

## LEGAL UPDATE

### Planschade en windturbines

Datum: 28 februari 2020

Op 12 februari 2020 deed de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een [uitspraak](#) over planschade en windturbines. Twee aspecten van de uitspraak zijn interessant:

1. De beoordeling van planschade in de vorm van geluidhinder door windturbines;
2. De weging van de WOZ-waarde in het kader van de planvergelijking en de taxatie van de waardevermindering.

Appellanten hebben een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend. Appellanten stellen dat de waarde van hun woning is verminderd als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Windturbines Netterden – Azewijn", dat de bouw van 4 windturbines op een afstand van 740 meter van de woning van appellanten mogelijk maakt. Onder het oude planologische regime was de bouw van windturbines niet toegestaan.

In hoger beroep zijn partijen het erover eens dat sprake is van een planologische verslechtering als gevolg van het bestemmingsplan. De vraag die partijen verdeeld houdt, is of dit planologisch nadeel het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Allereerst betogen appellanten dat het planologisch nadeel dat zij ondervinden door de geluidhinder van de windturbines wordt onderschat. Daarnaast bestrijden zij de vastgestelde waardevermindering die hun woning als gevolg daarvan heeft ondergaan.

### Geluidhinder

*Planvergelijking: reële prognose van het gebruik en de redelijkerwijs te verwachten geluidbelasting*

De Afdeling licht toe hoe schade als gevolg van toegenomen geluidbelasting moet worden beoordeeld. Bij de planvergelijking – in het kader van het onderzoek naar hetgeen op grond van het nieuwe planologische regime op de peildatum maximaal kan worden gerealiseerd – dient een **reële prognose** te worden gemaakt van het gebruik van de gronden met de daaruit voortvloeiende redelijkerwijs te verwachten geluidbelasting. Beoordeeld moet worden of de geluidbelasting van dien aard is dat het nieuwe planologische regime een nadeliger positie voor de aanvrager oplevert, met waardevermindering van zijn onroerende zaak tot gevolg (zie overzichtsuitspraak, ABRvS 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#)).

Naar het oordeel van de Afdeling is de geluidhinder als gevolg van de windturbines niet onderschat. De Afdeling wijdt uitgebreide overwegingen aan hoe in het planschadeadvies met de beoordeling van de geluidhinder als gevolg van de windturbines is omgegaan. Zelfs indien zou zijn uitgegaan van de hogere geluidbelasting van 43,6 dB, waarop appellante zich baseert, geldt dat dit kan worden aangemerkt als 'zeer zachte spraak in een rustige kamer' en geen sprake is van ernstige geluidsoverlast.

*Piekgeluiden zijn niet relevant*

Voor de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting zoekt de Afdeling aansluiting bij de geluidnormen voor windturbines in artikel 3.14a, lid 1, van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aan die normen wordt in casu voldaan. Daarnaast oordeelt de Afdeling, onder verwijzing naar haar uitspraak van 14 november 2018 ([ECLI:NL:RVS:2018:3713](#)) dat piekgeluiden bij windturbines niet relevant zijn. De bepalingen over grenswaarden voor L<sub>Amax</sub> in het Activiteitenbesluit gelden immers niet voor windturbines.

Hoewel dit inderdaad uit het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling volgt, is het interessant om te zien dat de Afdeling hier in het kader van de planschadebeoordeling aansluiting bij zoekt.

## **Taxatie waardevermindering en WOZ-waardering**

Appellanten stellen zich verder op het standpunt dat de waardevermindering van hun woning als gevolg van de nieuwe planologische maatregel te laag is getaxeerd. Zij verwijzen daarbij onder andere naar de Beleidsregel met betrekking tot de uitvoering Wet waardering onroerende zaken' (hierna: WOZ) van de gemeente Oude IJsselstreek, op grond waarvan bij een woning op een afstand tussen de 500 en 1000 meter van een windturbine een waardedaling van 10% wordt gehanteerd.

*Vaststelling WOZ-waarde: feitelijke situatie bepalend, niet de maximale planologische mogelijkheden*

De Afdeling stelt voorop dat een verschil met de in het kader van de WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak niet zonder meer aanleiding vormt om een taxatie in het kader van de bepaling van de omvang van planschade onjuist te achten. Bij de vaststelling van de WOZ-waarde is doorgaans de feitelijke situatie bepalend en wordt geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het planologisch regime vóór en na de peildatum. Dit neemt evenwel niet weg dat van het bestuursorgaan kan worden verlangd dat het zijn besluit van een nadere motivering voorziet in geval een aanzienlijk verschil tussen de WOZ-waarde en de taxatie in het kader van planschade bestaat (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#)).

In dit geval hoefde het college het aanzienlijke verschil tussen de WOZ-waarde en de taxatie in het kader van planschade niet nader te motiveren. In de door appellanten bedoelde beleidsregel met betrekking tot de uitvoering van de Wet WOZ van de gemeente Oude IJsselstreek wordt de waardedaling alleen gebaseerd op de afstand tussen de woning en de windturbine. Bij de vaststelling van planschade moeten echter alle ruimtelijke aspecten worden onderzocht. Nu in de beleidsregel geen rekening is gehouden met deze specifieke omstandigheden ter plaatse van de woning van appellanten, hoefde het college hierin geen aanleiding te zien om aan de juistheid van de taxatie te twijfelen.

Dit is een Legal Update van Carmen Corsten.

Voor meer informatie:

Carmen Corsten  
+31 30 25 95 549  
[carmencorsten@vbk.nl](mailto:carmencorsten@vbk.nl)