

Planschade

In deze folder krijgt u antwoord op vragen als:

- Wat is planschade?
- In welke gevallen kan ik aanspraak maken op een tegemoetkoming?
- Hoe zit de procedure in elkaar?
- Hoe dien ik een aanvraag in?
- Waar kan ik nog meer informatie vinden over planschade?

1. Planschade: wat is dat?

Planschade is financiële schade die een persoon of een bedrijf lijdt als gevolg van een planologische maatregel. Zo'n maatregel is in de meeste gevallen een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. U komt mogelijk in aanmerking voor een tegemoetkoming van planschade als:

- uw woning in waarde is gedaald door een planologische maatregel;
- uw inkomen is gedaald door een planologische maatregel.

Voorbeelden van mogelijke planschade

Stel, u woont naast een weiland. Vanuit uw huis heeft u vrij uitzicht. Het weiland mag volgens het geldende bestemmingsplan niet worden bebouwd. Maar er komt een nieuw bestemmingsplan en de gemeente legt hierin vast dat het weiland volgebouwd mag worden met huizen. Uw vrije uitzicht verdwijnt hierdoor en het gevolg is dat de waarde van uw huis daalt. Dat kan een reden zijn om bij de gemeenteraad een verzoek tot schadevergoeding in te dienen, in verband met planschade.

Andere voorbeelden waarbij mogelijk sprake is van planschade: verlies van privacy, (toename van) geluidsoverlast of andere hinder.

Let op: Er is alleen sprake van planschade als er ook daadwerkelijk een wijziging in een planologische situatie is. Een verandering van gebruik of bebouwing die past binnen het bestaande bestemmingsplan, leidt niet tot planschade.

2. Niet altijd tegemoetkoming

Schade door een verandering van een planologische maatregel, zoals een nieuw bestemmingsplan, leidt niet altijd tot een tegemoetkoming in planschade. Bijvoorbeeld: Op een braakliggend terrein wordt door een planologische maatregel woningbouw tot twaalf meter hoogte gerealiseerd, terwijl het vorige bestemmingsplan *bedrijven* met een bouwhoogte van twintig meter mogelijk maakte. Er is weliswaar sprake van een planologische verandering, maar door deze verandering zal er doorgaans geen verslechtering van de situatie optreden.

Verder zal een planologische verandering doorgaans niet tot een tegemoetkoming in planschade leiden als de schadeoorzaak vooraf te voorzien was. Een voorbeeld hiervan is dat u een huis koopt om het vrije uitzicht. Het bestemmingsplan voor de grond van het vrije uitzicht is nog niet gewijzigd, maar er is wél al een beleidsbeslissing genomen om in het vrije veld te gaan bouwen.

Ook als u als aanvrager mogelijkheden heeft gehad om de schade te voorkomen of te beperken, kan dit ertoe leiden dat er geen sprake is van (tegemeetkoming van) planschade. Bijvoorbeeld: door het planten van een hoge haag kunt u nieuwbouw, die gebouwd wordt na wijziging van het bestemmingsplan, aan het zicht onttrekken.

Schade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' blijft ook voor rekening van de aanvrager. Bij 'normaal maatschappelijk risico' gaat het om algemene maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee men rekening zou moeten houden. Daarom wordt er gesproken over een tegemoetkoming in kosten van planschade en niet meer van vergoeding van planschade. En daarom is er doorgaans ook een 'eigen risico'.

Eigen risico, directe en indirecte schade

In de meeste gevallen bestaat er bij tegemoetkoming in planschade een soort 'eigen risico'. Dat betekent dat een deel van de schade voor eigen risico van de aanvrager is. Of er wel of geen sprake is van eigen risico, hangt af van de vraag of het gaat om directe of indirecte schade. Het eigen risico geldt *niet* bij zogenaamde directe schade. Dat wil zeggen: schade die ontstaat door een planologische beperking die *rechtstreeks* op uw eigen onroerend goed – uw huis of bedrijfspand - van toepassing is. Bijvoorbeeld: u mag door de bestemmingsplanwijziging uw woning niet meer uitbreiden, terwijl die mogelijkheid er wel was toen u het pand kocht.

Bij indirecte schade geldt wél een eigen risico. Indirecte schade doet zich voor als er sprake is van een bestemmingsplanwijziging of verruiming van bouwmogelijkheden van het perceel naast uw huis, waardoor uw woning in waarde daalt. Bijvoorbeeld: Naast uw huis mag een veel groter gebouw worden neergezet dan in het vorige bestemmingsplan was toegestaan. Het eigen risico is bij verlies van inkomen 2% van het normale inkomen en bij waardedaling van het huis 2% van de waarde van het onroerend goed. Het bedrag wordt berekend volgens de situatie vlak voor het moment dat de schade is ontstaan.

3. Procedure planschade: externe adviseur

Als u recht denkt te hebben op tegemoetkoming in planschade, dan dient u een aanvraag in bij de gemeente (zie paragraaf 4). De gemeente schakelt vervolgens een onafhankelijke, externe adviseur in om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijke planschade.

Het onderzoek bestaat uit een vergelijking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de oude planologische situatie (bijvoorbeeld het oude bestemmingsplan) met de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de nieuwe situatie. Dit is een zogenaamde planvergelijking. Verder wordt onder meer onderzocht in hoeverre er sprake was van voorzienbaarheid (of u de planschade had kunnen zien aankomen), of de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

De externe adviseur geeft op basis van het onderzoek een advies over het wel of niet bestaan van planschade en om welk bedrag het gaat. Het college van burgemeester en wethouders neemt de uiteindelijke beslissing. Tegen deze beslissing over tegemoetkoming in planschade kan bezwaar worden gemaakt, en vervolgens beroep en hoger beroep worden ingesteld. In de praktijk kunt u rekenen op een termijn van negen tot elf maanden voor u een eerste uitspraak krijgt over uw verzoek.

Deze procedure is gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. In deze wet is een uitgebreide regeling opgenomen voor de behandeling van planschadeaanvragen en op grond hiervan heeft de gemeenteraad een procedureverordening planschade vastgesteld (de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2009').

4. Aanvraag

U kunt een aanvraag voor tegemoetkoming van planschade schriftelijk indienen. Hiervoor is een standaardformulier beschikbaar (zie 5. handige links). In de aanvraag moet in ieder geval staan:

- welk besluit of welke bepaling de schade veroorzaakt of heeft veroorzaakt;
- om wat voor schade het gaat (bijv. waardedaling van uw huis of inkomensverlies);
- hoe groot het schadebedrag is en een onderbouwing van het door u opgegeven schadebedrag.

U kunt uw aanvraag aan het onderstaande adres sturen:
College van burgemeester en wethouders van Tubbergen
Postbus 30
7650 AA Tubbergen

Kosten

Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade brengt de gemeente € 300,- in rekening. Dit bedrag krijgt u terug als positief of gedeeltelijk positief over de aanvraag wordt beslist. U dient het geld overigens wel binnen vier weken na het indienen van de aanvraag te betalen, anders wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Termijn

Voor de aanvraag voor tegemoetkoming in planschade geldt een verjaringstermijn van vijf jaar, vanaf het moment dat een planologisch besluit definitief is. Definitief wil zeggen dat er geen bezwaar- of beroepsprocedures meer mogelijk zijn (onherroepelijk planologisch besluit).

5. Handige links/downloads:

- Aanvraagformulier
- Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008

Deze informatie is met grote zorg vastgesteld. Aan de inhoud van deze folder kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie wordt vrijblijvend verstrekt, enkel ter voorlichting zonder garantie met betrekking tot volledigheid, juistheid of actualiteit van de gegeven informatie. De gemeente Tubbergen kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan.