



Vraag en antwoord bij aanbod vergoeding planschade Windpark Weijerswold

1. Wat is planschade?

Planschade ontstaat als een huis of een stuk grond minder waard wordt door een bestemmingsplan. Bijvoorbeeld in dit geval in Coevorden, bij het wijzigen van het bestemmingsplan om een windpark mogelijk te maken. U kunt dan planschadevergoeding aanvragen bij uw gemeente.

2. Wanneer heb ik recht op vergoeding van planschade?

Om in aanmerking te komen voor vergoeding van planschade zijn twee zaken van belang:

- U kon de schade niet voorzien toen u het huis of de grond kocht (voorzienbaarheid);
- U heeft nog niet op een andere manier schadevergoeding gekregen (bijvoorbeeld door onteigening).

Tevens is het gehanteerde Normaal Maatschappelijk Risico (NMR) van belang.

3. Wat is Normaal Maatschappelijk Risico (NMR)?

Het Normaal Maatschappelijk Risico is onderdeel van de wettelijke planschaderegeling. Dit houdt in dat een deel van de planschade voor eigen rekening (eigen risico) voor de woningeigenaren is. De gedachte hierachter is dat er altijd ontwikkelingen in de maatschappij zijn, zoals woningbouw, de aanleg van wegen en andere ruimtelijke ontwikkelingen die enerzijds planschade kunnen veroorzaken en anderzijds de maatschappij als geheel verder brengen. Daarom is het NMR ingevoerd: woningeigenaren moeten enige planschade zelf accepteren vanwege een maatschappij die zich altijd ontwikkelt en waar ook het algemeen belang een rol speelt. Dit NMR is een percentage van de waarde van een woning. Bijvoorbeeld: als het NMR 3 procent is, komt een woningeigenaar in aanmerking voor vergoeding van planschade als de planschade volgens de analyse meer dan 3 procent van de waarde van de woning bedraagt. Van de vergoeding van de planschade wordt normaal gesproken het NMR afgetrokken. Dus als een woning 4 procent in waarde vermindert en het NMR is 3 procent, dan krijgt de woningeigenaar volgens de wet 1 procent vergoed.

4. Hoeveel NMR wordt er in dit windpark gehanteerd?

In dit windpark wordt een NMR van 3 procent gehanteerd. Iedereen met planschade boven de 3 procent krijgt een planschadeaanbod van de initiatiefnemers. Om de planschadegerechtigden tegemoet te komen, nemen de initiatiefnemers van het windpark het eigen risico voor hun rekening. Op die manier krijgen planschadegerechtigden de gehele planschade vergoed en hoeven zij geen eigen risico te betalen.

5. Wat is voorzienbaarheid?

Voorzienbaarheid betekent dat bij de aanschaf van de woning de mogelijkheden voor een windpark al beschreven stonden in openbare ruimtelijke plannen zoals de Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023. Er wordt dus rekening mee gehouden of woningeigenaren hadden kunnen weten dat er windmolens zouden komen op het moment dat zij de woning kochten.

Voor huiseigenaren die na 19 december 2012 - met uitzondering van de periode 9 december 2014 tot 4 maart 2017 - hun huis in het gebied Weijerswold hebben gekocht is dit van toepassing. Zij komen niet in aanmerking voor planschade.

6. Wie komt er in aanmerking voor vergoeding van planschade?

De afspraken die met het bewonersplatform zijn gemaakt, zijn als volgt:

- Een onafhankelijk, gerenommeerd planschade-adviesbureau analyseert conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de planschade voor woningen rond het windpark.
- Als de planschade bij een woning meer bedraagt dan het normaal maatschappelijk risico (NMR) en er geen sprake is van voorzienbaarheid, ontvangen eigenaren van deze woningen een aanbod van de initiatiefnemers om deze planschade – inclusief normaal maatschappelijk risico – te vergoeden.
- De betreffende woningeigenaren kunnen het planschade-aanbod accepteren of weigeren. Als zij het aanbod accepteren, moeten zij dit binnen vier weken na het ontvangen van het aanbod schriftelijk aangeven bij de initiatiefnemers. Anders vervalt het aanbod.
- Als woningeigenaren het aanbod niet accepteren, kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij de gemeente Coevorden. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Coevorden: <https://www.coevorden.nl/product/vergoeding-aanvragen-voor-schade-door-een-bestemmingsplan>

7. Ik heb een brief gekregen, terwijl ik niet in aanmerking kom voor een planschadeaanbod. Hoe zit dat?

Circa 50 woningeigenaren in de omgeving van het windpark hebben een brief gekregen van de initiatiefnemers. Dit zijn niet alleen woningeigenaren die een aanbod voor vergoeding van planschade hebben gekregen, maar ook woningeigenaren waarbij de planschade niet boven het NMR uitkomt, waarbij sprake is van voorzienbaarheid of waarbij er geen sprake is van planschade. Zij hebben een brief gekregen met informatie over hun situatie. De initiatiefnemers van het windpark hebben ervoor gekozen alle woningeigenaren te informeren over hun situatie om voor iedereen duidelijkheid hierover te verschaffen.

8. Er is geen inpandige taxatie geweest van mijn woning. Is de planschadeanalyse dan wel goed uitgevoerd?

Voor de planschadeanalyse is gekeken naar alle woningen binnen 1500 meter van het windpark. Bij de berekening van de planschade is onder andere gekeken naar het verschil tussen de oude en nieuwe planologische ruimte, de te verwachten hinder van geluid en slagschaduw, of ramen vanuit de woning zijn gericht op het windpark en in welke mate de woningeigenaar kon voorzien of er windmolens in het gebied konden komen. Voor een goede beoordeling van de planschade is een inpandige taxatie niet van belang. Bij het bepalen van de planschade wordt bijvoorbeeld veel meer waarde gehecht aan het geluid van de windmolens en hoeveel de geluidsbelasting toeneemt door de

komst van de windmolens dan aan de inwendige staat van de woning. Het geluidsonderzoek dat de onderbouwing is geweest voor de wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning is gebruikt voor het bepalen van het effect van het geluid op de planschade.

9. Waarom is er geen inpandige taxatie uitgevoerd?

De planschadeanalyse is uitgevoerd volgens de richtlijnen die hiervoor gelden. Een inpandige taxatie is voor de planschadeberekening niet noodzakelijk. In deze situatie voegt dat tevens weinig toe vanwege het hoge aantal woningen die niet boven de NMR uitkomen, of sprake is van voorzienbaarheid.

Wel is gekeken vanaf en naar de buitenkant van de panden, de transacties in afgelopen periode, het verschil tussen de oude en nieuwe planologische ruimte, de te verwachten hinder van geluid en slagschaduw, of ramen vanuit de woning zijn gericht op het windpark en in welke mate de woningeigenaar kon voorzien of er windmolens in het gebied konden komen.

10. Ik ben het niet eens met het aanbod/de planschadeanalyse. Wat kan ik doen?

Als u geen gebruik maakt van het aanbod dat we als initiatiefnemers van het windpark doen, kunt u een formeel verzoek om planschade indienen bij de gemeente Coevorden. Dit verzoek wordt dan volgens de wettelijke procedure die hiervoor staat behandeld.

Belangrijk hierbij is dat u maximaal 500 euro moet betalen aan de gemeente om uw aanvraag in behandeling te laten nemen. Als planschade wordt toegekend, krijgt u dit bedrag terugbetaald. Als u geen planschade krijgt toegekend, krijgt u dit bedrag niet terug.

Zie voor meer informatie de website van de gemeente Coevorden:

<https://www.coevorden.nl/product/vergoeding-aanvragen-voor-schade-door-een-bestemmingsplan>

Ook goed om te weten is dat als u planschade via de gemeente aanvraagt, er een juridisch traject gestart wordt dat kosten met zich meebrengt.

11. Ik heb een aanbod ontvangen van de initiatiefnemers, waarom zou ik dit accepteren?

Het aanbod dat u van de initiatiefnemers hebt ontvangen, is inclusief een uitbetaling van de hoogte van het NMR van 3 procent. Dit aanbod is daarmee hoger dan het berekende planschadebedrag.

Mocht u het aanbod niet accepteren, dan staat voor u de weg via de gemeente open. Via deze weg ontvangt u ongeacht de hoogte van het planschadebedrag niet het gedeelte dat onder NMR valt.

12. Waarom hebben jullie als initiatiefnemers voor planschadeadviesbureau Gludemans gekozen? En waarom niet samen met bewoners overlegd welk planschadeadviesbureau er wordt ingeschakeld?

Gludemans is één van de vooraf besproken adviesbureaus, zoals vastgelegd in de afspraken met de omwonenden. Gludemans is een erkend bedrijf en had de tijd om de risicoanalyse uit te voeren.

Tijdens de informatieavond voor omwonenden op 6 april 2017 hebben we omwonenden de mogelijkheid geboden om mee te bepalen welk planschadeadviesbureau werd ingeschakeld.

Vervolgens hebben we in onze nieuwsbrief* van 13 april 2017 daarover het volgende opgenomen:

Keuze planschadeadviesbureau

Verder is afgesproken dat twee omwonenden worden afgevaardigd om in gesprek met ons te bepalen welk planschadeadviesbureau de planschade voor de omwonenden berekent. Met de aanwezigen is afgesproken dat zij na onderling overleg aan ons melden welke twee omwonenden dat doen.

Hierop is geen reactie meer gekomen vanuit de omwonenden. Daarom hebben wij als initiatiefnemers uiteindelijk een planschadeadviesbureau gekozen. Het gekozen bureau staat in de eenzijdige ongerichte rechtshandeling als een van de bureaus genoemd die als gerenommeerd en ervaren met windprojecten bekend staan.

* Inschrijven voor de nieuwsbrief kan nog steeds via www.windinweijerswold.nl

13. Hoeveel planschade gaat in totaal gepaard met de komst van het windpark?

Daarover doen wij geen mededelingen. We melden vanwege privacy niet wat we aan individuele omwonenden vergoeden en noemen ook geen totaalbedrag.

14. Kunnen omwonenden die het aanbod accepteren alsnog een formeel planschadeverzoek indienen?

Nee, dat kan niet. Als omwonenden het aanbod accepteren, tekenen zij een formulier met de initiatiefnemers waarin staat dat zij daarbij afzien van een formeel planschadeverzoek omdat de planschade nu anderszins is vergoed.

15. Als ik als omwonende dit aanbod voor planschade accepteer, wordt dit bedrag dan in mindering gebracht op mijn bijdrage die ik krijg uit het omgevingsfonds van Windpark Weijerswold?

Nee, dat zijn twee losstaande zaken. Vergoeding voor planschade wordt niet op deze bijdrage in mindering gebracht.