

Planschade mogelijk door nieuw bestemmingsplan

Tekst: Franca Damen - advocaat bij Linssen cs Advocaten - www.linssen-advocaten.nl

Beeld: Twan Wiermans

Een bestemmingsplan is niet alleen relevant voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een perceel. Wanneer door een nieuw bestemmingsplan een waardevermindering van een onroerende zaak optreedt, kan dit namelijk een grondslag vormen voor een tegemoetkoming in planschade. Ook andere besluiten kunnen hiervoor een grondslag vormen.

Er ontstaat niet automatisch een recht op een tegemoetkoming in planschade. U dient daarvoor altijd een verzoek in te dienen. In de meeste gevallen moet dat worden gedaan bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het verzoek moeten leges worden betaald. Vervolgens wordt het verzoek in behandeling genomen. Door een deskundige wordt hierover een advies uitgebracht. Aan de hand van dit advies wordt vervolgens een besluit genomen over uw verzoek. Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen bezwaar indienen.

Schadeveroorzakend besluit

Aan een verzoek om tegemoetkoming in planschade moet altijd een schadeveroorzakend besluit ten grondslag liggen. De wet bepaalt welke besluiten daarvoor in aanmerking komen. In de meeste gevallen gaat het om een wijziging van het bestemmingsplan. Ook kan het bijvoorbeeld gaan om een besluit over een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit of voor afwijking van het bestemmingsplan. Van belang is dat het schadeveroorzakend besluit leidt tot een waardevermindering van een onroerende zaak.

Een bestemmingsplan kan op verschillende manieren wijzigen. Uw bouwblok wordt bijvoorbeeld verkleind. Omdat daardoor uw uitbreidingsmogelijkheden afnemen, kan dit voor u een grondslag vormen om een verzoek in te dienen. Wanneer uw bouwblok juist wordt vergroot en daardoor de (uitbreidings)mogelijkheden toenemen, kan dit voor omwonenden een grondslag vormen om een verzoek in te dienen. Ook het toekennen van een bestemming of aanduiding aan uw gronden ten behoeve van bijvoorbeeld natuur of waterbergingsgebied kan een grondslag vormen voor een verzoek.

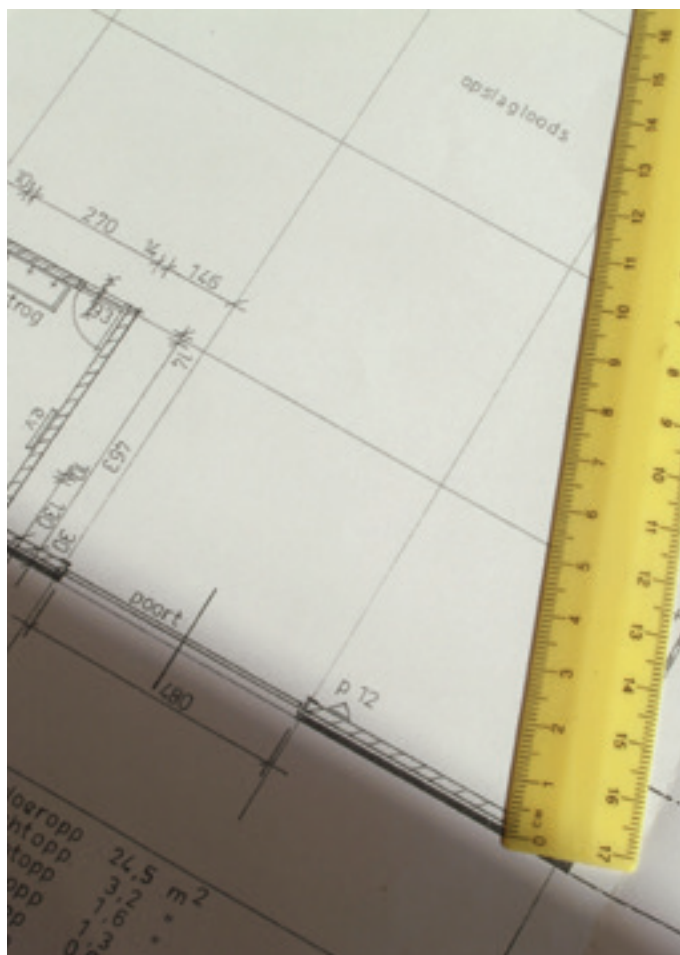
Planschadeovereenkomst

Wanneer ten behoeve van u een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld of een omgevingsvergunning wordt verleend waarin bepaalde (uitbreidings)mogelijkheden worden geboden, dan zal de gemeente u vragen om hierover een planschadeovereenkomst te sluiten. De kosten voor eventuele planschade komen dan voor uw rekening omdat deze het gevolg zijn van een besluit dat ten behoeve van u is vastgesteld.

Relevante aspecten

Wanneer een verzoek om tegemoetkoming om planschade wordt ingediend, wordt een vergelijking gemaakt tussen de mogelijkheden die bestaan op grond van de oude en nieuwe planologische situatie. Daarnaast worden een aantal aspecten beoordeeld, waaronder de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak (actieve en passieve risicoaanvaarding) en de mogelijkheden voor de verzoeker om de schade te voorkomen of te beperken.

Als op het moment van de aankoop van een onroerende zaak aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen, dan was de planschade te voorzien. Dan komt de verzoeker vanwege zogenaamde actieve risicoaanvaarding niet in aanmerking voor tegemoetkoming in planschade.



Toekomstige uitbreidingsplannen kunnen gedwarsboord worden door een gewijzigd bestemmingsplan. In dat geval mag planschade verhaald worden.

Daarnaast kan sprake zijn van zogenaamde passieve risicoaanvaarding, ook wel verwijtbaar stilzitten genoemd. Hiervan is sprake als de eigenaar van een onroerend goed geen gebruik maakt van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, terwijl hij er wel rekening mee moet houden dat het bestemmingsplan nadelig voor hem zal wijzigen. Een belangrijke aanwijzing hiervoor kan bijvoorbeeld een structuurvisie of concreet beleidsvoornemen zijn, of als een gemeente een voorontwerp van een nieuw bestemmingsplan ter inzage legt. Dit is een belangrijk moment om alsnog bestaande mogelijkheden te benutten. Indien u dat niet doet, kan later worden gezegd dat u verwijtbaar heeft stilgezeten en niet in aanmerking komt voor tegemoetkoming in planschade.

Als er geen sprake is van voorzienbaarheid wordt beoordeeld of door het schadeveroorzakend besluit schade is geleden en wat de omvang hiervan is. Dan kan vervolgens worden beoordeeld wat de omvang van de tegemoetkoming in planschade is. ←