



Spreker:

- Kees van der Lee

Sinds 1996 werkzaam voor de SAOZ, vanaf 2001 als adjunct-directeur.

De SAOZ adviseert overheden inzake o.a. planschade- en nadeelcompensatieclaims van burgers en bedrijven (objectief en onafhankelijk advies).

Daarnaast adviseert de SAOZ overheden en projectontwikkelaars inzake de planschadegevolgen van voorgenomen planologische maatregelen (risico-analyses).



“Planschadebeperking en voorkoming van ongewenste EV-situaties: 2 onverenigbare doelen?”

Onderwerpen:

- de huidige planschaderegeling in vogelvlucht
- beoordelingskader planschade
- planschade specifiek in relatie tot EV
- “tips & tricks” voorkoming (onnodig) planschaderisico bij EV-saneringen



De huidige planschaderegeling in vogelvlucht

Artikel 6.1 lid 1 Wro:

“Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.”



De huidige planschaderegeling in vogelvlucht

Planschadegevoelige besluiten:

- bestemmingsplannen (exclusief uit te werken bestemmingen, wijzigingsbevoegdheden en flexibiliteitsbepalingen);
- uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen
- ontheffingen (binnenplans en buitenplans);
- projectbesluiten;
- beheersverordeningen;
- diverse andere besluiten (komen nagenoeg nooit voor)



De huidige planschaderegeling in vogelvlucht

Relevante bepalingen afdeling 6.1 Wro:

- verjaring na 5 jaar;
- maatschappelijk risico drempel 2% bij “indirecte planschade”
- behandelingsrecht (€ 300, dan wel tussen € 100 en € 500)
- motiveringsplicht en vergoeding kosten deskundige bijstand
- procedure volgens bepalingen Bro en procedureverordening



Beoordelingskader planschade

Beoordeling van aanvragen aan de hand van de criteria:

- gerechtigde-begrip;
- planologische vergelijking;
- schadeberekening;
- vergoedbaarheid



Beoordelingskader planschade

Gerechtigde-begrip:

“Zakenrechtelijke rechtsbetrekking ten tijde van het in werking treden van de planologische maatregel” (eigenaar zijn)

(ABRS 15 januari 2003 Heerde & Tynaarlo, ABRS 16 april 2008 Heusden en ABRS 13 augustus 2008 Vlist)

Géén gerechtigde:

- degene die levert vóór in werking treden
- gerechtigd geworden nà in werking treden
- persoonlijk gerechtigde die een niet op geld waardeerbaar en overdraagbaar recht heeft (vb. huurder van woning)



Beoordelingskader planschade

Planologische vergelijking:

“Onherroepelijke planologische wijziging”

- Onherroepelijk: het bestemmingsplan / ontheffing / projectbesluit e.d. moet in zijn geheel onherroepelijk zijn;
- Planologisch: alléén de maatregelen als genoemd in artikel 6.1 Wro (“limitatief”);
- Wijziging: het regime moet zijn gewijzigd (in nadelige zin)



Beoordelingskader planschade

Planologische vergelijking:

“maximale invulling van zowel het oude als het nieuwe planologische regime”

Alle bouw- en gebruiksmogelijkheden maximaal invullen, tenzij zulks als “illusoir” (met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten) te bestempelen is.



Beoordelingskader planschade

Planologische vergelijking:

“maximale invulling van zowel het oude als het nieuwe planologische regime”

ABRS 30 maart 2005 inzake Woudrichem:

goothoogte: 2,50 meter





Beoordelingskader planschade

Planologische vergelijking:

“maximale invulling van zowel het oude als het nieuwe planologische regime”

ABRS 30 maart 2005 inzake Woudrichem:

goothoogte: 2,50 meter





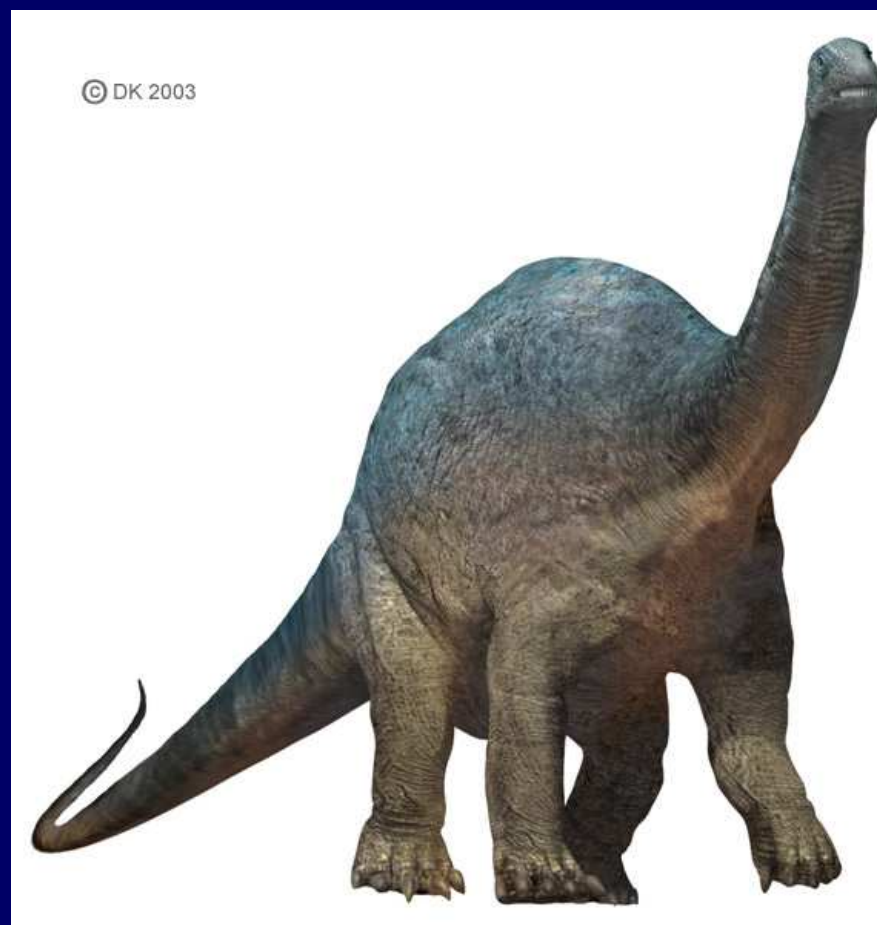
Beoordelingskader planschade

“Argentinosaurus”

**Allergrootste
dinosauriër die ooit
op deze aarde heeft
rondgelopen.**

**Hoogte van teen naar
kruin:**

15 meter





Beoordelingskader planschade

Schadeberekening:

“taxeren van de hoogste waarde vóór en na de planologische maatregel”

- is er schade ontstaan?
- onderscheid “directe” en “indirecte” planschade
- onderscheid “vermogensschade” en “inkomensschade”
- welke factoren bepalen de omvang van de schade?



Beoordelingskader planschade

Schadeberekening:

“Is er schade ontstaan?”

Niet iedere planologisch nadelige wijziging leidt tot schade!

voorbeelden:

- hoogste waarde object niet aangetast;
- milieutechnische belemmeringen (anders dan EV-normen)



Beoordelingskader planschade

Schadeberekening:

“Directe planschade”: schade als gevolg van het afnemen van bouw- of gebruiksmogelijkheden van het eigen object (bijvoorbeeld: wegbestemde bouwmogelijkheden).

“Indirecte planschade”: schade als gevolg van ontwikkelingen op een perceel van derden.



Beoordelingskader planschade

Schadeberekening:

“vermogensschade”: aantasting van de (verkoop)waarde van een object

“inkomensschade”: vermindering van de inkomsten van een persoon of bedrijf

NB: planschade omvat géén “gemiste winst” van een nog niet aangevangen exploitatie!



Beoordelingskader planschade

Schadeberekening:

Indien er sprake is van schade, dan wordt de hoogte daarvan bepaald door:

- aard en ernst van de inbreuk t.o.v. oude regime
- prijsklasse van het getroffen object
- peildatum van de schade



Beoordelingskader planschade

Vergoedbaarheid:

Géén planschadevergoeding indien:

- de schade “anderszins verzekerd” is
- de schade ten tijde van aankoop voorzienbaar was (“actieve risicoaanvaarding”)
- de schade wegens “verwijtbaar stilzitten” voor rekening van getroffene kan worden gelaten (“passieve risicoaanvaarding”)



Beoordelingskader planschade

Vergoedbaarheid:

“anderszins verzekerd”

- bijvoorbeeld door aankoop of onteigening
- ook mogelijk: herstel van wegbestemde planologische mogelijkheden! (ABRS 28 april 2005 Raalte)



Beoordelingskader planschade

Vergoedbaarheid:

“actieve risicoaanvaarding”

Vereisten:

- van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijk relevante beleidsstukken;
- die bekend waren ten tijde van aankoop (koopovereenkomst)



Beoordelingskader planschade

Vergoedbaarheid:

“passieve risicoaanvaarding”

Vereisten:

- van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijk relevante beleidsstukken;
- een voldoende lange benuttingstermijn (JP: 11 maanden)
- géén of onvoldoende initiatieven van de getroffen(e) na voornoemde signalen tot aan het moment dat benutting niet meer mogelijk was



Planschade specifiek in relatie tot EV

Aard van de problematiek: aanpassen bestaande planologische mogelijkheden in verband met aspecten van Externe Veiligheid

- meest waarschijnlijke vorm van schade: “directe planschade”
NB: hierop is de “drempel” van 2% niet van toepassing
- soort schade: meestal vermogensschade. Inkomensschade alleen indien bestaande bedrijfsvoering moet worden aangepast.
Géén inkomensschade in de zin van “gemiste winst uit een nog niet aangevangen exploitatie”.



Planschade specifiek in relatie tot EV

Aard van de problematiek: aanpassen bestaande planologische mogelijkheden in verband met aspecten van Externe Veiligheid

- “Kip en Ei verhaal”: vloeit het nadeel rechtstreeks voort uit de planologische maatregel of waren er al andere belemmeringen?
- Belangrijke aandachtspunten bij planschade als gevolg van EV-sanering: actieve en (vooral) passieve risicoaanvaarding



“tips & tricks” voorkoming (onnodig) planschaderisico bij EV-saneringen

“planologie”

- bij faciliteren nieuwe ontwikkelingen EV-aspecten nadrukkelijk voor ogen houden (“slim planologie bedrijven”)

“actieve en passieve risicoaanvaarding”:

- vroegtijdig stukken in de openbaarheid brengen waarin aangegeven wordt dat in verband met EV-aspecten aan bestaande planologische mogelijkheden zal worden getornd
- bij deze berichtgeving zo concreet mogelijk zijn zowel qua locatie als aard van de ingreep

“anderszins verzekerd”

- daar waar mogelijk en verantwoord: planologie “herstellen”



Vragen en/of discussie

