



Welkom

Planschade en windpark Karolinapolder

Woensdag 27 november 2024

Wie zijn vanavond voor u aanwezig?

Christina van Dartel

Omgevingsmanagement, RWE

Noor Corpeleijn

Beleidsmedewerker Energie en Ruimte, provincie Noord-Brabant

Kees van der Lee

Commercieel Directeur, SAOZ

Martin Prins

Project engagement, RWE

Rick van Mensvoort

Project ontwikkelaar, RWE



Agenda

1 Welkom

19.30 uur

2 Spelregels voor deze bijeenkomst

3 Planschade algemeen

4 Planschaderegeling Karolinapolder

5 Tijd voor vragen

6 Hoe nu verder?

7 Tijd voor vragen

8 Sluiting

21.00 uur

Planschade algemeen

- Planschade is de schade die iemand lijdt door een wijziging in een bestemmingsplan of een andere maatregel die invloed heeft op de ruimtelijke ordening.
- Voorbeelden: nieuwe snelweg langs het dorp, uitbreiding van een industrieterrein, de komst van een logistiek centrum, een park in de stad maakt plaats voor een flatgebouw, op een weiland komen woningen of de opwaardering van een windpark.
- Denkt u dat u schade lijdt, dan kunt u een verzoek indienen voor een schadevergoeding.

Het aanbod van RWE.

De regeling

- **De RWE planschaderegeling is** een bovenwettelijk regeling, onderdeel van de overeenkomst sociale randvoorwaarden **om omwonenden** waarvan RWE denkt dat deze een goede kans maken op een tegemoetkoming planschade **te ontzorgen**: u hoeft **niet zelf** de procedure bij de provincie te starten.
- Het erkende planschadebureau (SAOZ) beoordeelt de geselecteerde adressen volgens **dezelfde procedure en toetsing** als de provincie en stelt een vergoeding vast.
- U ontvangt een toetsingsrapport met **aanbod** voor tegemoetkoming (= een bedrag).
- En bent u het niet eens met de hoogte van de aangeboden tegemoetkoming? Dan kunt u **zelf** alsnog de provinciale procedure starten.
- De RWE planschaderegeling kost u niets, **bepert uw rechten niet**.



Planschade regeling Windpark Karolinapolder

Mr. Drs. C.M.L. Kees van der Lee



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Inleiding

- Planschade: schade voor omwonenden of omliggende bedrijven door wijziging bestemmingsplan of verlening omgevingsvergunning in afwijking van bestemmingsplan
- Wettelijke basis: artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening
- Procedure wettelijk geregeld; inhoudelijke beoordeling gebaseerd op rechtspraak



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Planologisch kader

- Omgevingsvergunning ten behoeve van het project “Karolinapolder” is oorspronkelijk verleend op 29 oktober 2019, nadien gewijzigd op 10 maart 2020 en 15 juni 2021 en onherroepelijk geworden op 12 april 2023. Dat betekent dat tot en met **12 april 2028** een planschadeclaim ingediend kan worden
- Omdat het project onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tot stand is gekomen is de schaderegeling van de Omgevingswet niet van toepassing maar de oude planschaderegeling van de Wro (afdeling 6.1 Wro);
- Peildatum planschade: “in werking treden” van de omgevingsvergunning op **24 december 2019**



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

- Gerechtigde-begrip (“eigenaar” of “exploitant” op de peildatum);
- Planologische vergelijking;
- Taxatie;
- Vergoedbaarheid (voorzienbaarheid en anderszins verzekerd);
- Normaal maatschappelijk risico



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

1. Gerechtigde-begrip → “eigenaar zijn op de peildatum”;

Géén gerechtigde indien:

- Verkocht en geleverd vóór peildatum (24 december 2019)
- Eigenaar geworden nà peildatum (24 december 2019)
- Geen eigenaar (maar bijvoorbeeld: huurder) van de woning



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

2. Planologische vergelijking

→ vergelijking tussen twee opeenvolgende planologische situaties: geen vergelijking tussen feitelijke situaties (“wat **was** er eerst en wat **is** er nu”) maar tussen planologische situaties (wat **mocht** er eerst en wat **mag** er nu”);



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

Relevante schadefactoren bij windturbines:

- geluid
- (uit)zicht
- slagschaduw
- omgevingskarakteristiek
- veiligheidscontouren Plaatsgebonden Risico (“PR-contouren”)



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

3. Taxatie

- Schadetaxatie: gebaseerd op planologische vergelijking op de peildatum en (anders dan bij WOZ!!!) niet op feitelijke verandering;
- Eigen bestemming van de woning is maatgevend voor de taxatie;
- Lagere WOZ-waarde is geen harde indicatie voor aanwezigheid planschade (maar andersom is niet verlagen van WOZ-waarde geen harde indicatie voor afwezigheid van planschade)



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

4. Vergoedbaarheid

- Geen planschadevergoeding indien aanvrager bij aankoop op basis van openbaar bekend gemaakte overheidsinformatie kon weten dat de ontwikkeling er aan zat te komen, oftewel de schade werd “voorzienbaar” (18 juni 2012: publicatie Structuurvisie Steenbergen);
- Geen planschadevergoeding indien en voor zover de planschade “anderszins verzekerd is”



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Beoordelingskader Planschade

5. Normaal Maatschappelijk Risico

- Aftrek wegens normaal maatschappelijk risico “in ieder geval” (minimaal) 2% van de maatgevende waarde;
- Maximale aftrek 5%;
- Ervaringen NMR met windparken: tot nu toe vaak 3% of 4% aftrek. Bij Karolinapolder is in het kader van planschadeprocedures 4% aangehouden.



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Aanbod RWE aan omwonenden windpark Karolinapolder

- Bij gebruikelijke procedure waarbij een omwonende een schadeclaim indient, keert in dit geval de provincie uit. RWE moet eventuele planschade die de provincie uitkeert terugbetalen aan de provincie;
- Langdurige procedure (duurt circa een jaar) en er zijn voor alle partijen kosten aan verbonden → behandelingsrecht van € 300 voor aanvragers en advies- en planschadekosten voor initiatiefnemers;
- Dus: planschade zo snel mogelijk “in één keer regelen” op een zo eenvoudig mogelijke manier voor alle betrokkenen (“win-win”)



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Aanbod RWE aan omwonenden windpark Karolinapolder

- Aanbod wordt gedaan aan degenen die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:
 - Op **24 december 2019** eigenaar zijn **en dat nu nog steeds zijn** (“gerechtigde”);
 - De woning gekocht hebben vóór **18 juni 2012** (“niet voorzienbaar”);
 - Binnen een **kilometer** van de dichtstbijzijnde windturbine wonen (4% NMR);
 - Een **voldoende duidelijke zichtrelatie** met het windpark hebben (4% NMR).



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Aanbod RWE aan omwonenden windpark Karolinapolder

- Basis voor de aanbieding / beoordeling is hetzelfde als in een officiële planschadeprocedure → inschatting van het bedrag waarop de betrokkenen mogelijk recht hebben in een planschadeprocedure als die momenteel gevoerd zou worden, vastgesteld door onafhankelijke deskundige;
- Belangrijk: inschatting is gebaseerd op bureau-onderzoek met digitale bronnen → waardering kan afwijken van werkelijke waarde.



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Aanbod RWE aan omwonenden windpark Karolinapolder

Voordelen van dit proces voor de eigenaren van omliggende woningen:

- Er hoeft geen officiële planschadeclaim te worden ingediend waarvan de behandeling circa een jaar duurt → sneller duidelijkheid;
- Kostenbesparing van € 300 (géén behandelingsrecht);
- Geen risico op nadelige wijzigingen in rechtspraak en wetgeving;
- Omwonenden verplichten zich tot niets: zij mogen ook na ontvangst en acceptatie van het aanbod een planschadeprocedure starten;

Door RWE betaalde bedrag geldt als “anderszins verzekerde” planschade



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER

Aanbod RWE aan omwonenden windpark Karolinapolder

Vervolg van dit proces:

- U ontvangt schriftelijk een aanbod dat is gebaseerd op een rapportage van de SAOZ (die rapportage krijgt u er bij);
- Als u het aanbod accepteert dan volgt verdere afwikkeling met RWE;
- Het aanbod is niet “onderhandelbaar” → als u het aanbod onvoldoende zou vinden (bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met de rapportage), dan kunt u daarvoor een planschadeprocedure bij de provincie starten;
- Dat geldt ook voor het geval u het aanbod niet accepteert.



WINDTURBINES EN PLANSCHADE KAROLINAPOLDER



Het aanbod van RWE.

De regeling

- **De RWE planschaderegeling is** een bovenwettelijk regeling, onderdeel van de overeenkomst sociale randvoorwaarden **om omwonenden** waarvan RWE denkt dat deze een goede kans maken op een tegemoetkoming planschade **te ontzorgen**: u hoeft **niet zelf** de procedure bij de provincie te starten.
- En bent u het niet eens met de hoogte van de aangeboden tegemoetkoming? Dan kunt u **zelf** alsnog de provinciale procedure starten.
- Het erkende planschadebureau (SAOZ) beoordeelt de geselecteerde adressen volgens **dezelfde procedure en toetsing** als de provincie en stelt een vergoeding vast.
- U ontvangt een toetsingsrapport met **aanbod** voor tegemoetkoming (= een bedrag).
- De RWE planschaderegeling kost u niets, **bepert uw rechten niet**.

Windpark Karolinapolder

Hoe nu verder?

1. SAOZ gaan de taxatierapporten opstellen en het aanbod (= een bedrag) vaststellen.
2. RWE ontvangt de rapporten van SAOZ.
3. RWE stuurt u een brief met twee bijlagen:
 - het taxatierapport met daarbij het aanbod.
 - een antwoordformulier.

<Januari>

<Februari>

Windpark Karolinapolder

Hoe nu verder?

1. U reageert naar RWE via het antwoordformulier:
 - a) u accepteert het aanbod bankgegevens, handtekening.
 - b) u accepteert het aanbod niet geen bankgegevens, wel handtekening.
<tot 1 april>
2. RWE administreert uw reactie:
 - a) RWE maakt het geld over, procedure is beëindigd.
 - b) RWE maakt geen geld over, procedure is beëindigd.
3. RWE stuurt bevestiging van uw keuze. <mei>

Dank voor uw komst en prettige avond

U kunt ons bereiken via

Email: windparkkarolinapolder@rwe.com

Volg de ontwikkelingen

Via de website: www.windparkkarolinapolder.nl en via de Bouwapp

RWE

Dank voor uw komst

Planschade en windpark Karolinapolder

Woensdag 27 november 2024

