

## Toelichting Planschade

### Wat is planschade?

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 6.1 de mogelijkheden voor het verhalen van schade als gevolg van planologische wijzigingen, ook wel planschade genoemd.

Planschade is het financiële nadelige verschil tussen de nieuwe onvoorziene en de oude planologische situatie. Zaken in de omgeving van een belanghebbende kunnen zodanig veranderen dat belanghebbende hierdoor benadeeld wordt. Hiervoor kan belanghebbende een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen bij de gemeente Alphen aan den Rijn.

Wijzigingen die schade kunnen veroorzaken zijn specifiek benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 6.1 lid 2 is opgesomd welke besluiten tot planschade kunnen leiden. De bekendste besluiten zijn de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, de vaststelling van een wijzigingsplan of een andere procedure die een afwijking van het huidige bestemmingsplan mogelijk maken. zoals een binnenplanse afwijking; een buitenplanse Bor-afwijking of een projectomgevingsvergunning.

De mogelijk schadeveroorzakende besluiten uit de Wro zijn allemaal planologisch van aard. Ze maken bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk, appartementencomplex of een nieuw bijgebouw bij burelen mogelijk.

De schade kan bestaan uit onder meer de waardevermindering van onroerende zaken vanwege:

- a. beperking van woongenot;
- b. beperking van privacy;
- c. beperking van vrij uitzicht;
- d. schaduwwerking door nabije bebouwing;
- e. onevenredige verkeers- en parkeerhinder;
- f. belemmerde bereikbaarheid.

Ontwikkelingen van feitelijke aard zijn niet genoemd in de Wro en kunnen daarom niet leiden tot een tegemoetkoming in planschade. Voorbeelden hiervan zijn overtredingen van het bestemmingsplan (illegale bouw of gebruik) of de kap van bomen. Schade door bijvoorbeeld bouwoverlast of scheurvorming etc. valt ook niet onder planschade.

De meeste planschadeclaims hebben betrekking op indirecte planschade.

Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat een bestemmingsplan ongunstige waarde drukkende ontwikkelingen in de naaste omgeving mogelijk maakt. Directe planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op zijn eigen perceel worden beperkt.

### **Voorwaarden voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming planschade**

Bij het indienen en beoordelen van een aanvraag om tegemoetkoming planschade is het niet van belang of verzoeker ten tijde van de planologische procedure heeft geprotesteerd, of zelfs nog een bezwarenprocedure heeft lopen. Dit zijn altijd op zichzelf staande procedures en hebben voor de aanvraag om planschade geen invloed op elkaar.

Ook kan het voorkomen dat de woning van verzoeker inmiddels is verkocht. Ook in dit geval kan nog een planschadeverzoek worden ingediend, zolang verzoeker maar rechtmatig eigenaar was op het moment van het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit.

### **Wie kan planschade claimen?**

De wet spreekt over belanghebbenden. Een belanghebbende is in het algemeen degene die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie met de onroerende zaak heeft. In het algemeen betekent dit dat een belanghebbende de eigenaar van het perceel is.

Om planschade te kunnen vragen is het niet nodig dat belanghebbende bezwaar of beroep heeft ingesteld tegen de bestemmingswijziging c.q. – afwijking. Het zou immers zo kunnen zijn dat belanghebbende op zich geen bezwaren heeft tegen een bepaalde ontwikkeling, mits hij er financieel maar niet slechter van wordt. In wezen is daar mee de kern van planschade weergegeven: de bestemmingswijziging is rechtmatig, maar derden mogen daarvan geen financieel nadeel ondervinden.

### **Wanneer kan een verzoek om tegemoetkoming planschade worden ingediend?**

Dat kan pas vanaf het moment dat de bestemmingswijziging – het besluit dus op grond waarvan er iets mag veranderen – rechtskracht heeft gekregen. Daarmee wordt bedoeld dat het besluit niet meer in bezwaar en/of beroep aangevochten kan worden (onherroepelijke status van het besluit). Zolang er dus bezwaar- of beroepsprocedures lopen kan er nog geen planschade worden gevraagd. Dat is logisch, want als degene die bezwaar maakt gelijk krijgt, verandert er niets en kan er dus in principe ook geen schade worden geleden. Vanaf het moment dat het besluit formele rechtskracht (een onherroepelijke status) heeft gekregen geldt een indieningstermijn van **vijf jaar** voor aanvragen om tegemoetkoming planschade. Verzoeken die na het verstrijken van die termijn worden ingediend worden dus niet meer in behandeling genomen.

### **Waar moet een aanvraag om tegemoetkoming planschade worden ingediend?**

Een aanvraag om tegemoetkoming planschade moet bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend op een speciaal daarvoor gemaakt aanvraagformulier. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen moet een recht (drempelbedrag) van € 500,- worden betaald. Als het verzoek later wordt toegewezen, wordt dat recht evenals de eventueel redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand terugbetaald.

Het aanvraagformulier is verkrijgbaar in het gemeentehuis en kunt u ook downloaden vanaf de website [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl).

### **Wat doet de gemeente met het verzoek om planschade?**

Als een verzoek om planschade bij de gemeente Alphen aan den Rijn wordt ingediend, moet de gemeente dat volgens een bepaalde procedure behandelen. In het kort komt de procedure erop neer dat het college van burgemeester en wethouders een commissie van deskundigen benoemt, die aan burgemeester en wethouders over het verzoek adviseert. De commissie onderzoekt de zaak, houdt eventueel een hoorzitting en brengt dan het advies uit. In de praktijk duurt het al gauw 8 tot 12 maanden voordat er een besluit van het college is op de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Voor de behandeling van een aanvraag is ingevolge artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een recht (drempelbedrag) verschuldigd. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn geldt vanaf 24 december 2015 een recht van € 500,00. In de ontvangstbevestiging van de aanvraag wordt vermeld op welke wijze dit recht dient te worden voldaan.

### **Wat onderzoekt de commissie van deskundigen?**


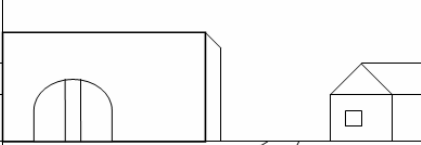
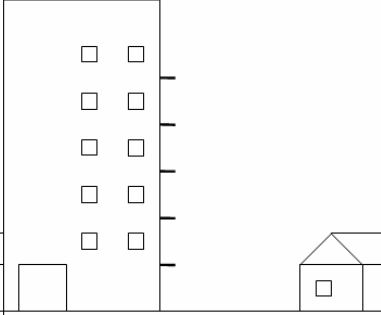
De commissie buigt zich over de volgende vragen:

- is er sprake van een planologische verslechtering?
- heeft die planologische verslechtering schade veroorzaakt en zo ja, waar bestaat die schade dan uit?
- is de schade verhaalbaar, met andere woorden, moet de gemeente de schade vergoeden of moet de aanvrager die zelf dragen?
- wat bepaalt de hoogte van de schadevergoeding?

### **Wanneer is er sprake van een planologische verslechtering?**

Hiervoor bekijkt de commissie zowel het oude bestemmingsplan als het nieuwe. Een planologische verslechtering betekent dat een belanghebbende met het nieuwe plan slechter af is dan met het oude plan.

Een misverstand dat hierbij vaak blijkt te bestaan is het feit dat verzoekers vaak de oude feitelijke situatie vergelijken met de nieuwe situatie. Wat er voorheen feitelijk aanwezig was, is voor planschade echter niet van belang. Belangrijker is het om te weten wat er op grond van het oude bestemmingsplan had kunnen komen. Daarbij wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van dat oude plan.

FEITELIJKE SITUATIE	MAXIMAAL TOEGESTAAN IN HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	MAXIMAAL TOEGESTAAN IN NIEUW BESTEMMINGSPLAN
		
1	2	3

Een analyse van planschade is gebaseerd op vergelijking van figuur 2 met figuur 3 en niet door figuur 1 met figuur 3.

### Heeft die verslechtering tot planschade geleid?

Het woord “verslechtering” houdt bijna automatisch in dat de nieuwe situatie nadeliger is dan de oude. Zaken in de omgeving van de belanghebbenden kunnen zodanig veranderen dat zij hierdoor benadeeld worden. Te denken valt aan:

- tegenover de woning was planologisch groen uitzicht maar onder het nieuwe regime wordt er een appartementencomplex neergezet.
- het niet meer mogen bouwen van een woning of bedrijfspand waarvoor de belanghebbende in eerste instantie het perceel te goeder trouw via een notaris had gekocht.
- een ander kan iets in je onmiddellijke woonomgeving gaan bouwen waarvoor vroeger nooit een vergunning werd gegeven, maar nu plots wel waardoor het eigen woongenot vermindert, bijvoorbeeld doordat het uitzicht plots wordt belemmerd.
- toegenomen geluidsoverlast door aanleg of verbreding van een weg of start- c.q. landingsbaan van een vliegveld.
- in bovenstaande gevallen dus ook een mogelijke minderopbrengst bij verkoop van de opstallen of de grond.

### Is de planschade verhaalbaar?

Binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In de wet is bepaald, dat een schade van in ieder geval 2% van de waarde van het object, of 2% van het inkomen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, als een algemeen aanvaardbaar risico wordt gezien en dus niet wordt vergoed. Geleden schade komt niet in alle gevallen ook echt voor vergoeding in aanmerking.

Iemand die bijvoorbeeld een woning koopt op het moment dat een bestemmingswijziging al in procedure is gebracht, aanvaardt door te kopen het risico van waardevermindering en kan die schade dus niet op de gemeente verhalen. We noemen dit actieve risicoaanvaarding.

Ook een burger die geconfronteerd wordt met het vervallen van een bouwmogelijkheid op zijn eigen perceel kan met een afwijzing van zijn verzoek te maken krijgen. De reden daarvoor zal dan meestal zijn dat hij door jarenlang niets te doen het risico heeft aanvaard dat de bestemming een keer zou veranderen, ofwel dat de bouwmogelijkheid zou verdwijnen. In dit geval spreken we van passieve risicoaanvaarding.

Een andere reden die tot een afwijzing van planschade kan leiden is de situatie dat de eventuele schade al op een andere manier is vergoed. De wet omschrijft dat als “. . en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd”.

Hierbij kan worden gedacht aan iemand die voor een bepaalde stedenbouwkundige ontwikkeling zijn eigendommen aan de gemeente heeft verkocht of door onteigening is uitgekocht. In dat soort gevallen bestaat in principe geen recht meer op tegemoetkoming in schade.

Tot slot kan het gebeuren dat iemand van een bestemmingswijziging niet alleen nadelen, maar ook voordelen ondervindt. Voor- en nadelen, de bepalingen dus die waardevermeerderend werken en de bepalingen die waardeverminderend werken, worden in zo'n geval met elkaar verrekend. Als het nadeel groter is dan het voordeel, kan alsnog planschade worden toegekend. Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade wordt bij de beslissing op de aanvraag de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen, of te beperken betrokken.

#### **Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming planschade**

Conform artikel 6.1.3.3, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening is door de gemeente Alphen aan den Rijn de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming planschade Alphen aan den Rijn 2015' vastgesteld. De procedureverordening regelt de advisering. De gemeente legt de aanvraag om tegemoetkoming planschade voor aan de planschade-adviescommissie Tog Nederland om over de aanvraag te adviseren.

#### **Wat bepaalt de hoogte van de schadevergoeding?**

Vragen over waardebepaling en waardevermindering zijn niet eenvoudig te beantwoorden. Daar komt bovendien bij dat de waarde en de waardevermindering teruggerekend moeten worden naar het moment waarop de bestemmingswijziging van kracht werd. Dat is namelijk het moment waarop de schade is ontstaan. In wezen moet dan de waarde van het onroerend goed direct vóór en direct ná dat moment worden bepaald. De planschade adviescommissie vraagt zich daarbij af wat een redelijk denkend en handelend koper bereid zou zijn geweest te betalen. Er wordt met andere woorden zo objectief mogelijk naar de zaak gekeken. Het emotionele gevoel dat een eigenaar meestal zelf heeft met betrekking tot zijn eigendom speelt daarbij geen rol. Voor die waardebepaling schakelt de planschade-adviescommissie een makelaar of taxateur in die kennis heeft van de lokale markt. De waardevermindering wordt meestal in procenten ten opzichte van de waarde van het onroerend goed uitgedrukt en daarna in euro's vertaald. Als iemand recht blijkt te hebben op een vergoeding, dan moet de gemeente daarover ook nog rente betalen. Die rente wordt berekend over de periode tussen de ontvangst van het verzoek en het moment waarop de gemeente de vergoeding uitbetaalt.

### **Beslissing, bezwaar en beroep**

Volgens de regels van de procedureregeling stuurt de commissie het advies naar het college van burgemeester en wethouders en de verzoeker. Als het college met een derde partij een overeenkomst heeft gesloten op grond waarvan die derde, bijvoorbeeld de projectontwikkelaar, de planschade aan de gemeente moet vergoeden, dan krijgt ook die derde het advies van de commissie toegezonden.

Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om het advies te beoordelen. Het college moet zich ervan vergewissen dat het onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Daarna neemt het college een beslissing. Doorgaans worden de uitgebrachte adviezen overgenomen. Als de indiener van het verzoek het niet eens is met het besluit kan hij daartegen bij burgemeester en wethouders bezwaar maken. Ook degene op wie de gemeente de planschade zal verhalen kan een bezwaarschrift indienen.

Voordat burgemeester en wethouders op een bezwaar beslissen vragen zij een advies aan de commissie voor de bezwaarschriften. Ook deze commissie is onafhankelijk en adviseert meestal nadat een hoorzitting is gehouden.

Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kan beroep worden ingesteld. Dat moet gebeuren bij de rechtbank in Den Haag. Tegen het besluit van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) in Den Haag. De beslissing die door de AbRvS wordt genomen kan niet meer worden aangevochten.

De meeste planschadeclaims hebben betrekking op indirecte planschade.

Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat een nieuw bestemmingsplan of een afwijking van het bestemmingsplan ongunstige waarde drukkende ontwikkelingen in de naaste omgeving mogelijk maakt.

Directe planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op zijn eigen perceel worden beperkt.

### **Informatie**

Voor meer informatie kunt u terecht bij de heer H.J. van Lubek van de Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. Bereikbaar via telefoonnummer 0172 - 464727 en ook per e-mail >> [HvanLubek@alphenaandenrijn.nl](mailto:HvanLubek@alphenaandenrijn.nl)

Met hem kunt u ook een afspraak maken over de toepassing van de planschaderegeling.