelen die het rendement van de turbines fors verlagen (stilstandvoorziening, terugregeling in verband met geluid) en komt daardoor slechts zelden voor.

5.2 Planschadejurisprudentie

Ten aanzien van planschadeclaims is de hoogst oordelende rechter in Nederland de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Met name de jurisprudentie van de ABRS is daardoor, naast de relevante wetgeving, bepalend voor de inhoud van het huidige planschaderecht.

Over de ervaringen in de jurisprudentie van de ABRS met betrekking tot planschadeclaims van woningeigenaren in verband met de plaatsing van windturbines kunnen wij kort zijn: die zijn er in het geheel niet. Er is door de ABRS nog nooit een uitspraak gedaan een planschadeclaim, waarbij een windturbinepark als schadeveroorzakende maatregel aan de aanvraag ten grondslag was gelegd.

Gelet op het betrekkelijk grote aantal windparken dat in de afgelopen jaren in Nederland gerealiseerd is zou te verwachten zijn, dat indien de impact van een windturbinepark daadwerkelijk zo groot zou zijn als soms door belangenorganisaties wordt gesteld (in dit verband is ooit zelfs gesteld dat “elke woning in een straal van 2,5 kilometer van een windturbine 30% in waarde daalt”), er minstens een aantal richtinggevende planschadeuitspraken zouden moeten zijn geweest. Alleen al het ontbreken van jurisprudentie over windturbines in relatie tot planschade is wat ons betreft al een belangrijke aanwijzing, dat de in het verleden door belangenorganisaties geponeerde stellingen ten aanzien van de te verwachten waardevermindering op zijn zachtst gezegd sterk overtrokken zijn.

In de jurisprudentie is tot op heden 2 keer een oordeel gegeven over planschade in relatie tot de plaatsing van windturbines, doch in beide gevallen betrof het een claim van een exploitant van een aangrenzend windpark, waarbij gesteld werd dat sprake was van rendementsverlies door de plaatsing van extra windturbines. In beide gevallen oordeelde de ABRS dat sprake was van “voorzienbaarheid”, waardoor aan een inhoudelijke beoordeling van de claim niet werd toegekomen⁹.

5.3 Onderhandse regelingen ter voorkoming van planschade

Tot op heden hebben wij enkele ervaringen opgedaan met regelingen ter voorkoming van planschadeclaims in verband met de realisering van windturbineparken. Afhankelijk van de schaalgrootte van het project kan gekozen worden voor de volgende instrumenten:

⁹ ABRS 11 maart 2009 inzake Lelystad en ABRS 13 juli 2011 inzake Lelystad

1. *bieden van mogelijkheden tot participatie in het project*

Dit instrument is toegepast bij een groot windproject aan het IJsselmeer. Ter voorkoming van planschadeclaims wordt aan betrokkenen de gelegenheid geboden om actief in het project te participeren. Deze mogelijkheid werd met name geboden aan degenen, die zelf de mogelijkheid hadden om een (solitaire) windturbine te realiseren doch deze mogelijkheid als het ware hebben “ingeruild” ten behoeve van het participeren in het (deels buitendijks gesitueerde) project. Het betreft aldus het voorkomen van zowel “directe planschade” als “indirecte planschade”; de participanten / initiatiefnemers hebben baat bij de ontwikkeling en werken daaraan actief mee. Dit brengt met zich mee, dat geen aanspraak ontstaat op vergoeding van planschade, nu de betrokkenen naast de nadelen ook duidelijk de voordelen van het project toevallen.

2. *Bieden van compensatie*

Ook dit instrument is toegepast in voornoemd project. De regeling behelst, kort samengevat, onder meer de mogelijkheid om een vergoeding van energiekosten te krijgen indien men voldoet aan bepaalde voorwaarden (zoals de ligging in de invloedssfeer van het windpark). Een dergelijke “prestatie” is op geld waardeerbaar; het daarmee gemoeide bedrag kan als een “vergoeding anderszins” van planschade worden gezien.

3. *Aanbod op voorhand ter vergoeding van planschade*

Bij een project in het midden van het land is door ons in opdracht van de initiatiefnemer in open overleg en met medewerking van omwonende eigenaren een inventarisatie gemaakt van te verwachten planschade per getroffen adres in verband met de realisering van het windpark. De bedoeling is dat de uit onze risicoanalyse voortvloeiende bedragen, uiteraard onder de ontbindende voorwaarde van doorgang van het project, door de initiatiefnemer op voorhand aan de betrokken eigenaren worden aangeboden.


Een dergelijke handelwijze kan het besluitvormingstraject ten aanzien van het project vereenvoudigen en versnellen. Voorts biedt het instrument mogelijkheden om “net iets meer te doen” dan louter de planschade te vergoeden: net zoals dit bij andere projecten wel eens gebeurt kan het wegens “maatschappelijk risico” niet vergoedbare deel van de planschade als het ware als “wisselgeld” worden gebruikt.

6 CONCLUSIES

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Het planschadestelsel biedt in beginsel mogelijkheden voor het aanvragen en verkrijgen van een tegemoetkoming in planschade in verband met de plaatsing van windturbines;
2. Bij de beoordeling van aanvragen spelen louter objectief bepaalde ruimtelijke criteria een rol;
3. De planschade-taxatie wijkt op essentiële punten af van de WOZ-taxatie. Daardoor zijn WOZ-taxaties in de regel ongeschikt om als leidraad te dienen in planschadeprocedures;
4. Het aantal ingediende planschade-aanvragen in verband met plaatsing van windturbines is zeer klein en de tot op heden uitgekeerde bedragen in verband met de plaatsing van windturbines zijn relatief laag;
5. Tot op heden is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog nooit een uitspraak gedaan aangaande de plaatsing van windturbines en de gevolgen daarvan voor omliggende woningen;
6. Het planschaderecht biedt mogelijkheden tot voorkoming van planschade dan wel compensatie daarvan "in natura" of in geld, van deze mogelijkheden wordt in de praktijk ook gebruik gemaakt.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur