

Wat wordt verstaan onder planschade?

Planschade is de schade die u lijdt doordat u in een planologisch nadeliger positie bent gekomen. Er wordt bijvoorbeeld in uw directe omgeving in afwijking van de bestemmingsplanregels een snelweg aangelegd, waardoor u moet omrijden vergeleken met de oude situatie. Een ander voorbeeld is het sluiten of verplaatsen van een bedrijventerrein.

Bij planschade gaat het niet alleen om de waardevermindering van onroerend goed. Het kan ook om inkomensderving gaan.

Je kunt het bestemmingsplan inzien bij jouw gemeente. Ook is er een digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar via de website van jouw gemeente of via ruimtelijkeplannen.nl.

Hoe wordt planschade bepaald?

De bepaling van planschade gebeurt via een planologische vergelijking. En niet via een vergelijking van de feitelijke situaties. Dat wil zeggen dat het gaat om de vraag wat volgens het oude bestemmingsplan maximaal mogelijk was. En wat de maximale mogelijkheden zijn onder het nieuwe bestemmingsplan.

Het is bijvoorbeeld mogelijk dat als er hoogbouw voor jouw deur komt, dit volgens het oude bestemmingsplan ook al (gedeeltelijk) had gekund. Ook als geen gebruik is gemaakt van de bestaande mogelijkheden, moet daarmee wel rekening worden gehouden. Bij de bepaling van de planschade moet dus de bestaande mogelijkheden als het ware worden 'afgetrokken' van de nieuwe mogelijkheden. Het nadeel dat per saldo overblijft is de planschade. De gemeente schakelt hiervoor een deskundige in.

Wat is een bestemmingsplan?

In het bestemmingsplan van de gemeente staat wat de mogelijkheden zijn qua bebouwing en gebruik van de ruimte in de gemeente. De ruimtes hebben verschillende bestemmingen. Bijvoorbeeld een woon-, horeca-, bedrijfs- of agrarische bestemming. Onderdeel van het bestemmingsplan is de plankaart. Dit is een soort landkaart van het gebied waarop je de bestemmingen kunt zien. In bestemmingsplannen staan ook bouw- en gebruiksvoorschriften voor de verschillende bestemmingen. Bijvoorbeeld dat in een bepaald gebied goten niet hoger mogen zijn dan zes meter of dat een woning maximaal 500 kubieke meter mag zijn. Heb je voor jouw bouwplan een vergunning nodig? Dan toetst de gemeente jouw bouwplan aan het bestemmingsplan.

Hoe verloopt de planschadeprocedure?

Zodra de gemeente de aanvraag heeft ontvangen, zult u eerst de leges moeten betalen. Daarna beoordeelt een planschadecommissie:

1. Is er sprake van schade?
2. Hoe groot is de schade?
3. Welke invloed heeft de schade op de waarde van de woning?

Veel gemeenten schakelen bureaus in die gespecialiseerd zijn in het beoordelen van planschadeverzoeken.

U dient een aanvraag tot planschade in bij uw gemeente. Deze aanvraag moet u goed motiveren en onderbouwen. Burgemeester en wethouders (B&W) nemen een besluit over uw aanvraag. Zij zullen zich daarbij meestal eerst laten adviseren door een gespecialiseerd bureau. Behoort uw planschade tot het normale maatschappelijk risico? Dan zal uw verzoek worden afgewezen

Een planschade aanvraag moet binnen 5 jaar zijn ingediend.

Bekende bureaus in planschadeland zijn de Stichting Advisering Onroerende Zaken, Oranjewoud, Verhagengroep, Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur. De bureaus treden op als planschadeadviescommissie. De commissie doet onderzoek naar de inhoud van het oude en het nieuwe bestemmingsplan en bepaalt zo wat de verschillen zijn. Ook wordt beoordeeld wat de invloed is op de waarde van uw pand.

De commissie brengt een conceptadvies uit. Op dit advies kunt u reageren. U doet er goed aan om het advies met een deskundige te bespreken om zo een goede reactie te kunnen schrijven of door de deskundige te laten indienen. De gemeente kan ook op het advies reageren. De commissie verwerkt de reacties tot een definitief advies en biedt het advies aan de gemeente aan. De gemeente neemt vervolgens een beslissing. De gemeente mag afwijken van het advies. Dat moet dan wel gemotiveerd gebeuren.

Behoort de gestelde schade niet (volledig) tot het normale maatschappelijk risico, dan bepaalt B&W de hoogte van de schade. Zij moeten daarbij op grond van de Wro rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en uw mogelijkheden om de schade te voorkomen of te beperken. Was op het moment van aankoop van uw pand of perceel al voorzienbaar dat er

planologisch iets stond te gebeuren? Dan had u daar in de aankoopprijs rekening mee kunnen houden en zal uw aanvraag tot planschade (meestal volledig) worden afgewezen.

Voorzienbaarheid wordt daarbij al snel aangenomen: het gaat er niet om of u als koper wist dat het bestemmingsplan zou wijzigingen, maar of u het kón weten. Daarbij is niet van belang of bijvoorbeeld beleidsvoornemens een formele status hebben. Zolang zij openbaar zijn gemaakt is dat al voldoende voor voorzienbaarheid. Tegen de beslissing van B&W is bezwaar en beroep mogelijk.

Bent u het niet eens met de beslissing van de gemeente? Dan kunt u binnen zes weken schriftelijk bezwaar maken.

Als B en W jouw verzoek afwijst of naar jouw mening onvoldoende schadevergoeding toekent, dan heb je zes weken de tijd om bezwaar te maken. Je doet dit door een bezwaarschrift in te dienen bij B en W van jouw gemeente. Als ook dit wordt afgewezen, kun je in beroep bij de rechtbank, sector bestuursrecht. Ook hier geldt dat je binnen zes weken moet reageren. De laatste stap is hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Komt de volledige planschade voor vergoeding in aanmerking?

Nee, niet de volledige schade wordt vergoed. Er geldt een eigen risico van 2% van de waarde van uw pand. Van het schadebedrag wordt dus een bedrag ter grootte van 2% van uw pand afgetrokken. De tegemoetkoming wordt verhoogd met de wettelijke rente. Deze wordt berekend over de periode vanaf de ontvangst van de aanvraag tot het moment van uitbetaling. Daarnaast worden de door u betaalde leges terugbetaald. U krijgt de betaalde leges niet terug als de gemeente geen vergoeding van de planschade toekent.

Waar kan ik een verzoek om planschadevergoeding indienen?

Een verzoek om vergoeding van planschade moet u schriftelijk indienen bij de gemeente. Hiervoor kunt u een aanvraagformulier ophalen bij de gemeente. Als aanvrager van het verzoek om planschadevergoeding moet u leges betalen. Het bedrag varieert per gemeente (tussen de € 300 en € 500). U krijgt dit bedrag terug als het verzoek om vergoeding van planschade geheel of gedeeltelijk wordt toegewezen.

Het is heel belangrijk is dat u een verzoek om vergoeding van planschade indient binnen vijf jaar nadat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

Wanneer is er geen recht op planschadevergoeding?

Schade die redelijkerwijs te voorzien was, komt niet voor vergoeding in aanmerking. Bijvoorbeeld: als u een pand koopt terwijl al bekend is dat vlakbij een snelweg zal worden aangelegd, komt u niet in aanmerking voor vergoeding van planschade.

Wanneer is er recht op planschadevergoeding?

De schade moet worden veroorzaakt door een wijziging van een bestemmingsplan of de verlening van vrijstelling van een bestemmingsplan. De vraag of schade wordt geleden, wordt beantwoord aan de hand van een vergelijking tussen het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Ik veroorzaak planschade door te gaan verbouwen in afwijking van een bestemmingsplan. Ben ik ver-plicht de schade te vergoeden?

Ja, in principe wel. Voordat de gemeente toestemming voor de verbouwing verleent (een omgevingsvergunning afgeeft), zal de gemeente met u een planschadeovereenkomst hebben gesloten. In die overeenkomst wordt vastgelegd dat u de eventuele schade zult vergoeden. Omdat een verzoek tot tegemoetkoming tot vergoeding van planschade bij de gemeente moet worden ingediend en de gemeente de tegemoetkoming betaalt, zult u als veroorzaker de kosten weer aan de gemeente moeten vergoeden.

Planschadeovereenkomsten

Afspraken over planschade. Sinds een aantal jaren is het gebruikelijk dat ontwikkelaars, bedrijven en burgers met gemeenten afspraken maken over planschade. De gemeente verleent planologische medewerking en de mogelijke planschade die ontstaat, wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Let op. Het gaat hier om initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen en waarvoor de gemeente een apart besluit moet nemen. Feitelijk is dit ook logisch: als door een bouwplan iemand anders schade lijdt, komt die schade niet voor rekening van de gemeente maar voor de initiatiefnemer van het bouwplan.

De essentie is dat het gaat om een planologische wijziging waar één ondernemer of burger voordeel van heeft. Diegene moet dan ook de mogelijke planschade betalen en niet de gemeente.

Planschaderisicoanalyse. Het beperken van het risico op planschade en het voorkomen van discussie, is relatief eenvoudig. Dit kan door vooraf een planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren. Dit kost weliswaar een paar duizend euro, maar zo'n analyse geeft meestal een duidelijk inzicht in het mogelijke planschadebedrag.

Bouwplannen aanpassen? En als het bedrag aan verwachte planschade te hoog is, kan in het uiterste geval het bouwplan nog tijdig aangepast worden.

Wat kost de aanvraag?

Het college van B en W mag leges vragen voor de behandeling van je verzoek om planschadevergoeding. Normaal is dat € 300. De gemeente kan dit bedrag met

maximaal tweederde deel verhogen of verlagen. Dat wil zeggen dat de leges minimaal € 100 en maximaal € 500 bedragen. Als B en W je verzoek om planschadevergoeding toewijst, krijg je de leges terug.

Als B en W vindt dat je planschade hebt geleden door een wijziging van de bestemming in jouw omgeving, krijg je niet de volledige schade vergoed. Je hebt een eigen risico van minimaal 2 % van de waarde van uw woning.

Dus als je een woning hebt met een waarde van € 200.000 en de waardevermindering is € 40.000, dan krijg je een vergoeding van € 40.000 min 2 % van de waarde van de woning. Dat is € 36.000.

Moet ik een taxatie van de omvang van de plan-schade indienen bij mijn verzoek om vergoeding?

Nee, de gemeente wijst een deskundige aan die adviseert over de hoogte van de toe te kennen vergoeding. Het is niet nodig om bij de aanvraag om vergoeding van planschade zelf een advies van een deskundige aan te leveren over de omvang van de planschade.