

Quickscan Planschade Windturbine Vlietzone



Foto is genomen uit een achtertuin van de Evertsenstraat op een afstand van 380 meter.



Bewonersgroep Windturbine Vlietzone (BWV)

Aanleiding en doel

De quickscan is verricht in het kader van schade die is ontstaan door het plaatsen van een windturbine op het terrein van Ceva Logistics Westvlietweg 7 in Den Haag.

Met de uitspraak van de Raad van State in het hoger beroep zijn alle vergunningen op 2 december 2015 onherroepelijk geworden.

Het doel is een claim voor planschade in te dienen bij de gemeente Den Haag die de vergunning heeft afgegeven.

Samenvatting

Bij planschade gaat het om de waardevermindering van de eigen woning door overlast van de windturbine: geluid, slagschaduw, afstand en horizonvervuiling.

Over planschade met betrekking tot windmolens zijn nog niet heel veel zaken bekend. De beoordeling daarvan is niet eenvoudig. Ook is het zo dat de omgeving van de windturbine toch als stedelijk gebied moet worden beschouwd. Dat maakt de kans op planschade niet hoger.

- alleen omwonende van de windturbine die eigenaar zijn van een woning in aanmerking komen voor planschade;
- het indienen van een claim voor planschade een langdurige en kostbare zaak is;
- de bewoners van de Evertsenstraat 21-43 de meeste kans maken op planschade;
- het bureau Planschade Consultants te Arnhem een dossier in behandeling wil nemen;
- tot vijf jaar na datum een verzoek voor planschade kan worden ingediend bij de gemeente Den Haag die de vergunning heeft afgegeven.

Planschade

De gemeente wijzigt het bestemmingsplan. Uw huis wordt daardoor minder waard. Dan kunt u recht hebben op planschade.

• Wat is een bestemmingsplan?

In het bestemmingsplan van de gemeente staat wat de mogelijkheden zijn qua bebouwing en gebruik van de ruimte in de gemeente. De ruimtes hebben verschillende bestemmingen. Bijvoorbeeld een woon-, horeca-, bedrijfs- of agrarische bestemming. Onderdeel van het bestemmingsplan is de plankaart. Dit is een soort landkaart van het gebied waarop u de bestemmingen kunt zien. In bestemmingsplannen staan ook bouw- en gebruiksvoorschriften voor de verschillende bestemmingen. Bijvoorbeeld dat in een bepaald gebied goten niet hoger mogen zijn dan zes meter of dat een woning maximaal 500 kubieke meter mag zijn. U kunt het bestemmingsplan inzien bij uw gemeente. Ook is er een digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar via de website van uw gemeente of via ruimtelijkeplannen.nl.

• Hoe vraagt u planschadevergoeding aan?

U vraagt planschadevergoeding aan bij het college van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente. Dit moet schriftelijk. Gemeenten hebben hiervoor vaak een standaardformulier beschikbaar waar u gebruik van kunt maken. Leg in uw brief duidelijk uit waarom u vindt dat u planschade heeft geleden. U kunt uw verzoek pas indienen als de wijziging van het bestemmingsplan of andere planologische wijziging volledig rond is.

• Wanneer komt u in aanmerking voor planschade?

Om planschadevergoeding te krijgen moet er aan verschillende criteria zijn voldaan. Van belang is onder andere het volgende:

- u mag niet van de wijziging hebben geweten of hebben kunnen weten toen u de woning kocht.
- bijvoorbeeld: was de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen op het moment van aankoop al in volle gang? Dan komt u niet voor planschade in aanmerking.
- u moet planschade aanvragen binnen vijf jaar nadat het besluit waardoor u planschade heeft geleden onherroepelijk (definitief) is geworden.

• Wat kost de aanvraag?

Het college van B en W mag leges vragen voor de behandeling van uw verzoek om planschadevergoeding. Normaal is dat € 300. Als B en W uw verzoek om planschadevergoeding toewijst, krijgt u de leges terug.

• Hoe wordt planschade bepaald?

De bepaling van planschade gebeurt via een planologische vergelijking. En niet via een vergelijking van de feitelijke situaties. Dat wil zeggen dat het gaat om de vraag wat volgens het oude bestemmingsplan maximaal mogelijk was. En wat de maximale mogelijkheden zijn onder het nieuwe bestemmingsplan.

Het is bijvoorbeeld mogelijk dat als er hoogbouw voor uw deur komt, dit volgens het oude bestemmingsplan ook al (gedeeltelijk) had gekund. Ook als geen gebruik is gemaakt van de bestaande mogelijkheden, moet daarmee wel rekening worden gehouden. Bij de bepaling van de planschade moet dus de bestaande mogelijkheden als het ware worden 'afgetrokken' van de nieuwe mogelijkheden. Het nadeel dat per saldo overblijft is de planschade. De gemeente schakelt hiervoor een deskundige in.

• Eigen risico

Als B en W vindt dat u planschade geleden heeft, krijgt u niet de volledige schade vergoed. U heeft een eigen risico van minimaal 2 % van de waarde van uw woning. Dus als u een woning heeft met een waarde van € 200.000 en de waardevermindering is € 40.000, dan krijgt u een vergoeding van € 40.000 min 2 % van de waarde van de woning. Dat is € 36.000.

• Bezwaar maken

Als B en W uw verzoek afwijst of naar uw mening onvoldoende schadevergoeding toekent, dan heeft u zes weken de tijd om bezwaar te maken. U doet dit door een bezwaarschrift in te dienen bij B en W van uw gemeente. Als ook dit wordt afgewezen, kunt u in beroep bij de rechtbank, sector bestuursrecht. Ook hier geldt dat u binnen zes weken moet reageren. De laatste stap is hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

bron: Vereniging eigen huis

Juridisch advies

Aan twee bureau's die zich bezighouden met planschade is advies gevraagd per e-mail.

- Het eerste bureau betreft Planschade Consultants te Arnhem. Zij heeft een voorstel gedaan als volgt.

Voorstel

De objecten die het meeste kans maken op een tegemoetkoming zijn: Evertsenstraat 21-43. Er vanuit gaande dat de woningen niet gekocht zijn in de wetenschap dat de windmolen er kwam. Broekweg 125 (Hijdra) heeft een horeca/ woonfunctie. Hiervoor gelden andere normen dan bij enkel woningen met woonfunctie.

De voorkeur van Planschade Consultants gaat uit om te beginnen met Evertsenstraat 27 of 29 in verband met de ligging.

Zij wijst erop dat er een kans bestaat dat er geen planschade zal worden uitgekeerd, vanwege het feit dat de woningen al in stedelijk gebied gelegen zijn (het spoor, het industrieterrein en de snelweg A4). Hierdoor kan volgens haar alleen een geslaagd beroep worden gedaan op slaghinder en niet op geluidshinder en vermindering van de situeringswaarde. Uiteraard worden de laatste twee wel meegenomen in het verzoekschrift zodat de deskundige hier zelfstandig een oordeel over kan vellen. Reden om op deze manier de zaak te behandelen is dat het daadwerkelijk ontvangen van een tegemoetkoming in planschade door de komt van een windmolen erg lastig is. Toch ziet zij in deze zaak wel mogelijkheden om tot een positief resultaat te komen, vandaar dat zij aanbiedt om het dossier op basis van no cure no pay in behandeling te nemen. De aanvrager betaalt zelf dan enkel de leges die door de gemeente in rekening worden gebracht voor het in behandeling nemen van het verzoek.

No cure no pay

Planschade Consultants verricht zijn werkzaamheden op grond van het no cure no pay-beginsel. Dit houdt in dat opdrachtgever geen kosten verschuldigd is als geen tegemoetkoming in planschade wordt uitgekeerd aan opdrachtgever. Als opdrachtgever een tegemoetkoming ontvangt, is opdrachtgever een percentage van deze vergoeding excl. BTW verschuldigd aan Planschade Consultants. De percentages zijn gestaffeld en staan in onderstaande tabel.

Vergoeding incl. wettelijke rente	Percentage excl. BTW
Tot € 15.000,-	25%
van € 15.000,- tot € 50.000,-	20%
Meerdere boven € 50.000,-	15%

Burenkorting

De percentages uit bovenstaande tabel dalen met 5% indien opdrachtgever één of meerdere opdrachtgevers aandraagt, welke ook schade lijden door hetzelfde planologisch besluit en die binnen zes maanden na het sluiten van de overeenkomst van opdrachtgever ook een overeenkomst met Planschade Consultants sluiten.

Het burentarief is van toepassing als na afloop van de verzoeksprocedure één of meerdere omwonenden via Planschade Consultants een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.

Opdrachtverlening

Opdracht wordt verstrekt door het retour zenden aan van de getekende machtiging en overeenkomst. Na ontvangst neemt Planschade Consultants contact op voor het afspreken van een in pandige opname door de taxateur.

- Het tweede bureau betreft Legalexion uit Zaltbommel met het volgende advies.

Advies

Planschade met betrekking tot windmolens is iets waarover nog niet heel veel planschade-zaken bekend zijn. De beoordeling daarvan is niet eenvoudig. In uw geval is het ook nog zo dat de omgeving van de windturbine toch als stedelijk gebied moet worden beschouwd. Dat maakt de kans op planschade niet hoger. Uw zaak is wel nadeliger, vanwege de slagschaduw.

Op dit moment loopt er een vergelijkbare zaak, die ik in behandeling heb, bij een geheel andere gemeente, in het oosten van het land. Ik ben in afwachting van de uitkomsten in die kwestie. Ik zou u willen voorstellen om die zaak in het oosten van het land eens af te wachten, alvorens een planschade-claim in te dienen. De uitspraak verwacht ik over 4 tot 6 maanden.

Voor planschade geldt een verjaringstermijn van 5 jaar, zoals opgemerkt. Dus we hebben wel de ruimte om even af te wachten.

Aanbevelingen

- omwonende van de windturbine kennis laten nemen van dit rapport. Een goed middel hiervoor is de website windturbinevlietzone.nl.
- met de bewoners van de Evertsenstraat 21-43 het voorstel van Planschade Consultants nader bespreken.