



Gemeente
Halderberge

PLANSCHADE

Wat is planschade?

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 in de planschade als:

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

Voorbeelden van mogelijke planschade

1. Stel, u woont aan een weiland. Vanuit uw huis heeft u vrij uitzicht. Het weiland mag volgens het geldende bestemmingsplan niet worden bebouwd. Maar er komt een nieuwe bestemmingsplan en de gemeente legt hierin vast dat het weiland volgebouwd mag worden met huizen. Uw uitzicht verdwijnt hierdoor en het gevolg is dat de waarde van uw huis daalt. Dat kan een reden zijn om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot schadevergoeding in te dienen, in verband met planschade.
2. Stel, u baat een wegrestaurant langs een provinciale weg uit. De gemeente wijzigt het bestemmingsplan en parallel aan de weg wordt een snelweg aangelegd. Er komt nu veel minder verkeer langs uw uitspanning en uw omzet daalt aanzienlijk. Dat kan een reden zijn om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot schadevergoeding in te dienen, in verband met planschade.

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

Let op: er is alleen sprake van planschade als er ook daadwerkelijk een wijziging in het planologische "regime" is. Een verandering van gebruik of bebouwing die past binnen het bestaande bestemmingsplan, leidt niet tot planschade. In het hierboven gegeven eerste voorbeeld kan het bestemmingsplan toestaan dat er in het weiland gebouwd wordt, maar dat dit pas jaren na vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt. In dat geval is er dus geen planschade, want het bestemmingsplan is niet gewijzigd voor het bouwen van de huizen.

Informatie

Hartelijk Halderberge!

PLANSCHADE

Niet altijd tegemoetkoming

Schade door een verandering van een planologische maatregel, zoals een nieuw bestemmingsplan leidt niet altijd tot een tegemoetkoming in de 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 hoogte 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 de planschade leiden als de schadeoorzaak voorzienbaar was. Een voorbeeld hiervan is dat u een huis koopt om het vrije uitzicht en hoewel het bestemmingsplan nog niet gewijzigd is, is wel al een beleidsbeslissing genomen om in het vrije veld te gaan bouwen.

Ook als de aanvrager mogelijkheden heeft gehad om de schade te voorkomen of te beperken, kan dit er toe leiden dat er geen sprake is van (tegemeetkoming in de) planschade. Schade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' blijft ook voor rekening van u als aanvrager. Bij 'normaal maatschappelijk risico' gaat het om algemeen maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee men rekening zou moeten houden. Daarom wordt er gesproken over een tegemoetkoming in de planschade en niet meer van vergoeding van planschade. Dat is de reden dat er doorgaans ook een 'eigen risico' is.

Eigen risico, directe en indirecte schade

In de meeste gevallen bestaat er bij tegemoetkoming in de 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 *wel* een eigen risico. Indirecte schade doet zich voor als sprake is van een bestemmingswijziging 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 bij verlies van inkomen bedraagt minimaal 2% van het normale inkomen en bij waardedaling minimaal 2% van de waarde van het onroerend goed. Het bedrag wordt berekend volgens de situatie vlak voor het moment dat de schade is ontstaan.



Gemeente
Halderberge

PLANSCHADE

Procedure planschade: externe adviseur

Als u denkt recht te hebben op een tegemoetkoming in de planschade, dan dient u een aanvraag in bij de gemeente. 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 is van voorzienbaarheid, of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te beperken. De externe adviseur brengt op basis van het onderzoek een conceptadvies uit over het wel of niet bestaan van planschade en om welk bedrag het gaat. U krijgt de gelegenheid op dit rapport te reageren. De externe adviseur brengt vervolgens met inachtneming van de opmerking een definitief advies uit. Het college van burgemeester en wethouders neemt de uiteindelijke beslissing. Tegen deze beslissing kan bezwaar worden gemaakt en vervolgens beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Deze procedure is gebaseerd op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze wet is een uitgebreide regeling opgenomen voor de behandeling van planschadeaanvragen. In afdeling 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn nadere regels gesteld omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij besluit van 25 september 2008 de "Procedureverordening voor advisering en tegemoetkoming in planschade 2008" vastgesteld. De verordening kunt u raadplegen op de volgende website: www.overheid.nl > lokale regelgeving

Informatie

Hartelijk Halderberge!



Gemeente
Halderberge

PLANSCHADE

Aanvraag

U kunt een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade schriftelijk indienen. 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 inkomstenverlies)
- Een indicatie van de schade

U kunt uw aanvraag richten aan:

Gemeente Halderberge
College van burgemeester en wethouders
Postbus 5
4730 AA Oudenbosch

Informatie

Hartelijk Halderberge!



Gemeente
Halderberge

PLANSCHADE

Kosten

Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade brengt de gemeente € 500,- in rekening. Dit bedrag krijgt u terug als positief of gedeeltelijk positief over de aanvraag wordt beslist.

Termijn

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

Meer informatie

Voor meer informatie over dit onderwerp neemt u contact op met het Omgevingsloket Halderberge. U vindt het Omgevingsloket in de hal van het gemeentehuis, Parklaan 15 in Oudenbosch. Het loket is geopend tijdens de openingstijden van het gemeentehuis. Een afspraak maken is niet nodig. Het Omgevingsloket Halderberge is ook te bereiken via omgevingsloket@halderberge.nl.

informatie

Hartelijk Halderberge!