

# Waardevermindering woningen door windturbines in de gemeente Groningen



## Colofon

### Titel

Waardedaling woningen door komst windturbines  
locaties Westpoort en Stainkoele/Roode Haan

### Versie

Definitief

### Auteur

mr. drs. Marian Braakensiek

### Opdrachtgever

Gemeente Groningen

### © 2020 Buro Flores

**Alle rechten voorbehouden.** Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Het gebruik van deze uitgave door derden, voor welk doel dan ook, is uitsluitend toegestaan nadat een schriftelijke overeenkomst met de uitgever is gesloten waarin het gebruiksrecht is geregeld.

### Buro Flores

mr. drs. Marian Braakensiek  
Zuiderweg 28  
8393 KT VINKEGA  
Nederland

M : +31 (0)6-57696808  
T : +31 (0)561-433573  
E : [info@buroflores.nl](mailto:info@buroflores.nl)  
I : [www.buroflores.nl](http://www.buroflores.nl)

Handelsregister nr: 67742610

## 1 Inleiding

Gemeente Groningen heeft aangegeven te streven naar verduurzaming en wenst in het jaar 2035 CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Windenergie op land, opgewekt binnen de gemeentegrenzen, speelt daarbij een belangrijke rol. Daarbij is het de wens van de Raad om inwoners en bedrijven te laten meeprofiteren van de opbrengsten van de windenergie. De realisatie van windmolens heeft echter ook nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving daarvan, waardoor bewoners vrezen voor een wezenlijke waardevermindering van hun woningen. De waardedaling kan op verschillende manieren blijken, zoals een feitelijk gerealiseerde lagere verkoopwaarde, een verlaging van de WOZ-waarde of in een planschadebedrag. Volgens de klankbordgroep van het Windplatform doet dit zich nu al voor: kopers haken soms reeds af als zij horen over de windverkenning. Dit betekent dat een – relatief – beperkt aantal huiseigenaren in Groningen e.o. getroffen wordt door de komst van de windmolens en alle andere inwoners niet.

### 1.1 Aanleiding

Gemeente Groningen heeft inmiddels twee concrete locaties in onderzoek voor het opstellen van meerdere turbines, te weten nabij Westpoort, in de omgeving van Hoogkerk(zuid) en verder nabij afvalverwerkingsbedrijf Stainkoele in de omgeving van Roode Haan- Engelbert. In de omgevingsrechtelijke praktijk kan de komst van windmolens rekenen op grote weerstand van omwonenden: zij vrezen een aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat, en als gevolg daarvan, een wezenlijke waardevermindering van hun woning.

In samenspraak met de inwoners is door de gemeente in de afgelopen jaren, aangaande grootschalige windenergie het beleidskader “Windkracht Groningen” tot stand gebracht. Belangrijk uitgangspunt daarvan is “het goed verdelen van lasten en lusten”. Vanuit die wens is ons de vraag voorgelegd in welke mate omliggende woningen in waarde dalen als gevolg van de (voorgenomen) windparken en welke mogelijkheden er zijn om dat te compenseren.

### 1.2 De voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen betreft de realisatie van windturbines op twee locaties, te weten bij Westpoort (Hoogkerk) en bij de afvalverwerking Stainkoele /Rode Haan. Vanwege de beperkt beschikbare ruimte op beide locaties, zal geen sprake zijn van grote windparken, maar van de realisatie van een beperkt aantal turbines met een tiphoogte van 135 tot 150 meter. Voor de locatie Westpoort wordt uitgegaan van drie stuks, en voor Roode Haan betreft het zes turbines.

### 1.2 Leeswijzer.

Eerst wordt ingegaan op de bezwaren die omwonenden veelal hebben tegen de plaatsing van windturbines in hun omgeving. Deze hebben betrekking op verschillende hinderaspecten zoals geluidhinder en aantasting van het uitzicht.

Daarna komen de oorzaken aan bod van het waarde verminderend effect van de realisatie van windmolens in de omgeving van woningen. De conclusies op dit onderwerp zijn mede

gebaseerd op twee afzonderlijke universitaire studies over dit onderwerp (van UvA en RUG) die recent werden uitgebracht.

Vervolgens worden de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling van twee locaties voor het opstellen van windturbines beschreven en in beeld gebracht, en volgt een beoordeling van de nadelige effecten daarvan voor woningen en andere objecten in de omgeving. Op basis van de uitkomsten daarvan vindt een beoordeling van de waardevermindering plaats, die op hoofdlijnen gebaseerd is op actuele WOZ gegevens. In dat kader wordt ook aandacht besteed aan de – wezenlijke – verschillen die bestaan tussen een taxatie van de waardedaling in het kader van de WOZ, of in het kader van planschade blijkens ruimte jurisprudentie.

Het huidige wettelijke normaal maatschappelijk risico komt ook aan bod evenals de verhoging daarvan in de Omgevingswet.

Daarna volgt een beschrijving van mogelijkheden om de planschade niet in de vorm van een planschadebedrag, maar op een andere wijze te compenseren.

Tot slot wordt gewezen op mogelijke planschade ten aanzien van objecten, geen woningen zijnde.

## 2 Veel voorkomende bezwaren tegen windmolens

De komst van windmolens in de omgeving van woningen stuit vaak op weerstand van bewoners in de ruime omgeving. Een andere veel gehoorde klacht van omwonenden is dat zij onvoldoende betrokken worden bij de locatiekeuze van de molens en ook dat zij wel de lasten maar niet de lusten hebben van de ontwikkeling.

In de ruimtelijke praktijk leiden ook diverse andere ruimtelijke ontwikkelingen tot een aantasting van de woonomgeving en het bestaande woon- en leefklimaat. Te denken valt aan het aanleggen van wegen, de realisatie van nieuwe woonwijken of een bedrijventerreinen, maar ook aan het toelaten van een opvang voor daklozen, of een asielzoekerscentrum. Ook daartegen komt regelmatig verzet, maar zelden zo hevig als in het geval van de komst van windmolens. De reden van het vaak grote verzet tegen windmolens is het gevolg van het feit dat deze hoofdzakelijk in open buitengebieden geplaatst worden, omdat daar nog voldoende vrije ruimte bestaat voor de opstelling van meerdere turbines en door de openheid van het gebied, sprake is van veel meer windvang dan nabij bebouwde of beboste gebieden.

De aantasting van de rust en openheid wordt door bewoners en omwonenden van het gebied als een groot verlies ervaren.

### 2.1 Oorzaken waardevermindering woningen door windmolens

De realisatie van windmolens leidt in veel gevallen tot een waardevermindering van woningen en mogelijk ook van andere objecten in de omgeving. Dit blijkt uit de ruime jurisprudentie op dit onderwerp en verder uit wetenschappelijk onderzoek. De potentieel schadeveroorzakende aspecten betreffen:

- Verminderd doorzicht over het gebied; (verlies uitzicht)
- Nadelige wijziging van de aard van het uitzicht; (horizonvervuiling)
- Wijziging landelijke woonomgeving naar industrieel; (omgevingskarakteristiek)
- Geluidhinder door draaiende rotorbladen; (verlies rust en stilte)
- Trillingen/ ultrasoon geluid
- Slagschaduw in de woning; (afname woongenot)
- Knipperlichten op de windmolens. (hinderlijk licht).

Voorgenomen ontwikkelingen Westpoort en Stainkoele

Hieronder worden de effecten voor de omgeving per locatie beschreven: de onderlinge afstand is zo groot, dat geen sprake is van de cumulatie van effecten op de omliggende woningen.

### 3.1 Locatie Westpoort



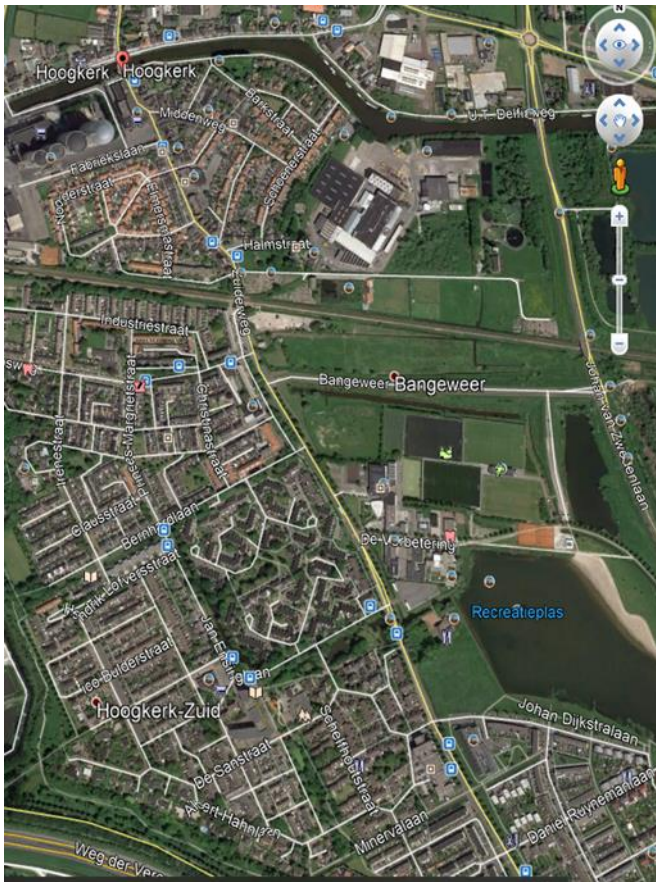
**Afbeelding: locatie Westpoort. Bron: google Earth 2020 geobasis DE-BKG 2020**

Op deze locatie zijn (vooralsnog) drie windturbines voorzien. De mogelijke locaties daarvan zijn in onderstaande afbeelding aangeduid.

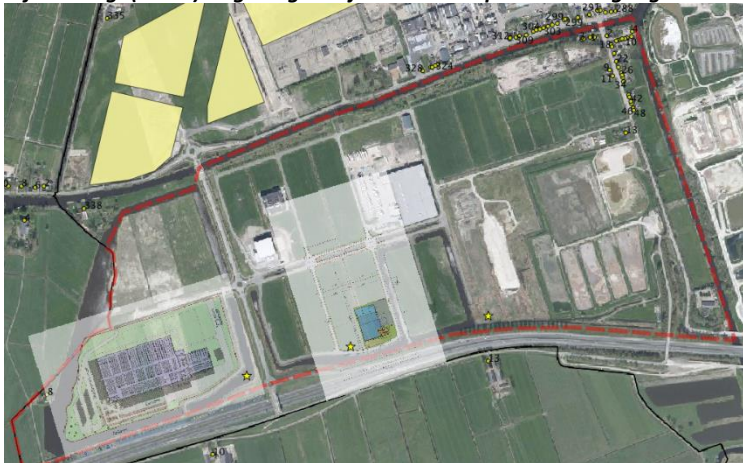
De beoogde locaties van de turbines zijn gelegen ten noorden van de doorgaande weg A7/Weg der Verenigde Naties, die de stad Groningen doorsnijdt. De gronden in het buitengebied aan weerszijden van deze weg, zijn in het westen voor het merendeel in gebruik voor agrarische doeleinden (polders) met enkele boerderijen en omstreeks vijftien woningen (buurtschap De Poffert). Het oostelijke deel van gebied is voor een belangrijk deel in gebruik als bedrijven- en industrieterrein dat, voor zover gelegen langs het Hoendiep ook watergebonden is. Hier bevindt zich ook een zonnepark. Binnen de bebouwde kom van Hoogkerk staat aan het Hoendiep de suikerfabriek met verspreid in de omgeving daarvan vloeivelden. Direct ten zuiden van de suikerfabriek staan de (voormalige) arbeiderswoningen. Verder zuidwaarts bevinden zich ruimere woonwijken, die weer aansluiten op het woongebied van Hoogkerk Zuid en het nabij gelegen Bangeweer.

Voor deze locatie wordt in dit onderzoek uitgegaan van de realisatie van drie turbines. Dit aantal is gebaseerd op informatie van opdrachtgever en kan nog wijzigen, maar op basis daarvan kan wel een voorlopig beeldt gegeven worden van de mogelijke effecten voor de omgeving. De dichtstbij gelegen woning staat op een afstand van ongeveer 1000 m<sup>1</sup> van de dichtstbijzijnde turbine.





**Afbeelding: (woon)omgeving nabij locatie Westpoort. Bron: google Earth 2020**



**Afbeelding: locatieschets turbines**

Het maximale geluidsniveau wordt voor bepaald door de geluidscontour van 47 dB(A) in het geval 'stille' molens worden opgesteld. Ter plaatse van de geluidscontour van maximaal 41 dB(A), hoort het merendeel deel van de omwonenden de molens niet meer.

### **Geluid**

Ter illustratie wordt hier eerst kort ingegaan op geluid: de maximale waarde wordt gerekend op de gevel van woningen. De gevel moet bij nieuwe woningen een geluidwering van 35 dB(A) hebben. Bij oude woningen kan deze lager zijn, waardoor in de woning meer

geluid waarneembaar is. Het berekende maximale geluidniveau wordt door omwonenden alleen ervaren in de buitenruimte, waaronder tuin en erf. Verder is van belang dat het geluid minder waarneembaar is naarmate de afstand van de geluidbron groter wordt. Daarbij geldt dat een halvering van de afstand, leidt tot een afname van 3 dB(A)

### **Mogelijke hinder voor woningen in de omgeving**

Uit het geluidonderzoek blijkt dat in het geval 'stille' turbines worden opgesteld, het geluid aan de westkant van Hoogkerk/Hoogkerk Zuid voor het overgrote deel van de bewoners onhoorbaar zal zijn.

Vanuit de woningen in het uiterste westen kan ook zicht daarop ontstaan. Daarbij is van belang dat de meeste woningen aaneen gebouwd zijn in oost-westelijke richting en alleen de kopse woningen direct zicht hebben op de gronden in het westen.

Deze gronden zijn aan de rand van de woonwijk ingericht met een brede groenstrook en hoog opgaande loofbomen, waardoor het zicht op de turbines gedurende de helft van het jaar goeddeels weggenomen wordt. Overigens bevindt zich achter deze groenstrook een afvalwaterzuivering. Vanuit de openbare ruimte in de wijk zal nog wel enig zicht op het bovenste deel van de turbines zijn.

Verder is niet geheel uit te sluiten dat met name ter plaatse van de kopse woningen hinder door slagschaduw ontstaat.



Voor de (agrarische) woningen gelegen ten oosten van de ontwikkeling, geldt dat deze buiten de contour van hoorbaar geluid liggen. Voor deze objecten zal vooral de nadelige verandering van het uitzicht en van het karakter van de omgeving voelbaar zijn. Ook is hinder door slagschaduw niet bij voorbaat uitgesloten.

Ten zuiden van de A7 bevinden zich op relatief korte afstand van de weg twee agrarische bedrijven met dienstwoning, een dag- en nachtclub en een vrijstaande woning. Verder zuidwestwaarts bevinden zich aan het Leekstermeer enkele campings en terreinen met (recreatie)woningen, veelal met aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.



## 2.2 Locatie Stainkoele/ Roode Haan



Afbeelding: locatie Stainkoele Bron: google Earth 2020 geobasis DE-BKG 202



Afbeelding: locatieschets turbines

Voor deze locatie wordt in dit onderzoek uitgegaan van de realisatie van zes turbines. Dit aantal is gebaseerd op informatie van opdrachtgever en betreft uitsluitend een illustratie, die echter wel een globaal beeld geeft van de mogelijke effecten voor de omgeving. Voor deze locatie wordt het maximale geluidsniveau bepaald door de geluidscntour van 47 dB(A) in het geval 'stille' molens worden opgesteld. Ter plaatse van de geluidscntour

van maximaal 42 dB(A), hoort het merendeel deel van de omwonenden de molens niet meer.

De beoogde locatie bevindt zich ten noordoosten van de Stainkoele in het buitengebied dat voor agrarische doeleinden in gebruik. Verder noordoostwaarts ligt het dorp Engelbert, dat circa 900 inwoners heeft, die hoofdzakelijk in het noordelijke deel van het buitengebied, aan de Engelberterweg wonen. In het noordwesten staan meerdere recreatiewoningen aan de Engelberterplas. Het dorp Engelbert met ruime omgeving wordt gescheiden van het gebied waar de windmolens gepland zijn door de snelweg A7. De dichtstbijzijnde woning in Engelbert bevinden zich op een afstand van circa 1 kilometer van de beoogde locaties.

Blijkens het (voorlopige) geluidonderzoek is het geluid van de molens nauwelijks hoorbaar. Vanwege de openheid van het gebied kan wel zicht daarop ontstaan.

Ten zuiden van de A7 nabij de Winschoterweg te Roode Haan, bevinden zich enkele agrarische bedrijven met dienstwoning, een beknopte woonwijk aan de Woortmansdijk alsmede een camping, met ten zuiden daarvan de haven te Waterhuizen. De dichtstbijzijnde woning staat op ongeveer 1000 meter van de beoogde locatie.

Het gebied ten zuidwesten van de beoogde windmolenlocaties is nagenoeg volledig in gebruik zijn voor (watergebonden) industrie en zware bedrijvigheid. Ook bevindt zich daar een grootschalig zonnepark en het voetbalstadion Euroborg. In het zuiden wordt het gebied begrensd door twee spoorlijnen, waarna een relatief open gebied met grasland, volkstuinen en vervolgens een woonwijk.

### 3 Waardevermindering als gevolg van windturbines

Zoals gezegd, leidt de komst van windturbines in veel gevallen tot een waardevermindering van omliggende woningen. Over de mate van de waardevermindering bestaan verschillende inzichten. Omwonenden van een nieuwe ontwikkeling noemen vaak veel hogere schadebedragen dan die getaxeerd worden door registertaxateurs. Dit verschil is onder meer het gevolg van de subjectieve ervaring van bewoners ten opzichte van een object, en verder van de verschillende waarderingmethodieken in het kader van WOZ-waarden en bij planschadebeoordelingen.

#### 3.1 Wetenschappelijk onderzoek

##### 3.1.1 *Onderzoek Universiteit van Amsterdam*

In december 2019 is het onderzoeksrapport "Windturbines, zonneparken en woningprijzen" gereed gekomen<sup>1</sup>. Het betreft een actualisatie van een eerder onderzoek uit 2016. Uit het geactualiseerde rapport blijkt dat de prijzen van woningen binnen 2 kilometer van een turbine hoger tot 100 meter, in de periode 1985-2019 niet zo snel stijgen als de gemiddelde prijsstijging. Het gaat dan om een verschil van circa 2%. Deze relatieve waardedaling in de vorm van een achterblijvende waardestijging, blijkt zich vooral voor te doen bij de eerste windturbine binnen deze afstand. Na 2011 stijgt dit percentage echter tot *gemiddeld* circa 5%, waarbij uitdrukkelijk aangegeven wordt dat de werkelijke waardevermindering per concreet geval beoordeeld moet worden. De stijging van het gemiddeld naar 5% is het gevolg van de toename van de tiphoogte naar 150 meter.

Voorts wordt geconcludeerd dat ten aanzien van deze hogere turbines "weinig bewijs" te vinden is voor effecten op de waarden op een afstand van meer dan 2 kilometer. Evenmin zijn er duidelijke aanwijzingen dat de verkoopprijzen zich herstellen in de loop der tijd, doordat het ontstaan van een verandering in de waarneming van de turbines. Anders gezegd: er is geen bewijs voor gewenning bij potentiële kopers ten opzichte van de (nadelen van) windturbines<sup>2</sup>.

Ook wordt nog gewezen op mogelijke effecten van andere ruimtelijke ingrepen in het gebied waar de turbines gepland zijn.

##### 3.1.2 *Onderzoek Rijksuniversiteit Groningen*

De Rijksuniversiteit Groningen heeft in september 2019 een rapportage uitgebracht<sup>3</sup>, naar de relatie tussen de komst van windparken en waardedaling van woningen. Het onderzoek betreft de provincies Groningen (nabij Meeden en Veendam) en Drenthe (Drentse Mondengebied). Het onderzoek is gebaseerd op woningtransacties, waarbij onderscheid is gemaakt tussen woningen met en zonder uitzicht op (geplande) windparken.

---

<sup>1</sup> Opstellers Droës (UvA) en Koster Vrije Universiteit, in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

<sup>2</sup> Uit een onderzoek van Saxion Hogeschool zou blijken dat dit wel het geval is in de loop van vijf jaar. Dit onderzoek naar 2 turbines is echter te klein om statistisch relevant te kunnen zijn.

<sup>3</sup> Rapportage in opdracht van RTV Noord en RTV Drenthe  
URSI Report 364, Dr. Michiel N. Daams, Dr. Frans J. Sijtsma 26 September 2019



In de studie is ook betrokken of een relatief hoog aantal woningverkopten het gevolg is van 'hitte' op de woningmarkt, of juist van wegtrekkende bewoners; dat laatste blijkt uit de lagere (ver)kooprijzen.

Ook is gekeken naar verschillen tussen de vraag- en (ver)kooprijzen, waarbij aangegeven wordt dat de verkopende partij mogelijk de vraagrijzen reeds op voorhand heeft verlaagd vanwege de komst van een windpark. Tot slot wordt beoordeeld of een woningprijs die sterk negatief afwijkt van een woningprijsmodel verklaard kan worden. Als voorbeeld wordt genoemd dat in een subgebied van het studiegebied dienstwoning woningrijzen altijd al lager lagen vanwege een lagere kwaliteit van de woningen. Als echter de verkoopprijzen van woningen nabij een voorgenomen windpark verder dalen naarmate de realisatie van het windpark nadert, dan wijst dat op een prijseffect als gevolg daarvan.

Uit de studie blijkt dat een jaar nadat bekend werd dat een windpark gepland was, meerdere effecten zichtbaar werden:

- Het aantal verkopen van woningen met uitzicht op de geplande locaties voor windturbines steeg "aanzienlijk" ten opzichte van de 'reguliere' woningmarkt van dat moment, en
- In recente jaren ligt het aantal verkopen nabij windparken 50 tot 100 procentpunten hoger in het gehele studiegebied.

Tot op een afstand van 2,5 kilometer zijn de verkoopprijzen van woningen die op een grotere afstand liggen duidelijk lager dan door het prijsmodel voorspeld was.

Uiteindelijk luidt de conclusie van het onderzoek, dat de uitgevoerde analyse grote beperkingen kent, vooral omdat de studie aangevangen werd in de periode dat de windparken al gepland waren, maar nog niet gerealiseerd. Gesteld wordt dat woningrijzen en hun verschillen en veranderingen veel beter te interpreteren zijn na de realisatie van de windparken. De data laten geen duidelijk patroon zien in de reactie van de woningmarkt op de geplande aanleg van de windparken. Zo laat het aantal transacties een substantiële toename zijn in recente jaren, hetgeen wijst op een 'vlucht uit het gebied.

Al met al blijft ook na uitvoering van het onderzoek, onzekerheid bestaan in de woningmarkt over de impact van nog niet aangelegde windparken.

Wel kan op basis van de studie geconcludeerd worden dat dat vaker sprake is van prijsdaling van woningen in gebieden met direct zicht op de windparken dan in gebieden zonder dat zicht. De prijsdip in 2017 herstelde zich reeds in 2018; daarbij merken de onderzoekers op, dat de "de piekende woningmarkt een prijsdaling maskeert".

### **3.2 WOZ taxatie**

Een WOZ-waarde wordt gebaseerd op de *feitelijk bestaande* situatie, zowel van het object zelf (inhoud, staat van onderhoud, bouwjaar, etc., als van de omgeving daarvan (rustige woonwijk grenzend aan bosgebied of een oude stadswijk ingeklemd tussen drukke verkeersaders). Als de feitelijke situatie ten nadele of ten voordele verandert, wijzigt ook de WOZ waarde. In het geval het bosgebied gekapt wordt en braakliggende gronden resteren, daalt de woningwaarde in de rustige woonwijk. In het geval de oude stadswijk blijvend verkeersluw wordt gemaakt en groen wordt aangelegd op de voormalige wegen, zal de WOZ-waarden (sterk) stijgen. In het kader van de WOZ vindt de waardebepaling vaak plaats op basis van zogenoemde referentieobjecten met vergelijkbaar bouwjaar, omvang

en locatie. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de verschillen in planologische mogelijkheden, zoals het al dan niet mogen realiseren van een extra verdieping of de mogelijkheid van een bedrijf aan huis.

### **3.3 Planschade taxatie**

In het kader van planschade wordt de woningwaarde bepaald door de maximale invulling van de juridisch planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij kunnen uitsluitend objectieve factoren betrokken worden: de komst van een woonwagencamp op gronden waar ook woningen gebouwd hadden kunnen worden, wordt door omwonenden vanuit hun emotie vaak als een nadelige ontwikkeling beschouwd. Vanuit planologisch oogpunt betreft het echter een reguliere woonfunctie.

### **3.4 Jurisprudentie**

In de afgelopen decennia zijn verschillende uitspraken gedaan over waardevermindering als gevolg van windmolens. Ook hierbij is sprake van twee 'sporen'. Het betreft bestuursrechtelijke uitspraken van rechtbanken en de Raad van State inzake planschade, en uitspraken in WOZ-kwesties van rechtbanken en Gerechtshoven. Deze uitspraken hadden betrekking op zeer uiteen lopende situaties, waarbij het aantal turbines, de tiphoogte, de afstand tot omliggende woningen en de omgevingskarakteristiek wezenlijk verschillen. Daaruit blijkt het belang van een taxatie per specifieke situatie. De jurisprudentie leidt niet tot een rekenformule waarmee voor elke situatie een exacte waardevermindering berekend kan worden. Wel lijkt er een lijn te bestaan in de waardevermindering. Die staat in relatie tot de mate waarin de verschillende schadeveroorzakende factoren zich voordoen en is bovendien gerelateerd aan de waarde van het getroffen object vlak voordat de ontwikkeling tot stand komt.

Voor de beoogde locaties Westpoort en Stainkoele komen wij op basis van deze jurisprudentie tot de volgende conclusies:

1. Het aantal windturbines blijkt niet relevant voor de mate van schade: de eerste windmolen leidt duidelijk tot een waardevermindering van omliggende woningen, maar er is geen toename van het effect als op dezelfde locaties meerdere turbines geplaatst worden.
2. Het maximale schadepercentage planschade als gevolg van windmolens of -parken bedraagt voor zover ons bekend gemiddeld maximaal 5% in het geval van turbines met een tiphoogte van ten minste 150 meter en turbinebladen van 90 meter doorsnee.
3. De hoogte van de schade neemt af naarmate de afstand tussen woningen en windmolens toeneemt. Bij een afstand tot circa 500 meter betreft dit gemiddeld maximaal 5%. Bij 1000 meter bedraagt de waardevermindering maximaal gemiddeld 3 à 4 % en bij een afstand Bij 1500 meter maximaal gemiddeld circa 2,5 %. Vanaf 2000 meter wordt geen meetbaar effect meer gevonden.
4. Een verschil met de in het kader van de WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak vormt niet zonder meer aanleiding om een taxatie in het kader van de bepaling van de omvang van de 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 planologische regime voor 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 ((ECLI:NL:RVS:2016:2582)).

### **Toerekenen normaal maatschappelijk risico**

In de wettelijke regeling voor planschade geldt in het geval van schade door een ontwikkeling in de omgeving een normaal maatschappelijk risico. Dat bedraagt ten minste 2% van de oorspronkelijke waarde, maar dat percentage kan verhoogd worden indien er omstandigheden zijn die daartoe aanleiding geven, zoals het gegeven dat een ontwikkeling 'in de lijn der verwachtingen' lag.

Het minimum wettelijke forfait van 2% *moet* door gemeente Groningen toegepast worden in het geval van planschades door windturbines. Daarvan afzien, bijvoorbeeld om getroffen omwonenden op deze wijze financieel tegemoet te komen, wordt met klem afgeraden. Het afzien daarvan betreft in ieder geval handelen in strijd met de wet. Van groter belang is echter, dat daarmee een uitzondering gemaakt wordt voor een specifieke groep die schade lijdt van een planologische ontwikkeling. Deze uitzondering is niet toegelaten vanwege het gelijkheidsbeginsel waaraan het gemeentebestuur zich dient te houden. Als het normaal maatschappelijk risico desondanks toch niet wordt toegerekend door de gemeente, dan bestaat het volgende risico: De bestuursrechter kan oordelen dat het forfait normaal van 2% maatschappelijk risico in alle andere planschadekwesties binnen de gemeente Groningen niet voor rekening van aanvrager(s) dient te blijven.

Overigens zal het minimum wettelijke forfait onder de Omgevingswet 4% gaan bedragen.

## 4 Alternatieven voor compenseren nadeel

De emoties als gevolg van de nadelige ruimtelijke ontwikkeling van de (woon) omgeving blijken in de praktijk af te nemen, door het nemen van mitigerende en/of compenserende maatregelen. Daarbij verdient mitigatie de voorkeur, oftewel de hinder zoveel mogelijk beperken, waardoor (minder) compenserende maatregelen nodig zijn.

Voorop staat dat omwonenden het belangrijk vinden dat zij tijdig en volledig geïnformeerd worden en dat zij kunnen meedenken over de plannen. Het verdient dan ook aanbeveling om met hen en met buurtcomités in gesprek te gaan.

Vaak is ook sprake van angst omdat bijvoorbeeld niet duidelijk is hoe de berekende geluidhinder feitelijk ervaren wordt, bij de woning of in de omgeving. Een deel van die onduidelijkheid en onzekerheid kan weggenomen worden door windsafari's aan te bieden waarbij belanghebbenden bij een reeds bestaande windturbine het geluid kunnen ervaren. Ook is het mogelijk om slagschaduw te simuleren.

Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de nadelen enigszins beperkt worden; door het aanplanten van hoog opgaande groenblijvende beplanting kan bijvoorbeeld het als hinderlijk ervaren uitzicht op de turbines weggenomen worden. Een keuze voor het plaatsen van geluidarme turbines zal de geluidhinder voor omwonenden beperken ten opzichte van andere turbines.

In financiële zin kan het nadeel beperkt met een zogenoemd gebiedsfonds dat omwonenden naar eigen inzicht kunnen inzetten om hun woonomgeving te verbeteren, bijvoorbeeld door het aanleggen of verbeteren van voorzieningen, zoals een verbetering van agrarische wegen in het buitengebied, een speeltuin in een woonbuurt, of woningisolatie.

Het nadeel kan ook ongedaan gemaakt worden door het bieden van de mogelijkheid van zogenoemde projectparticipatie: omwonenden en omliggende bedrijven kunnen delen in de opbrengsten van de windenergie. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een coöperatie. Daarbij is het denkbaar om aan minder draagkrachtige betrokkenen een renteloze lening te verschaffen.

In het uiterste geval is kan aan een opkoopregeling in de lijn van de 'Moerdijkregeling' overwogen worden. Bestaande en toekomstige woningeigenaren in Moerdijk krijgen de garantie dat zij hun woning voor ten minste 95% van de waarde daarvan kunnen verkopen aan de gemeente. De peildatum voor de waarde is 1 januari van het jaar waarin zij hun verzoek tot aankoop door de gemeente doen. Het gevolg van deze zekerheid is dat minder bewoners uit het gebied vertrekken en potentiële nieuwe bewoners sneller tot aankoop zullen overgaan.

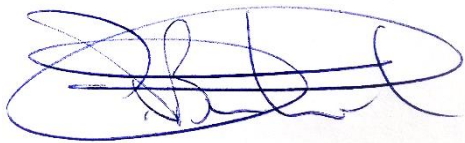
## 5 Andere objecten in de omgeving van de windturbines

Planschadekwesties inzake windmolens betreffen hoofdzakelijk waardevermindering van woonobjecten. Toch kan een waardevermindering van andere objecten niet worden uitgesloten. Zo kan de beoogde ontwikkelingen leiden tot een lagere de huurprijs van omliggende woonobjecten, als gevolg waarvan de verhuurder omzetzerving dan wel waardevermindering van de woonobjecten kan claimen.

Tot slot is niet op voorhand uit te sluiten dat bedrijven of instellingen in de omgeving schade leiden, zoals bijvoorbeeld de verblijfsrecreatieve objecten.

Overigens zullen agrarische bedrijfswoningen en – gebouwen in de omgeving van het geprojecteerde windpark niet of nauwelijks in waarde dalen en zeker niet meer dan 2%. Volgens vaste jurisprudentie ontlene deze objecten hun (hoogste) waarde namelijk primair aan de eigen toepassingsmogelijkheden. Zolang die niet worden beperkt door de planologische wijziging, is geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering; dit geldt ook voor de bedrijfswoning, die een onlosmakelijk deel uitmaakt van het bedrijf.

Buro Flores



mr. drs. M. Braakensiek  
Omgevingsrechtjurist