

Gemeente Amersfoort
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

Rotterdam, 29 november 2023
Opdracht: [REDACTED]
Adviseur: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED] memo definitief

Geachte [REDACTED]

Op 6 september 2023 heeft u de SAOZ opdracht gegeven om -naast een risicoanalyse planschade- een memo op te stellen over de wijze waarop de hoogte van de planschade in de praktijk wordt bepaald.

De aanleiding voor de opdracht is dat de gemeente Amersfoort bezig is met de ontwikkeling van 2 windturbines op bedrijventerrein Isselt. TNO heeft in 2022 een rapport uitgebracht over "de verwachte impact van windturbines op huizenprijzen in Nederland". Opdrachtgever wenst inzicht in de werkwijze over de relevante aspecten bij planschade adviezen.

Deze memo omvat een algemene (globale) uiteenzetting (in woorden en zonder berekening) van de relevante factoren en een omschrijving van de onderwerpen normaal maatschappelijk risico en risicoaanvaarding. Hierbij wordt ingezoomd planschade kwesties die betrekking hebben op "windturbines" en nabijgelegen woningen.

Ook is verzocht om een relatie te leggen met "de stelling dat woningen binnen een straal van 2.000 meter van "zulke hoge windturbines" 5% tot 15% in waarde verliezen".

De memo treft u in de bijlage aan.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[REDACTED]

Bijlage: Memo

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN	2
SELECTIE VAN DE RELEVANTE ASPECTEN	5
Uitzicht en situeringswaarde	5
Privacy	5
Slagschaduwhinder	5
Veiligheid	7
Geluidhinder	12
Lichthinder.	12
Overige vormen van hinder, zoals verkeer	12
Bedrijfswoningen	12
Overige aspecten	13
CONCRETE BEOORDELING	14
NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	15
ACTIEVE RISICOAANVAARDING	17

ALGEMEEN

Deze memo geeft inzicht op welke wijze de hoogte van de planschade in de praktijk wordt bepaald inclusief een beschrijving hoe de onderwerpen “normaal maatschappelijk risico” en “risicoaanvaarding” invloed hebben op de vergoedbaarheid van planschade. Hierbij wordt ingezoomd op planschadekwesties die betrekking hebben op projecten met “2 windturbines” en de effecten op nabijgelegen woningen.

Het betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen.

Op de naderende Omgevingswet wordt niet ingegaan. Het betreft derhalve een uiteenzetting van de huidige regeling (planschadestelsel onder de Wro).

Indien een aanvrager binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indient zijn er -in de regel- geen belemmeringen zijn om deze aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

Op grond van artikel 6.1 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.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag 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 wijziging, er één is.

5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit

de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

SELECTIE VAN DE RELEVANTE ASPECTEN

Bij de beoordeling van aanvragen van woningeigenaren worden -in geval de aanvraag betrekking heeft op "windturbine zaken" doorgaans de navolgende aspecten beoordeeld:

Uitzicht en situeringswaarde

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht, is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen. **Ook kunnen planologisch toegestane tussenliggende bouwwerken een rol spelen bij de impact.** Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming voor de omgeving bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Windturbines hebben naar hun aard -en vaak ook gezien ook de afstanden- doorgaans geen relevante nadelige gevolgen voor de privacy ter plaatse van omliggende woningen. Privacy-verlies bij werkzaamheden in het kader van onderhoud zijn incidenteel en leiden doorgaans evenmin tot relevant nadeel wat betreft de privacy. Ook hierbij speelt de afstand doorgaans een rol van betekenis.

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. Eerst 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.

Bij de beoordeling van planschade wordt qua slagschaduwhinder rekening gehouden met de stilstandregeling en de wettelijke normstelling. Dit volgt uit de uitspraken ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2025, Giessenlanden en ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3735, Rotterdam.

De maximaal mogelijke hinder bedraagt (als gevolg van de in acht te nemen stilstandvoorziening) 5 uur en 40 minuten. Wij overwegen dat dergelijke effecten doorgaans niet als nadelig zijn te beschouwen waarbij er sprake is van een zelfstandig effect op de waarde woningen.

Wij wijzen in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1637, Heerhugowaard, waarin onder meer het volgende is overwogen (onderstreping onzerzijds):

"8.1. In zijn advies van 30 januari 2017 heeft Langhout uiteengezet dat de te verwachten hinderduur bij de woningen van [appellant A] en [appellant D] circa 5:51 uur op jaarbasis bedraagt en dat alleen slagschaduw wordt ondervonden door de windturbine op het bedrijventpark Overtoom. Anders dan [appellant A] en [appellant D] betogen komt deze uiteenzetting van Langhout overeen met zijn uiteenzetting in de eerdere adviezen van 7 maart 2014. Langhout komt in zijn advies van 30 januari 2017 tot de conclusie dat de aard en duur van de hinder niet tot zodanig planologisch nadeel zal leiden dat een redelijk denkend en handelend koper als gevolg hiervan zijn koopbereidheid en biedprijs naar beneden zal stellen. Gelet op het feit dat de slagschaduw 5:51 uur per jaar zal optreden, hetgeen [appellant A] en [appellant D] niet hebben weersproken, maakt de omstandigheid dat deze hinder niet is verspreid over twaalf maanden, maar, naar [appellant A] en [appellant D] stellen, over vier maanden, hetgeen neerkomt op een hinder van maximaal 90 minuten per maand, niet dat die conclusie van Langhout onbegrijpelijk is en het college het advies van Langhout op dit punt niet heeft mogen volgen."

(einde citaat).

Veiligheid

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico op omvallen van de mast en op het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen.

Bij projecten van 1 of 2 windturbines geldt dat deze windturbines op grond van de "Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (ook bekend als de Activiteitenregeling milieubeheer) dienen te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2. 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 $PR 10^{-6}$.

Doorgaans is de afstand van woningen tot windturbines zo ruim dat deze buiten de $PR 10^{-6}$ contour liggen. Met woningen binnen die contouren is doorgaans iets bijzonders aan de hand. Dit zijn bijvoorbeeld zogenaamde "molenaarswoningen" die "bij de windturbines behoren (en waarmee doorgaans afspraken zijn gemaakt over "planschade".

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 mede 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 normstelling

Doorgaans worden er voorschriften in de regels van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen -of indien de windturbines mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, voorschriften in de betrokken omgevingsvergunning opgenomen- waardoor er sprake is van een maximaal toelaatbare

geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen veroorzaakt door de windturbine(s) van (maximaal) 47 dB Lden en 41 dB Lnight.

Lden is een berekend gewogen jaargemiddelde van de geluidbelasting tijdens de dag-, avond- en nachtperiode.

Omdat het geluid tijdens de avond- en de nachtperiode als hinderlijker wordt ervaren, krijgen deze perioden daarbij een opslag van +5 dB respectievelijk +10 dB. Het geluid dat de windturbine in de avond en 's nachts maakt, telt in de berekeningen van de geluidbelasting daardoor zwaarder mee. De norm voor Lnight van 41 dB kan in geval van uitzonderlijke omstandigheden extra bescherming bieden tegen geluidhinder in de nacht.

Er is wel gesteld dat die 'uitmiddeling' over een periode van een jaar voor de beoordeling van het geluid bij windturbines ertoe kan leiden dat op jaarbasis aan de norm wordt voldaan, terwijl zich tegelijk wel piekmomenten van behoorlijke hinder voor omwonenden kunnen optreden. Wanneer een windturbine bij harde wind immers veel hinderlijk geluid produceert, maar bij (bijna) windstilte niet of nauwelijks, zou de windturbine door die middeling toch onder de norm kunnen blijven.

Volgens in de jurisprudentie aangehaald en geaccepteerd onderzoek zal zich dat echter in de praktijk niet of nauwelijks voordoen, vanwege de genoemde straffactoren voor geluid in de avond en nacht en omdat de hoeveelheid geluid afhankelijk is van het bronvermogen en een rechtstreeks verband heeft met de jaargemiddelde optredende windsnelheid. Daardoor zou het in de praktijk bijna niet kunnen voorkomen dat ter plaatse van een woning waar de jaargemiddelde norm van 47 dB Lden geldt, een hoger momentaan geluidniveau optreedt dan 47 dB (zie ABRvS 12 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1433, Eemsdelta/Groningen).

In het licht hiervan zien wij doorgaans geen aanleiding om te concluderen dat de voor het maximeren van het geluid voor windturbines geldende norm als zodanig niet gebruikt zou kunnen worden in het kader van de beoordeling van mogelijke planschade vanwege windturbines.

Daarbij geldt overigens in algemene zin nog dat de enkele omstandigheid dat aan een bepaalde norm qua geluid wordt voldaan, nog niet betekent dat er voor een aanvrager geen sprake zou kunnen zijn van planologisch nadeel (vergelijk ABRvS 29 augustus 2007,

ECLI:NL:RVS:2007:BB2498, Reusel-De Mierden). Daar staat overigens wel tegenover dat niet elke toename van geluid op voorhand als nadelig kan en moet worden aangemerkt.

Laagfrequent geluid

Er is geen algemeen geaccepteerd normstelsel voorhanden waarmee laagfrequente geluidhinder kan worden geobjectiveerd. Laagfrequent geluid (LFG) is geluid met zeer lage tonen in het voor mensen laagst hoorbare frequentiegebied: frequenties tussen 20 Hz – 100/125 Hz (bron: Factsheet Laagfrequent Geluid, RIVM 2020). Windturbines produceren, net als de meeste andere geluidbronnen, ook LFG.

Het RIVM heeft de invloed op de beleving en gezondheid van omwonenden door windturbines onderzocht (2013). Hierin wordt gesteld dat windturbines weliswaar LFG produceren, maar dat er geen bewijs bestaat dat dit een factor van belang is voor de hinderbeleving. De mate van bescherming en de normering worden eveneens beschouwd in een literatuuronderzoek naar LFG geluid van windturbines van Agentschap NL (2013). Ook hier zijn geen aanwijzingen dat het aandeel LFG een bijzondere dan wel belangrijke rol speelt. In de 'Factsheet gezondheidseffecten van windturbinegeluid' van het RIVM van 2021 worden in relatie tot LFG het windturbinesyndroom en de zogenoemde vibro-akoestische ziekte genoemd, maar wordt tegelijk vermeld dat deze niet medisch-wetenschappelijk zijn erkend.

Ook uit recente rechtspraak en in dat kader opgestelde onderzoeksrapporten en een deskundigenbericht (zie ABRvS 12 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1433, Eemsdelta/Groningen) volgt dat windturbines geluid produceren over het hele spectrum van lage en hoge tonen, dat er geen specifiek groot aandeel is in de frequenties onder de 100 Hz en dat dit niet significant toeneemt bij hogere windturbines. Voorts volgt daaruit dat LFG niet de voornaamste oorzaak van hinder is en dat uit een berekening aan de hand van de Vercammen-curve (die de belasting vanwege LFG in beeld brengt) volgt dat die curve niet wordt overschreden bij een geluidbelasting van 47 dB Lden of minder.

Uit de jurisprudentie volgt dat mogelijke nadelen, in het bijzonder die welke gerelateerd worden aan mogelijke gezondheidseffecten, slechts dan bij de beoordeling van planschade mogen worden meegewogen indien het daarbij gaat om 'harde', wetenschappelijk aangetoonde effecten. Zie bijvoorbeeld de overzichtsuitspraak ABRvS 28 september 2016,

ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, ABRvS 5 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1761, Minister van EZ en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:437, Oude IJsselstreek (deze laatste zaak betrof laagfrequent geluid van windturbines). In meer recente rechtspraak (zoals ABRvS 20 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1252, Helmond) heeft de ABRvS op zich de mogelijkheden voor het meewegen van gezondheidsrisico's bij planschade wat verruimd door te overwogen dat ook in het geval dat hard wetenschappelijk bewijs voor die risico's nog ontbreekt, maar waarbij de overheid zelf wel een voorzorgsprincipe hanteert, met dit laatste rekening gehouden moet worden. In dat geval kan namelijk volgens de Afdeling de gestelde vrees van een mogelijke koper voor het ontstaan van gezondheidsschade niet als een subjectieve beleving of onbestemde angst worden afgedaan.

Thans is er -voor zover ons bekend- (nog) geen sprake van algemeen aanvaard wetenschappelijk bewijs waaruit volgt dat de komst van windturbines in objectieve zin leidt tot een hogere en voor de gezondheid aantoonbaar nadelige belasting door laagfrequent geluid. Ook geldt er geen op het voorzorgsprincipe gebaseerd beleid van de overheid om (conform advies van de Gezondheidsraad) ter zake van laagfrequent geluid samenhangend met windturbines beperkende normen te hanteren.

Om die reden zien wij geen aanleiding of mogelijkheid om laagfrequent geluid als specifiek element in de beoordeling van de planschade te betrekken.

De beoordeling van het geluid in dB

Wij merken op dat niet iedere toename van geluidhinder -afgezet tegen het in de oude situatie reeds aanwezige omgevingsgeluid- voor het menselijk oor goed waarneembaar en als reëel planologisch nadeliger moet worden aangemerkt. Zie in dit verband ook de uitspraken ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:437, Oude IJsselstreek en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:420, Molenlanden, waarin de Afdeling het uitgangspunt van de StAB onderschrijft dat bij een toename van geluid met ten minste 5 dB sprake is van een planologische verslechtering. Zie voorts ABRvS 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:949, Gelderland.

De aard van het geluid van windturbines

Van belang is echter ook dat niet alleen het aantal decibellen relevant is voor de vraag of sprake is van nadeel van de windturbine(s) voor aanvrager qua geluid. Ook van belang is namelijk dat uit onderzoeksrapporten van het RIVM (zoals het rapport 'Evaluatie nieuwe normstelling windturbinegeluid' uit 2009, het rapport 'Windturbines: invloed op de beleving en gezondheid van omwonenden' van 2013 en de 'Factsheet gezondheidseffecten van windturbinegeluid' van 2021) volgt dat het geluid van windturbines bij een gelijke geluidsbelasting als hinderlijker wordt ervaren dan andere bronnen van omgevingsgeluid zoals industrie, rail- en wegverkeer. Hinder van windturbinegeluid treedt al bij lagere geluidsniveaus op in vergelijking met andere geluidbronnen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het karakter van het geluid (zoeven en zwiepen). Het karakter van het windturbinegeluid wijkt dan ook sterk af van andere vormen van omgevingsgeluid. Om die reden kan ook niet 'zo maar' worden gesteld dat in het geval cumulatief sprake is van een geluidstoename vanwege windturbines van minder dan 5 dB, er 'dus' geen sprake zou kunnen zijn van extra geluidhinder juist vanwege die turbines.

Dit is recent nog aan de orde geweest in de Afdelingsuitspraak van 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1242 (Dijk en Waard), waarin de enkele omstandigheid dat de cumulatieve geluidstoename door de komst van windturbines slechts 1 dB betrof, onvoldoende was om op voorhand aan te nemen dat geen sprake was van relevante geluidhinder vanwege windturbines, juist vanwege het specifieke karakter en de mate van hinderlijkheid van het geluid van windturbines.

Volgens de voornoemde onderzoeken van het RIVM is vooral in de nacht het verschil relevant. 's Nachts neemt het geluid van andere bronnen vaak af en kunnen windturbines harder gaan draaien doordat op grotere hoogte de wind toeneemt. Na zonsondergang is de kans ook groter dat het geluid ritmischer gaat klinken, waardoor het meer opvalt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met veranderingen in windsnelheid als de grond afkoelt. De windsnelheid op grotere hoogte neemt dan toe terwijl de snelheid bij de grond juist afneemt. De wieken komen dan tijdens hun rondgang verschillende windsnelheden tegen waarbij de hoeveelheid opgewerkt geluid ook verschilt. Een windturbine is 's nachts daardoor vaker en beter hoorbaar, aldus het RIVM in de genoemde factsheet. Het is duidelijk dat dit vooral vanwege daardoor mogelijk optredende slaapverstoring voor een omwonende potentieel erg nadelig kan zijn.

Lichthinder.

Er kan sprake zijn van obstakelverlichting op de windturbines. Het aanbrengen van obstakelverlichting heeft effecten op de omgeving. De turbines zijn door de obstakelverlichting met name in de schemer- en nachtperiode nadrukkelijk aanwezig in het landschap.

Overige vormen van hinder, zoals verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met alle daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie, en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Ten aanzien hiervan stellen wij vast dat de grote afstanden van het plangebied en meer in het bijzonder de windturbine(s) tot het object van aanvrager er doorgaans toe leiden dat er geen sprake is van andere dan de al in het voorafgaande besproken vormen van hinder.

Bedrijfswoningen

Bij de beoordeling van de aard en ernst van de planologische wijziging alsmede bij de taxatie van de daardoor mogelijk ontstane schade is ook de bestemming van de te beoordelen onroerende zaak van belang. Niet het feitelijke gebruik, doch de bestemming daarvan op de peildatum is in dat verband doorslaggevend (vergelijk ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671, Haaren en ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143 Utrechtse Heuvelrug). Een bedrijfsmatig object ontleent zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. Zaken als uitzicht, geluid en privacy spelen bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordoen

(zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen).

Het voorgaande neemt niet weg dat een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie een waardevermindering kan ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Overige aspecten

Andere relevante aspecten zijn doorgaans niet aan de orde. In een aanvraag kunnen deze uiteraard worden gesteld.

CONCRETE BEOORDELING

Na een planschadeaanvraag wordt op basis van de omstandigheden van het geval ingeschat of -rekening houdend met de er sprake is van één of meer relevante planologisch nadelen. Zoals eerder benoemd spelen de situering, de omgeving (ook in planologisch opzicht) en de afstanden van de windturbines tot de betreffende woning een grote rol.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Gunstige effecten zijn doorgaans niet aan de orde bij "windturbine-zaken".

Gelet op de vele variabelen c.q. maatgevende aspecten is het zonder nader onderzoek - waarbij verder ingezoomd moet worden op de situatie c.q. de aspecten- niet mogelijk om op basis van een eenvoudige rekensom het planschaderisico in te schatten.

De methode waarbij het aantal woningen⁽¹⁾ vermenigvuldigd wordt met een gemiddelde schade⁽²⁾ achten wij onvoldoende onderbouwd om daaruit harde conclusies te trekken.

⁽¹⁾ binnen een bepaalde straal van één of meer windturbines

⁽²⁾ al dan niet gebaseerd op een schadepercentage van de gemiddelde waarde

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de onderwerpen normaal maatschappelijk risico en actieve risicoaanvaarding. Deze onderwerpen hebben doorgaans een groot dempend effect op de berekening van het planschaderisico. Op deze onderwerpen gaan wij in de navolgende hoofdtukken in.

NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Indien er sprake is van een in aanmerking te nemen waardevermindering dient op deze waardevermindering het normaal maatschappelijk risico in mindering gebracht te worden. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de geleden schade binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade.

Indien de waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden beoordeeld hoe hoog de aftrek dient te zijn op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro. Deze beoordeling geschiedt aan de hand van de in de planschadejurisprudentie ontwikkelde beoordelingscriteria, welke in de uitspraak ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert als volgt zijn verwoord.

Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval.

Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicootaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.