

ALGEMENE INFORMATIE OVER VERZOEKEN OM EEN TEGEMOETKOMING IN PLANSCHADE

Planschade

Het woordenboek Van Dale omschrijft planschade als schade die voor “particulieren” ontstaat bij de uitvoering van “plannen” door de overheid.

Particulieren

Onder particulieren wordt verstaan eigenaren, erfpachters, verhuurders en huurders. Hoewel formeel huurders planschade kunnen claimen, zal hun verzoek om een tegemoetkoming in planschade die betrekking heeft op een waardevermindering van de huurwoning worden afgewezen. Immateriële schade (zoals verminderd woongenot door aantasting van privacy en/of aantasting van uitzicht en/of bezonning) komt – uitzonderingen daargelaten – in het algemeen niet voor vergoeding in aanmerking.

Plannen

Art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft een limitatieve opsomming van planologische maatregelen die een ingang bieden voor een verzoek om een tegemoetkoming in planschade. In de meeste gevallen gaat het om een (wijziging van een) bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van een bestemmingsplan valt ook onder deze opsomming. Een sloopvergunning en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vallen ook onder deze opsomming.

Voorwaarden

Voor een tegemoetkoming zijn er meerdere voorwaarden, kort samengevat: binnen 5 jaar, planologische vergelijking, causaliteit, maatschappelijk risico (diverse vormen) en compensatie.

Moment van indiening van het verzoek.

Het recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat alleen als de planologische maatregel onherroepelijk is geworden dus als de hele procedure juridisch is doorlopen. Vervolgens moet de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade binnen 5 jaar, na het moment waarop de planologische maatregel onherroepelijk is geworden, worden ingediend.

Causaal verband

Voor de beoordeling of inderdaad planschade is geleden moet causaal verband bestaan: dus de gewijzigde nadelige situatie moet ook werkelijk het gevolg zijn van deze planologische maatregel en de schade moet ook door deze planologische maatregel zijn veroorzaakt.

Planologische vergelijking

Deze voorwaarde is dat de tegemoetkoming alleen die schade kan betreffen die nadeliger is ten opzichte van de vorige planologische situatie. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale mogelijkheden van de oude planologische situatie en de maximale mogelijkheden van de nieuwe planologische situatie.

Ook geldt de voorwaarde dat er zicht moet zijn dat de nieuwe situatie daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Dit moet blijken uit een daartoe verleende omgevingsvergunning.

Maatschappelijk risico

Vervolgens wordt onderzocht of – en zo ja in hoeverre – de door belanghebbende gestelde schade binnen het maatschappelijk risico valt en vervolgens geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening behoort te blijven. Voor de beoordeling of dit risico aanwezig is worden ook de gevallen betrokken waarbij een bepaalde ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen ligt, ook al kon de indiener van het verzoek die ontwikkeling niet voorzien (zie over voorzienbaarheid het tekstblok aanvaard risico). Op grond van de rechtspraak worden alle daarbij van belang zijnde omstandigheden betrokken.

Wettelijk vastgelegd maatschappelijk risico

Ongeacht de uitkomst van het onderzoek naar de mate van aanwezigheid van het maatschappelijk risico (ook al is dit, in percentage uitgedrukt, bij wijze van spreken 0%) dan nog blijft altijd 2% van de schade in de vorm van inkomensderving of in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed voor eigen rekening.

Dit wettelijk vastgelegd eigen risico geldt alleen voor planologische maatregelen die na 1 juli 2008 onherroepelijk zijn geworden. En alleen wanneer het schade betreft die door de eigenaar van een buurperceel wordt veroorzaakt. Dit wordt ook wel indirecte schade genoemd. Directe schade valt hier buiten. Dus de schade die de eigenaar direct ondervindt omdat bijvoorbeeld de bestemming van zijn eigen perceel wordt gewijzigd, valt buiten het eigen risico.

Aanvaard risico

Van aanvaard risico is sprake als een belanghebbende, die de betrokken onroerende zaak heeft gekocht, ten tijde van de aankoop had kunnen weten van de voor hem nadelige planologische wijziging. Hij had dus de ontwikkeling kunnen voorzien.

Van aanvaard risico is ook sprake wanneer bestaande bouwmogelijkheden niet zijn benut na het moment dat met het verval van deze bouwmogelijkheden rekening moest worden gehouden en het vervallen van die mogelijkheid de oorzaak is van de schade.

Compensatie

Wanneer de schade al geheel of gedeeltelijk op een andere wijze is gecompenseerd kan in bepaalde gevallen geen recht op toekenning bestaan, of is slechts recht op gedeeltelijke toekenning.

Procedureverordening planschade Arnhem 2011

Deze verordening bevat procedureregels voor gevallen waarin met toepassing van artikel 6.1 Wro een verzoek om tegemoetkoming in planschade wordt ingediend.

Recht (in de betekenis van belasting of heffing)

De verordening hanteert een drempelbedrag van € 300,- dat als recht wordt geheven voor het in behandeling nemen van een verzoek om tegemoetkoming in schade. Dit bedrag is € 100,- voor alleen zij die kunnen aantonen over het voorafgaande jaar inkomsten te hebben gehad gelijk of lager dan op bijstandsniveau. Bij toekenning van het verzoek om tegemoetkoming in schade wordt het bedrag terugbetaald. Wanneer niet tijdig het verschuldigde recht is voldaan kan het verzoek door burgemeester en wethouders niet-ontvankelijk worden verklaard.

Deskundig onafhankelijk advies

Een andere belangrijke bepaling in de procedureverordening is dat burgemeester en wethouders altijd een objectief en deskundig advies moeten inwinnen bij een onafhankelijke adviseur.

De adviseur zal in gecompliceerde gevallen een onafhankelijke commissie zijn. Bij eenvoudig liggende zaken kan de adviseur ook een onafhankelijk persoon zijn.

Alleen in heel duidelijke gevallen kan een verzoek wegens kennelijke ongegrondheid direct door burgemeester en wethouders worden afgewezen, dus zonder advies in te winnen bij de adviseur.

Verhaal van planschade bij de initiatiefnemer door middel van een overeenkomst

De planologische maatregelen worden gemaakt door de gemeente en daarom moet de schade bij de gemeente worden geclaimd. Maar vaak zijn deze plannen in het belang van een particuliere initiatiefnemer.

Het wordt billijk geacht dat in deze gevallen de initiatiefnemer de eventuele kosten in tegemoetkoming in planschade voor zijn rekening neemt. Om dit te kunnen bereiken wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en deze initiatiefnemer gesloten. Daarbij zegt een gemeente aan die initiatiefnemer planologische medewerking toe voor het beoogde bouwplan in ruil voor de toezegging van de initiatiefnemer dat de uit de beoogde planontwikkeling eventueel voortvloeiende schade door de initiatiefnemer aan de gemeente wordt vergoed.

Wanneer zo'n overeenkomst is gesloten geldt de initiatiefnemer als derde-belanghebbende en krijgt hij van de gemeente de gelegenheid zijn zienswijze te geven over het voorgenomen deskundig onafhankelijk advies en het ontwerpbesluit. Burgemeester en wethouders nemen de uiteindelijke beslissing op een verzoek om toekenning van planschade.

NB. aan deze algemene informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Bij onduidelijkheid of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Juridische Zaken, tel. 026-3774416 of 026-3773197.