



## Verlag online bijeenkomst planschade Windpark Nij Hiddum-Houw op 29 maart

### Algemeen

- Welkom door Charlotte (Vattenfall)
- Uitleg door Charlotte (Vattenfall) over spelregels bijeenkomst
- Sjoerd (Gooyum-Houw BV) vertelt over het project en aanleiding bijeenkomst
- Christian en Sjoerd (Antea Group) vertellen over planschade
- Afsluiting

### Vragen en antwoorden

#### **Vraag: Waarom vergoeden de initiatiefnemers alleen bij schade hoger dan 1%?**

Antwoord Sjoerd (Gooyum Houw BV): In overleg met de Omgevingsadviesraad (OAR) hebben we (Gooyum Houw BV en Vattenfall) gekozen voor het percentage van 1%. Ter vergelijking: planschadeprocedure via de provincie houdt in dat de schade tot 2% voor eigen rekening is.

#### **Vraag: Waarom wordt er geen budget gereserveerd voor het uitkeren van een schadevergoeding?**

Antwoord Sjoerd (Gooyum Houw BV): Er wordt door Gooyum Houw BV en Vattenfall een bedrag van 350.000 euro gereserveerd voor het uitkeren van de schadevergoeding. Mocht dat bedrag overschreden worden, moeten Vattenfall en Gooyum Houw BV hier het gesprek over aangaan.

#### **Vraag: Wie doet de taxatie?**

Antwoord Christian (Antea Group): Antea Group heeft taxateurs in dienst die o.a. gespecialiseerd zijn in planschade taxaties. Zij zullen de taxatie van de eventuele waardevermindering uitvoeren. De WOZ-waarde van uw woning is daarbij het uitgangspunt. Die taxaties doen zij vanaf de openbare weg, u hoeft daarvoor niet thuis te blijven. Het werken met de WOZ-waarde is een bewust keuze. De initiatiefnemers van het windpark proberen u vooraf een compensatie te geven voor geleden schade. Hierbij gaat het vooral om de vraag hoeveel uw woning minder waard is geworden. Dat er soms een verschil bestaat tussen de WOZ-waarde en feitelijke marktwaarde van de woning, maakt in de berekening van de waardevermindering door het windpark weinig verschil.

#### **Vraag: Wie is opdrachtgever van Antea Group?**

Sjoerd (Gooyum Houw BV): Vattenfall en Gooyum Houw BV.

#### **Vraag: Het gaat toch om de WOZ-waarde op peildatum?**

Antwoord Christian (Antea Group): Het gaat inderdaad om de peildatum. De peildatum is de datum waarop het besluit – in dit geval het Inpassingsplan van de provincie Fryslân - in werking trad. Voor Windpark Nij Hiddum-Houw is die datum 19 oktober 2018. Als



uitgangspunt voor de waarde voorafgaand aan de planologische wijziging, hanteren wij dus de WOZ-waarde van de betreffende woning in 2018.

**Vraag: Wij hebben een grote verbouwing gedaan, dat is niet voorzien in de WOZ-waarde. Hoe gaan jullie hiermee om?**

Antwoord Christian (Antea Group): Als aannemelijk is dat de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde per 2018 onevenredig veel te laag is vastgesteld, bijvoorbeeld omdat u uw woning vóór 19 oktober 2018 grondig verbouwd heeft en dit in de WOZ-taxatie niet is meegewogen, kunnen wij bij de schadeberekening een correctie toepassen op de WOZ-waarde. Dit zal echter slechts in zeer uitzonderlijke gevallen aan de orde zijn. Bijvoorbeeld als uw woning aanzienlijk is uitgebreid. Mocht dat het geval zijn, kunt u - nadat u het planschaderapport en het aanbod heeft ontvangen - contact opnemen met Sjoerd Bakker (06 57 99 56 75 of [sjoerd.bakker@anteagroup.nl](mailto:sjoerd.bakker@anteagroup.nl)).

**Vraag: De marktwaarde is op dit moment veel hoger dan de WOZ-waarde, nietwaar?**

Antwoord Christian (Antea Group): In de regel is de WOZ-waarde een goede weerspiegeling van de marktwaarde in dat betreffende jaar. We gaan voor de schadebepaling uit van de woningwaarde per peildatum in 2018. In dat jaar werd de schade immers geleden. Gelet op de huizenmarkt zal de huidige marktwaarde van de woning in 2021 waarschijnlijk hoger zijn. Dat is echter niet relevant voor de schadeberekening in dit geval. Indien na taxatie blijkt dat de WOZ-waarde totaal niet realistisch is, bijvoorbeeld door een verbouwing, zullen we t.z.t. kijken hoe hiermee om te gaan (zie hiervoor ook het antwoord op de vorige vraag).

*Excuses voor het geval de indruk ontstaan mocht zijn tijdens de bijeenkomst dat de vraagsteller(s) bewust informatie hebben achter gehouden richting de gemeente met betrekking tot hun verbouwing. Die suggestie is onjuist.*

**Vraag: We hebben onze woning in 2019 gekocht, hebben we dan recht op een vergoeding?**

Antwoord Christian (Antea Group): In dat geval heeft u geen recht op planschade omdat het inpassingsplan voor het windpark op dat moment reeds in werking was getreden. Om aanspraak te kunnen maken op een planschadevergoeding geldt als hoofdregel dat de rechthebbende op de peildatum (in dit geval 19 oktober 2018) eigenaar van de woning moet zijn (geweest).

Antwoord Sjoerd (Gooyum Houw BV): Wellicht doelt u op de burenenregeling, daar moet geen verwarring over ontstaan. De burenenregeling is een regeling voor direct omwonenden van het windmolenpark. Dit staat los van planschade.

**Vraag: Klopt het dat het wettelijke bedrag voor planschade 250 euro is?**

Antwoord Christian (Antea Group): Als u hiermee het drempelbedrag bedoelt om een planschadeverzoek bij de provincie in behandeling te nemen, dat verschilt per overheid. Dat kan tussen de 100 en 500 euro bedragen. Welk bedrag voor de provincie Fryslân van toepassing is, weet ik zo niet. Als daadwerkelijk planschade wordt vastgesteld krijgt u dat bedrag gewoon terug.

**Vraag: Kunt u een aangeven wat er ongeveer wordt uitgekeerd bij planschadevergoedingen?**

Antwoord Christian (Antea Group): Planschade voor windparken en andere ruimtelijke ontwikkelingen beweegt zich een beetje tussen de 0 en 10 procent. Waarbij 0 tot 3,5 procent staat voor lichte schade, 4 tot 6 procent voor gemiddeld en boven de 6 à 6,5 procent voor



flinke schade.

**Vraag: Ik heb geen brief ontvangen. Kunnen jullie ervoor zorgen dat deze aankomt?**

Antwoord Sjoerd (Antea Group): Gaan we voor zorgen.

**Vraag: Ik maak me zorgen om laagfrequent geluid, kan er een nulmeting worden uitgevoerd?**

Antwoord Christian (Antea Group): In verband met het inpassingsplan zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd. Daar is berekend wat de nieuwe geluidssituatie gaat zijn voor de dag, avond en nacht. Daar zijn wettelijk gezien verschillende normen voor. Deze normen worden niet overschreden zo blijkt uit de Milieueffectrapportage (MER) die ten behoeve van het Inpassingsplan is opgesteld. Er zou voor de windturbines ook geen vergunning kunnen worden verleend als de wettelijke normen voor geluidsemissie zouden worden overschreden. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen verhoging van het geluidsniveau plaatsvindt. Dit heeft ook te maken met de ligging van de woning ten opzichte van bestaande geluidsbronnen zoals een weg of een bedrijf.

Sjoerd (Gooyum Houw BV) en Judith (Vattenfall): Wat betreft laagfrequent geluid, we zullen moeten uitzoeken wat dit betekent voor Windpark Nij Hiddum-Houw. De discussie over geluid gaat over het voldoen aan normen voor milieu en wetgeving. Dat hoort niet thuis in een bijeenkomst over planschade. Planschade gaat over schade aan ontroerend goed. We zullen hier uiterlijk woensdag 7 april terugkomen.

**Vraag: Tijdens vorige bijeenkomst heb ik gevraagd of bij mijn boerderij ook een nulmeting gedaan kan worden, zoals andere boerderijen langs de transportroutes. Daar heb ik geen reactie op gekregen.**

Antwoord Frank (Ventolines): Tijdens de vorige bijeenkomst hebben we ook toegelicht dat er een nulmeting is gedaan bij 150 meter vanaf de turbines én 150 meter vanaf de transportroutes. Uw boerderij ligt buiten de risicostraal en ligt op een veilige afstand. Dit is buiten onze invloedssfeer; we kunnen daar hierom ook geen nulmeting uitvoeren.

**Vraag: Dit gaat over planschade na de bouw, maar hoe zit het met schade tijdens de bouwperiode?**

Antwoord Christian (Antea Group): Planschade is iets anders dan schade die ontstaat tijdens de bouw. Daarvoor kunt u inderdaad niet bij de gemeente of provincie aankloppen. Hier is planschade niet aan de orde. Als er schade ontstaat door heiwerkzaamheden of vrachtwagens die door het dorp rijden, zou u direct bij de initiatiefnemers kunnen aankloppen.

Antwoord Frank (Ventolines): Voor dit soort vragen kunt u contact met mij opnemen. Ik ben bouwcoördinator voor Windpark Nij Hiddum-Houw. Graag via Charlotte uw contactgegevens achterlaten. Dan neem ik snel contact met u op.

**Vraag: Wat wordt gezien als directe schade?**

Antwoord Christian (Antea Group): Wanneer we spreken over directe en indirecte schade is dat een juridische kwalificatie. Directe schade is de schade die ontstaat als de bestemming van uw eigen perceel wijzigt. Dat is bij de vaststelling van het inpassingsplan voor het windpark geheel niet aan de orde. Daarom spreken we hier van eventuele indirecte planschade. Voor fysieke schade aan de woning zelf die ontstaat tijdens de bouw kunt u contact opnemen met Frank.



**Vraag: Er wordt veel verwezen naar de OAR, hoe kan ik daar contact mee opnemen en wie zijn de leden?**

Antwoord Sjoerd (Gooyum Houw BV): U kunt contact opnemen met de OAR via het contactformulier van de website. Wij zullen uw vraag doorsturen naar leden van de OAR. Ik

weet niet of ik de namen van de OAR-leden mag noemen.

Antwoord OAR-lid: Ik ben als omwonende ook lid van de OAR. Er zijn twee omwonenden die na de uitspraak van RvS niet meer deelnemen aan de OAR. Ook de dorpsbelangen zijn netjes vertegenwoordigd in de OAR.

**Aanvulling Antea Group, let op dit is niet aan de orde gekomen tijdens de bijeenkomst:** Naast de peildatum speelt ook de voorzienbaarheidsdatum wellicht een rol. De voorzienbaarheidstoets komt aan de orde nadat is vastgesteld dat iemand planschade leidt (en dus eigenaar was van de woning toen het planologische besluit in werking trad). Er is dan sprake van schade door waardevermindering, maar de vraag is of die schade ook vergoedbaar is.

Dat hangt er bijvoorbeeld vanaf of de aankondiging van het windpark al eerder dan de peildatum (19 oktober 2018) in een beleidsdocument openbaar is geworden. Op dit moment is nog onduidelijk of er wel/geen sprake is van voorzienbaarheid. Een beleidsstuk moet namelijk aan een aantal voorwaarden voldoen. Antea Group gaat onderzoeken of voor 2018 al sprake was van voorzienbaarheid.