

Schade- & vergoedingengids

Bovengrondse 380 kV-hoogspanningsverbindingen



Inhoud



1. Nieuwe bovengrondse hoogspanningsverbindingen 4

1.1 Planologische procedure	5
1.2 Tracékeuze	5
1.3 Magneetvelden beleidsadvies	5
1.4 Soorten masten	6



2. Overeenkomsten 7

2.1 Procedure	7
2.2 Koopovereenkomst of 'Maatwerk'-overeenkomst	7
2.3 Zakelijk rechtsovereenkomst	8
2.4 De gebruiksovereenkomst en tijdelijke gebruiksovereenkomst	8



3. Bepalen van de (schade) vergoeding 10

3.1 Vergoeding bij verwerven van objecten	10
3.2 Vergoeding bij vestiging zakelijk recht	12
3.3 Vergoeding van werkschade	14



4. Planschade 16

4.1 Procedure	17
4.2 Grondslag	17
4.3 Omvang	17



5. Geschillen 18

5.1 Belemmeringenwet Privaatrecht	19
5.2 Onteigening	19

1. Nieuwe bovengrondse hoogspanningsverbindingen

Om nu en in de toekomst aan de groeiende vraag naar elektriciteit en elektriciteits-

transport te kunnen voldoen, zijn aanpassingen aan het huidige transportnet nodig. Onder andere door het groeiende aandeel duurzaam opgewekte elektriciteit. Ook vindt er steeds meer internationale uitwisseling van stroom plaats. Voor het transporteren van alle elektriciteit is uitbreiding van het bestaande hoogspanningsnet nodig.

1.1 Planologische procedure

Het kabinet heeft in 2009 het derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III) vastgesteld. Hierin staat onder meer aangegeven op welke locaties grootschalige elektriciteitsproductie plaats kan vinden en welke nieuwe hoogspanningsverbindingen ontwikkeld kunnen worden. In de Elektriciteitswet is bepaald dat de rijkscoördinatie-regeling van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt toegepast op de verdere besluitvorming over deze projecten. De minister van Economische Zaken (EZ) bepaalt samen met de minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) het tracé en de uitvoeringswijze. Het definitieve tracé en de uitvoeringswijze worden vastgelegd in een rijksinpassingsplan. Ter voorbereiding op het rijksinpassingsplan wordt een milieu-effectrapportage gemaakt waarin beschreven staat wat de effecten van de mogelijke tracés van de hoogspanningsverbinding op het milieu zijn. De resultaten van deze rapportage zijn onderdeel van de besluitvorming.

1.2 Tracékeuze

Om het landschap zo min mogelijk te belasten onderzoeken we of de nieuwe verbinding gecombineerd met bestaande hoogspanningsverbindingen en/of gebundeld met de bestaande gelijkwaardige infrastructuur kan worden. Net zoals snelwegen en spoorlijnen. Bij het tracéontwerp vermijden we zoveel mogelijk bebouwde gebieden, gevoelige natuur- en landschapsgebieden. Vanwege de effecten op het landschap streven we naar een zo recht mogelijke lijn met zo min mogelijk variatie. Ook houden we rekening met agrarische belangen en milieueffecten, waaronder het op het voorzorgbeginsel gebaseerde beleidsadvies van 2005 over magneetvelden en bovengrondse hoogspanningsverbindingen (zie 1.3).

1.3 Magneetvelden beleidsadvies

Zoals aangegeven wordt in kader van gevoelige bestemmingen rekening gehouden met het beleidsadvies van de staatssecretaris Van Geel (VROM) uit 2005. Dit betekent dat we bij de aanleg van nieuwe hoogspanningsverbindingen zo veel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen dat woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (de 'gevoelige bestemmingen') in de zogenaamde magneetveldzone komen te liggen. Zo ontstaan zo min mogelijk nieuwe situaties waar kinderen langdurig worden blootgesteld aan magnetische veldsterkten die jaargemiddeld boven 0,4 microtesla liggen. Dit advies is gebaseerd op het voorzorgbeginsel.

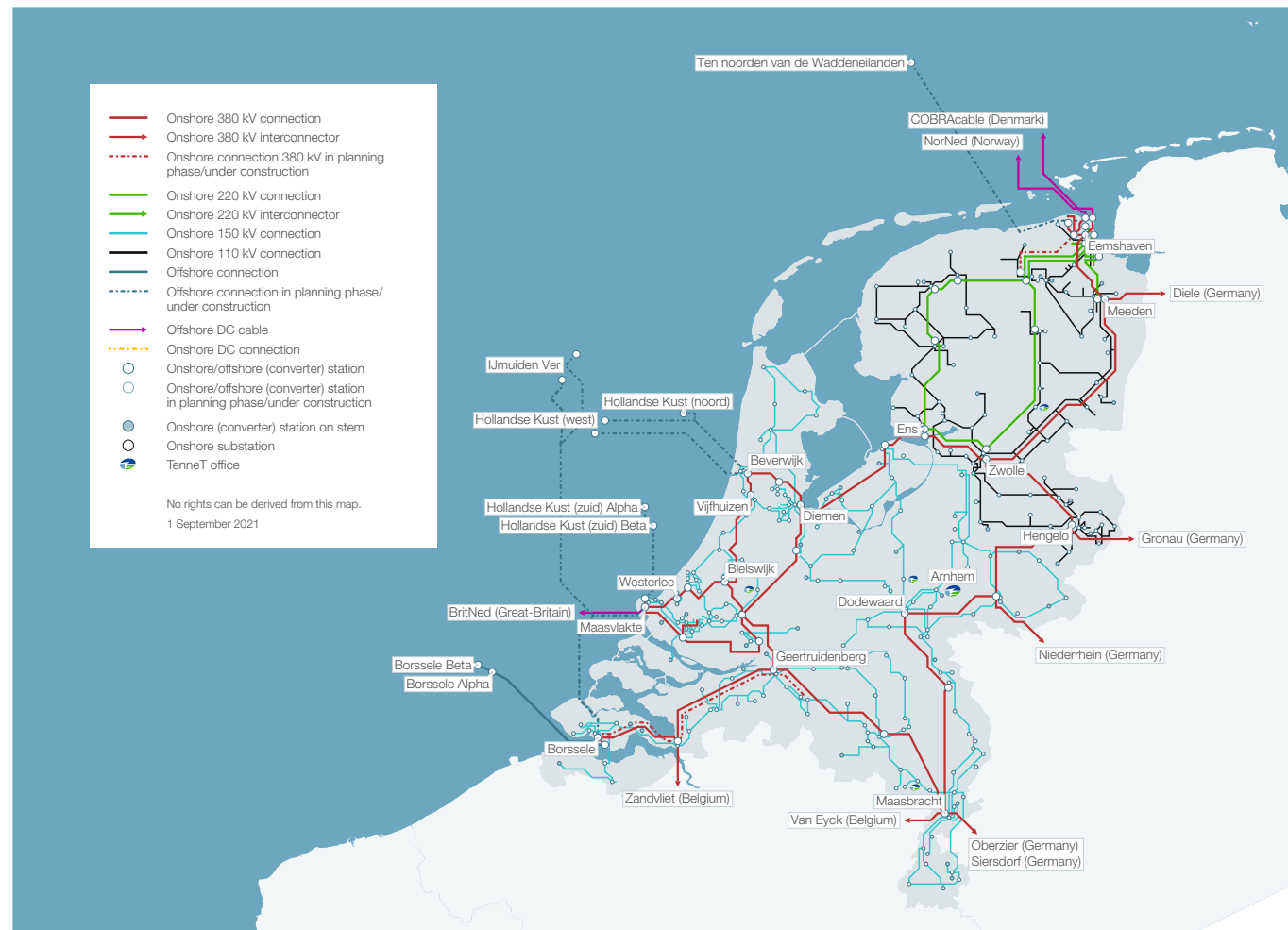
Voor de magneetveldzone is onderscheid gemaakt tussen een indicatieve en specifieke zone. De indicatieve magneetveldzone is berekend op basis van een aantal conservatieve aannames en geldt als een maximum voor een (deel van een) verbinding. De breedte van de indicatieve zone is afhankelijk van de uitvoeringsvorm van een hoogspanningsverbinding, en is bij een bovengrondse hoogspanningsverbinding met wintrackmasten (zie 1.4), afhankelijk van de uitvoering, zo'n 100 tot 160 meter

Het definitieve tracé en de uitvoeringswijze worden vastgelegd in een rijksinpassingsplan

breed. De specifieke magneetveldzone houdt rekening met de feitelijke situatie op een bepaald punt in het tracé. En wordt berekend aan de hand van het definitieve ontwerp. Het verschil tussen de indicatieve en de specifieke zone wordt veroorzaakt doordat in het tracé verschillende masttypen (hoekmast, steunmast, solomast en combimast) worden gebruikt. Ook kan de afstand tussen de masten en de hoogte van de draden ten opzichte van het maaiveld variëren. De nader te berekenen specifieke zone geeft uiteindelijk aan of een object zich wel of niet binnen de magneetveldzone bevindt. Voor meer informatie over magnetische velden verwijzen wij u naar onze brochure 'Wonen in nabijheid van hoogspanning'.

1.4 Soorten masten

Voor 380 kV-hoogspanningsverbindingen zijn in Nederland tot 2010 alleen zogenaamde vakwerkmasten gebruikt. Het overheidsbeleid voor magneetvelden is voor ons aanleiding geweest het initiatief te nemen tot een nieuw type mast, de zogenaamde wintrackmast. Deze mast heeft als voordeel dat het een sterk gereduceerd magneetveld heeft. Zo ontstaan er meer mogelijkheden voor bebouwing in de directe omgeving van de hoogspanningsverbinding en wordt er een minder groot beslag gelegd op de beschikbare ruimte.



2. Overeenkomsten

Voor de aanleg en het beheer van de hoogspanningsverbinding is het noodzakelijk dat TenneT gebruik kan maken van gronden betrokken bij de aanleg van de nieuwe hoogspanningsverbinding. Met de eigenaren en gebruikers van die gronden maken we afspraken en, afhankelijk van wat er speelt, sluiten we verschillende soorten overeenkomsten.

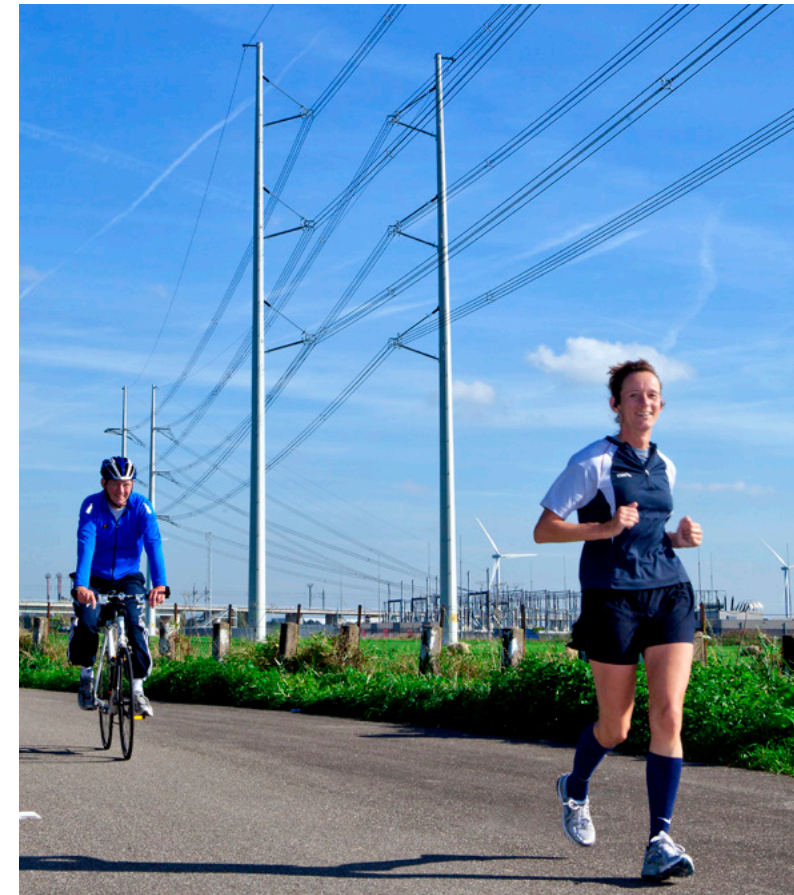
We identificeren op basis van het tracé de betrokken eigenaren en gebruikers, en de eigenaren en/of bewoners/gebruikers van de gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) die binnen de magneetveldzone liggen. Deze rechthebbenden ontvangen een brief van ons over de voorgenomen aanleg en beheer van de hoogspanningsverbinding.

2.1 Procedure

Een rentmeester/makelaar neemt, in opdracht van TenneT, contact op met de rechthebbende voor het maken van een afspraak. Tijdens het eerste bezoek licht de rentmeester/makelaar de voorgenomen procedure mondeling toe. Hij gebruikt hiervoor een duidelijke kaart waarop aangegeven staat op welk deel van het perceel het tracé betrekking heeft en hoe het ontwerp van de hoogspanningsverbinding er uit gaat zien. Ook wordt geïnventariseerd of er nog persoonlijk gerechtigden, zoals huurders en pachters betrokken zijn. Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven, wordt de rechthebbende geattendeerd op het belang van deskundige bijstand. Na de opname taxeert de rentmeester/makelaar de schadeloosstelling. Vervolgens brengt de rentmeester/makelaar namens TenneT de schadeloosstellingaanbieding uit aan de gerechtigden. Bij gevoelige bestemmingen kan dit ook op een later moment zijn. Het beoogde resultaat is vervolgens het afsluiten van een overeenkomst. De laatste stap is in veel gevallen het passeren van de notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Welke overeenkomst wordt gesloten is afhankelijk van het feit of een perceel wordt aangekocht of slechts een gedeelte van het perceel wordt belast met een zakelijk recht van opstal.

2.2 Koopovereenkomst of maatwerkovereenkomst

Door de relatief hoge bebouwingsdichtheid in ons land is het niet mogelijk om alle tracés zodanig te ontwerpen dat zogenaamde gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderdagopvangplaatsen) zich buiten de magneetveldzone bevinden. In het licht van het advies van VROM waarin we nieuwe gevoelige bestemmingen zo veel mogelijk proberen te voorkomen vindt TenneT het gepast om bewoners (eigenaren, huurders, pachters) van woningen in de specifieke



magneetveldzone de gelegenheid te bieden om op vrijwillige basis hun woning aan TenneT te verkopen tegen een bedrag die een volledige schadeloosstelling met zich meebrengt. Het aanbod van TenneT is op grond van het beleid overigens onverplicht en strikt genomen niet nodig. TenneT is, wat de hoogte van het uitkoopaanbod betreft, bereid zich eenzijdig te verbinden aan de uitkomst van een driedeskundigen taxatie. Het staat u vrij daar al dan niet op in te gaan.

Als de eigenaren of de overige zakelijk gerechtigden gebruik maken van de gelegenheid hun woning of hun recht aan ons te verkopen dan wordt een overeenkomst van uitkoop gesloten. Hierin worden de afspraken vastgelegd. Door een in de openbare registers (Kadaster) in te schrijven kwalitatieve

bepaling worden de achtergronden van deze overeenkomst voor iedereen kenbaar. Bewoners die er voor kiezen om niet te verhuizen krijgen een volledige vergoeding voor de waardevermindering van hun woning. Ook dit wordt in een overeenkomst vastgelegd en ingeschreven bij het Kadaster. Voor bedrijfs- en/of dienstwoningen, scholen en kinderopvangplaatsen zoeken we afhankelijk van de specifieke omstandigheden een oplossing. Uitgangspunten daarbij zijn voortzetting van de gevoelige activiteit buiten de magneetveldzone en volledige vergoeding van de eventuele schade. Deze regeling geldt tot twee jaar na ingebruikname van de hoogspanningsverbinding en alleen voor diegene die het betreffende object gebruiken op het moment van de terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit. Met dat besluit is aangegeven dat voor een bepaald gebied een inpassingsplan wordt voorbereid om de bouw van een nieuwe hoogspanningsverbinding mogelijk te maken. In een enkel geval is het noodzakelijk een perceel of een deel ervan, ongeacht of het een gevoelige bestemming is of niet, in eigendom te verkrijgen voor de aanleg en beheer van de hoogspanningsverbinding. In dat geval vindt uitkoop niet op basis van vrijwilligheid plaats.

2.3 Zakelijk rechtsovereenkomst

Voor de aanleg en beheer van hoogspanningsverbindingen moeten we gebruik kunnen (blijven) maken van een strook grond rondom de hoogspanningsverbinding. Deze strook (de zakelijk rechtstrook, belemmerde strook of belaste strook) is vastgesteld op basis van het benodigde ruimtebeslag voor aanleg en beheer. Daarbij hebben we rekening gehouden met veiligheids-eisen. De breedte van de strook varieert afhankelijk van de precieze uitvoering van de verbinding. Tijdens een eerste of volgend bezoek van de rentmeester vindt een visuele opname plaats van de zakelijk rechtstrook en het gebruik ervan.

Om gebruik te kunnen (blijven) maken van de grond in deze strook sluiten wij een zakelijk rechtsovereenkomst (opstalrecht) af met de eigenaar en de eventuele zakelijk gerechtigden (erfpachters en opstalhouders) en een gebruikersovereenkomst met de eventuele persoonlijk gerechtigden (huurders en pachters). In deze overeenkomsten leggen we de afspraken over het gebruik van de grond, de vergoeding en welke rechten op toekomstige vergoedingen de rechthebbende van ons zal ontvangen vast. Vanzelfsprekend worden ook de verplichtingen van TenneT, om onder andere zo min mogelijk belemmering, hinder en schade te veroorzaken en de schade die wel ontstaat volledig te vergoeden, vastgelegd. Vanaf het moment dat de zakelijk rechtsovereenkomst door partijen is ondertekend, kan TenneT met de uitvoeringswerkzaamheden beginnen.

2.4 De gebruiksovereenkomst en tijdelijke gebruiksovereenkomst

Het kan zijn dat personen op basis van een persoonlijk recht, bijvoorbeeld pacht of huur, een perceel gebruiken waarop TenneT een zakelijk recht wil afsluiten. Met deze 'gebruikers' wordt een gebruiksovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst staat dat de gebruiker op de hoogte is van de afspraken die zijn vastgelegd in de zakelijk rechtsovereenkomst en de algemene bepalingen. En dat hij zich verplicht zich hieraan te houden. Verplichtingen overeengekomen tussen de zakelijk gerechtigden en TenneT zijn daarmee ook van toepassing op de gebruiker.

Voor de aanleg van hoogspanningsverbindingen moeten we soms ook tijdelijk gebruik kunnen maken van een stuk grond van een eigenaar of gebruiker waarmee geen zakelijk recht wordt afgesloten. In die gevallen zal met de eigenaar en eventueel gebruiker een tijdelijke gebruiksovereenkomst worden afgesloten.



3. Bepalen van de (schade)vergoeding

Zowel bij het aankopen van woningen als bij de vestiging van een zakelijk recht hanteren we het principe van volledige schadeloosstelling van op geld waardeerbare schade. Dit gebeurt door uitkering van een geldbedrag. Bij het bepalen van de schadevergoeding wordt ook altijd uitgegaan van een redelijk handelende gerechtigde die de plicht heeft om zo veel mogelijk schadebeperkend te handelen.

De jaarlijks zwaardere lasten kunnen ook ontstaan doordat de huurof pacht prijs van het vervangende object meer bedraagt dan de huidige huur- of pacht prijs.

3.1 Vergoeding bij verwerven van objecten

Schadeloosstelling bij verwerving van een object gebeurt eenmalig op het moment van verwerving van het object. Bewoners van woningen die er voor kiezen om op vrijwillige basis te verhuizen ontvangen daarvoor een schadeloosstellingbedrag, gebaseerd op het onteigeningsrecht. Verhuurders van deze woningen worden alleen gecompenseerd voor de waardevermindering van de woning en eventuele inkomensschade door te derven huurinkomsten (dit onder aftrek van de rente van het waardeverminderingbedrag). De omvang van de schadecomponenten wordt bepaald door een deskundigentaxatie.

Vermogensschade

De verwerving van een object leidt tot vermogensschade in de vorm van de werkelijke waarde in het vrije commerciële verkeer van het object uitgaande van de situatie voor de aanleg van de nieuwe hoogspanningsverbinding. In geval van een huurder/pachter kan er sprake zijn van vermogensschade in de vorm van de werkelijke waarde in het vrije commerciële verkeer van door de huurder/pachter gerealiseerde voorzieningen in, aan en/of op het object. Daarnaast kan de vermogensschade bestaan uit waardevermindering van direct aangrenzende objecten van dezelfde eigenaar of zakelijk

gerechtigde die niet verkocht worden.

Maar waar het object wel een economisch geheel mee vormt. Bijvoorbeeld als een (agrarische) bedrijfswoning een onderdeel is van een (agrarisch) bedrijfscomplex.

Inkomensschade

Blijvende inkomensschade voor een eigenaar of een zakelijk gerechtigde kan ontstaan door jaarlijks zwaardere lasten in verband met een eventuele meerinvestering in een vervangend object (met een gelijkwaardig gebruiksgenot). Hierbij wordt uitgegaan van financiering van deze meerinvestering met vreemd vermogen onderverrekening van eventuele op geld waardeerbare voordelen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie. De jaarlijks zwaardere lasten kunnen ook ontstaan doordat de huurof pacht prijs van het vervangende object meer bedraagt dan de huidige huur- of pacht prijs.

Blijvende inkomensschade kan ook ontstaan door verlies van exploitatiemogelijkheden en/of een nadeligere exploitatie van het overblijvende gedeelte van het object en/of het vervangende object. Bij de bepaling van de totale inkomensschade wordt rekening gehouden met eventuele rente van vrijkomend kapitaal in verband met vermogensschadevergoeding en eventuele andere voordelen die voor



verrekening in aanmerking komen zoals vrijkomende arbeid. De totale jaarlijkse blijvende inkomensschade wordt in één keer gekapitaliseerd vergoed door toepassing van een volgens de jurisprudentie van toepassing zijnde gebruikelijke kapitalisatiefactor.

Bijkomende schade

Bijkomende schade die wordt vergoed, heeft vaak betrekking op kosten die de rechthebbenden daadwerkelijk eenmalig moeten maken. Naast de bij de vestiging van een zakelijk recht al omschreven kosten voor deskundige bijstand en belasting-schade wordt voor de verwerving van een object onder meer de volgende bijkomende schade onderscheiden:

- Aankoopkosten voor een vervangend object, zoals overdrachtsbelasting, notaris-, makelaars en kadastrale kosten. Bij een verhuurder/verpachter komen deze slechts voor vergoeding in aanmerking als sprake is van een duurzame belegging en het redelijk belang van de verhuurder/verpachter wederbelegging vordert in een qua risico en liquiditeit vergelijkbaar object.
- Financieringskosten in verband met een nieuwe of verhoogde hypothecaire lening door een eventuele meerinvestering in het vervangende object, zoals notaris- en kadastrale kosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en boeterente in verband met vervroegd aflossen van een bestaande hypothecaire financiering.
- Verhuis- en herinrichtingskosten die gepaard gaan met het verplaatsen van de inboedel naar het vervangende object en de niet rendabele herinrichtingskosten van het vervangend object. Bij de herinrichtingskosten moet rekening worden gehouden met een aftrek nieuw voor oud.
- Onrendabele verbouwings- of aanpassingskosten voor het vervangende object. Deze kosten zijn niet waarde-toevoegend en moeten daarom integraal vergoed worden.
- Stagnatie- en aanloopschade kunnen optreden als bij de verwerving van een bedrijfsmatig object stagnatie van de bedrijfsvoering optreedt. Bijvoorbeeld omdat niet geproduceerd of verkocht kan worden. Ook kan het even duren voordat de bedrijfsvoering op de vervangende locatie weer volledig functioneert.
- Afstandschade heeft betrekking op schade die ontstaat als door bijvoorbeeld de verwerving van een woning de eenheid tussen een woning en een bedrijf verloren gaat. De extra (rij) kosten die hiermee gepaard gaan, kunnen afhankelijk van de omstandigheden voor vergoeding in aanmerking komen.

3.2 Vergoeding bij vestiging zakelijk recht

TenneT hanteert bij de vestiging van een zakelijk recht het principe van volledige schadeloosstelling zoals de Belemmeringenwet Privaatrecht die kent. Schadeloosstelling betekent dat de rechthebbenden vóór en ná de vestiging van het zakelijk recht in een gelijkwaardige vermogens en inkomenspositie moeten verkeren. Schadeloosstelling geschiedt in principe op het moment wanneer schade zich voordoet.

Bij percelen met een bijzondere functie, zoals recreatief in gebruik zijnde percelen van recreatieschappen, wordt op basis van maatwerk een passende compensatie aangeboden. Bij Natuurschoonwet-landgoederen wordt er nadrukkelijk naar gestreefd de rangschikking onder de Natuurschoonwet te handhaven.

Afsluitvergoeding en meewerkvergoeding

Naast de schadeloosstelling ontvangen de rechthebbenden voor het meewerken aan het afsluiten van een zakelijk recht overeenkomst van TenneT eenmalig een afsluitvergoeding voor het zakelijk recht. Voor het meewerken aan het kunnen inrichten van een werkterrein ontvangt de gebruiker van het betreffende perceel de meewerkvergoeding werkterrein.

Vermogensschade

De vestiging van een zakelijk recht kan leiden tot vermogensschade in de vorm van waardevermindering van het met een zakelijk recht belast object. En objecten van dezelfde eigenaar/zakelijk gerechtigde die hiermee een geheel vormen op het moment dat de zakelijk rechtsovereenkomst wordt aangegaan. Degene die dan eigenaar of zakelijk gerechtigde is, krijgt een eenmalige vergoeding van de vermogensschade. Voor de vermogensschade in het geval van agrarisch onbebouwde objecten worden in beginsel normbedragen gehanteerd. Bij bebouwde percelen wordt de vermogensschade bepaald door een deskundigentaxatie.

Inkomensschade

Het is mogelijk dat er inkomensschade ontstaat door de aanleg van een hoogspanningsverbinding omdat een deel van het object of perceel niet meer (optimaal) kan worden gebruikt. Bijvoorbeeld omdat op de plaats van de hoogspanningsmasten of andere werken geen gewassen meer kunnen groeien wat leidt tot inkomensschade. Ook is het mogelijk dat er inkomensschade ontstaat door een nadeligere exploitatie van het overige gedeelte van het object of perceel. Voor inkomensschade wordt een jaarlijkse vergoeding vastgesteld, die de feitelijke gebruiker van het object of perceel ontvangt. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op een wijze die is vastgelegd in de zakelijk rechtsovereenkomst. Het is gebruikelijk bij de bepaling van het bedrag rekening te houden met eventuele rente van vrijkomend kapitaal in verband met de vermogensschadevergoeding en eventuele andere voordelen die voor verrekening in aanmerking komen. De jaarlijkse inkomensschade wordt voor het eerst vergoed in het jaar dat wij met de uitvoeringswerkzaamheden voor de aanleg van de hoogspanningsverbinding zijn begonnen. Voor de inkomensschade van agrarische percelen worden in beginsel normbedragen gehanteerd. In andere gevallen wordt deze bepaald in onderling overleg dan wel door een deskundigentaxatie.

Bijkomende schade

Bijkomende schade die wordt vergoed, heeft vaak betrekking op kosten die de rechthebbenden daadwerkelijk eenmalig moeten maken. Bij het vestigen van een zakelijk recht onderscheiden we de volgende bijkomende schades:

1. Kosten voor aanpassingen aan het object of in verband met belemmeringen in het gebruik door de vestiging van het zakelijk recht of de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding. Zoals aarding van afrasteringen en gebouwen, storing van radio- en tv-ontvangst, beïnvloeding van proces-apparatuur en het verplaatsen van laad- en losplaatsen.
2. Werkschade die ondanks voorzorgsmaatregelen ontstaat door de aanleg (inclusief voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden) en beheer van de hoogspanningsverbinding (Zie 3.3).
3. Kosten voor deskundige bijstand voor zover ze voldoen aan de zogenoemde dubbele redelijkheidstoets. Dat wil zeggen dat de deskundige bijstand en de aard daarvan redelijk moeten zijn en de kosten van deskundige bijstand een redelijke omvang hebben.

4. Belastingenschade wanneer door de vestiging van het zakelijk recht en de daarmee samengaande schadevergoeding aantoonbaar eerder of meer belasting moet worden betaald dan zonder het zakelijk recht het geval was geweest.

De hoogte van bijkomende schades wordt in onderling overleg, dan wel door een deskundigentaxatie, bepaald.

Toekomstschade

Er kan op een later moment, door werkzaamheden of belemmeringen, materiële schade (vermogensschade, inkomensschade en/of bijkomende schade) ontstaan die niet al eerder is vergoed, omdat deze schade niet eerder kon worden voorzien en/of worden bepaald. Het optreden en/of de omvang van deze schade is onzeker. Deze schade wordt vergoed volgens de voorwaarden die in de zakelijk rechtsovereenkomst en de bijbehorende algemene bepalingen zijn opgenomen. Hierbij is onder meer van belang dat de eigenaar in redelijkheid alles heeft gedaan om de schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of redelijkerwijs te verwachten oorzaken van schade



De hoogte van toekomstschade wordt in onderling overleg dan wel door een deskundigentaxatie bepaald



direct aan ons heeft meegedeeld. Ook mag de betreffende schade niet het gevolg zijn van handelingen van de eigenaar of gebruiker die volgens het zakelijk recht niet zijn toegestaan. De hoogte van toekomstschade wordt in onderling overleg dan wel door een deskundigentaxatie bepaald.

3.3 Vergoeding van werkschade

De aanleg (inclusief voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden) en beheer van de hoogspanningsverbinding kunnen schade veroorzaken, ondanks dat we voorzorgsmaatregelen nemen om deze schade zo veel mogelijk te voorkomen. Werkschade bestaat uit bouwwerkschade of gewassenschade. Denk bijvoorbeeld aan het voor langere tijd niet kunnen gebruiken van perceelgedeelten, schade aan de bodemstructuur

in verband met de aanwezigheid van werkterreinen en het verwijderen van afrasteringen. Zeer incidenteel kan scheurvorming in gebouwen of andere bouwwerken door heiwerkzaamheden of verdroging van gewassen door verlaging van de grondwaterstand een vorm van werkschade zijn. Deze schade is niet beperkt tot de zakelijk rechtstrook, maar kan ook betrekking hebben op objecten of percelen in de nabije omgeving van de werkzaamheden. De schade wordt vergoed aan degene die schade lijdt op het moment dat de schadeveroorzakende gebeurtenis zich voordoet (en ongeacht of er een zakelijk rechtsovereenkomst is gesloten). Voordat de uitvoeringswerkzaamheden beginnen, wordt bepaald van welke objecten of perceel het wenselijk is een vooropname te maken. Dit gebeurt aan de hand van de aard en de

mogelijke invloed van de werkzaamheden, de schadegevoeligheid van aangrenzende objecten of percelen en de afstand van de uitvoeringswerkzaamheden tot de schadegevoelige objecten of percelen. Deze vooropname geeft de toestand van het object of perceel voor aanvang van de werkzaamheden weer en wordt bij een eventuele schadebehandeling gebruikt als nulmeting. Als wij geen toestemming krijgen om een vooropname van het object of perceel te maken, ligt de bewijslast voor vermeende schade volledig bij de rechthebbende.

Iemand die vindt dat door de uitvoeringswerkzaamheden schade aan zijn object of perceel is ontstaan, kan een schadevergoedingsverzoek bij ons indienen. Het verzoek wordt vervolgens, in opdracht van ons, beoordeeld door een

deskundige. Om te kijken of er een causaal verband bestaat tussen de gemelde schade en de uitvoeringswerkzaamheden vergelijkt deze deskundige de schadetoestand van het object of het perceel met de toestand van het object of perceel zoals vastgelegd in het vooropnamerapport. In zijn overwegingen neemt hij alle mogelijke schadeveroorzakende invloeden mee. Als sprake is van een causaal verband wordt bij bouwwerkschade vervolgens de omvang van de schade bepaald aan de hand van een deskundigenbegroting van de benodigde kosten om het beschadigde object of perceel weer terug te brengen in een gelijkwaardige staat als voor de uitvoeringswerkzaamheden. Bij gewassenschade wordt de omvang van de schade bepaald aan de hand van de algemeen bekende en aanvaarde jaarlijks vastgestelde tarieven voor gewassenschade.

4. Planschade

Voor de aanleg en beheer van de 380 kV hoogspanningsverbinding wijzigen bijna altijd de planologische bestemming en de bijbehorende voorschriften van de grond door het toevoegen van een zogenaamde dubbelbestemming. Deze wijzigingen worden met het rijksinpassingsplan vastgelegd in het bestemmingsplan en kunnen voor belanghebbenden in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding schade met zich meebrengen die met een tegemoetkoming gedeeltelijk kan worden vergoed.

Deze schade noemen we planschade. Voor de volledigheid merken we op dat vergoeding van planschade alleen wordt toegekend als een tegemoetkoming niet anderszins voldoende is verzekerd. In de praktijk betekent dit dat naast het afsluiten van een zakelijk recht met TenneT, waarbij volledige schadeloosstelling uitgangspunt is, geen aanvullende planschade meer wordt toegekend.

4.1 Procedure

Als er sprake is van een in planologisch opzicht gewijzigde situatie, kunnen belanghebbenden voor het verkrijgen van een schadevergoeding een aanvraag indienen bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente waarin het object gelegen is. De aanvraag wordt vervolgens doorgestuurd naar het ministerie van Economische Zaken. De aanvraag moet binnen vijf jaar nadat het rijksinpassingsplan onherroepelijk is worden gedaan. Op een aanvraag wordt pas beslist wanneer het rijksinpassingsplan onherroepelijk is.

4.2 Grondslag

De grondslag voor een tegemoetkoming in planschade wordt gevormd door afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een tegemoetkoming in planschade is alleen aan de orde als schade ontstaat in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak door een wijziging van het planologisch regime die voor een belanghebbende planologisch nadeel met zich meebrengt. Overigens leidt niet ieder planologisch nadeel tot schade. Ter beoordeling van planologisch nadeel moet er onder meer een vergelijking gemaakt worden tussen de maximale mogelijkheden van het oude planologisch regime (het bestaande bestemmingsplan) en de maximale mogelijkheden van het nieuwe planologisch regime (het rijksinpassingsplan). Het gaat er dus niet om wat feitelijk aanwezig is, maar om wat planologisch maximaal was of is toegestaan. Ook wordt rekening gehouden met eventuele voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden voor de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken.

4.3 Omvang

De omvang van de tegemoetkoming in de planschade wordt aan de hand van een deskundigenadvies vastgesteld door het bevoegd gezag. Bij rijksinpassingsplannen voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen is dat de minister van Economische Zaken. Volgens de Wro gaat het om een tegemoetkoming in de planschade en niet om een volledige vergoeding van de planschade. Uitgangspunt is dat schade die binnen het normaal maatschappelijk risico valt voor rekening blijft van de belanghebbende. Als een tegemoetkoming wordt toegekend, worden ook de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoed evenals de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag.

Op een aanvraag wordt pas beslist wanneer het rijksinpassingsplan onherroepelijk is

5. Geschillen

Helaas kan het gebeuren dat er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en TenneT over de (voorwaarden van de) overeenkomst en/of over de hoogte van de vergoedingen. In dat geval kunt u een beroep doen op drie bijzondere procedures.

5.1 Belemmeringenwet Privaatrecht

Als een minnelijke overeenstemming over het vestigen van een zakelijk recht tussen de rechthebbende(n) en TenneT niet of niet op tijd tot stand komt, zal TenneT de minister van Infrastructuur en Milieu verzoeken de rechthebbende(n) van het betreffende perceel een gedoogplicht op grond van de Belemmeringenwet

Privaatrecht op te leggen. Dit geldt in beginsel ook als met een gebruiker geen gebruiksovereenkomst kan worden afgesloten. De gedoogplichtprocedure begint met het indienen van het verzoek. Na publicatie, tervisielegging en kennisgeving aan rechthebbende(n) vindt er een zitting plaats waarin het mogelijk is om bezwaren in te dienen en overleg te voeren tussen verzoeker en rechthebbende(n).

De minister van Infrastructuur en Milieu beslist uiteindelijk over oplegging van de gedoogplicht. De gedoogverplichting wordt als publiekrechtelijke beperking rustend op een onroerende zaak ter inschrijving in de openbare registers aangeboden. Daarna vindt op grond van de Kadasterwet bijwerking van de kadastrale registratie plaats. Op basis van de Belemmeringenwet wordt ook voorzien in volledige schadeloosstelling. Bij geschillen daarover beslist de kantonrechter van de rechtbank. Omdat noch de afsluitvergoeding zakelijk recht noch de meewerkvergoeding werkterrein die TenneT uitkeert in het kader van het aangaan van een zakelijk rechtsovereenkomst en/of een gebruiksovereenkomst schadevergoedingen zijn, worden deze na het opleggen van een gedoogplicht niet toegekend.

5.2 Onteigening

Een perceel kan zodanig worden belast door de nieuwe hoogspanningsverbinding dat op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht geen gedoogplicht kan worden opgelegd omdat belangen van rechthebbende(n) onteigening vorderen. Ook kan in de planologische procedure worden vastgesteld dat een object, bijvoorbeeld een woning gelegen binnen de magneetveldzone niet gehandhaafd kan worden. Als TenneT in die gevallen met u geen of niet tijdig overeenstemming kan bereiken over aankoop van het object zal tot onteigening van het object op basis van de Onteigeningswet worden overgegaan. Bij een onteigening wordt eerst de administratieve onteigeningsprocedure doorlopen. Deze mondt uit in een koninklijk besluit op basis waarvan de gerechtelijke onteigeningsprocedure begint. In de gerechtelijke onteigeningsprocedure wordt de betreffend rechtshabende gedagvaard met als doel het verkrijgen van een gerechtelijk onteigeningsvonnis waarin het door de rechtbank bepaalde schadeloosstellingsbedrag (of een voorschot hierop) is opgenomen. Door inschrijving van het onteigeningsvonnis in de openbare registers wordt TenneT uiteindelijk eigenaar van het object.



TenneT TSO B.V.
Utrechtseweg 310
Postbus 718
6800 AS Arnhem

Telefoon: 026 373 13 04
E-mail: grondzaken@tennet.eu
www.tennet.eu

Uitgave: november 2023

