

Beleidsregel inzake planschadeovereenkomsten

Inleiding

Als ten behoeve van de realisatie van een bouwplan of een project moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, kan als gevolg van de planologische maatregel of afwijking door middel van een omgevingsvergunning voor derden schade ontstaan. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt dit 'tegemoetkoming in de schade' genoemd. Voor deze schade, inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, is in artikel 6.1 Wro deze tegemoetkoming geregeld.

Het enkele feit dat er recht kan zijn op een tegemoetkoming in de schade, houdt niet in dat alle schade wordt vergoed. In artikel 6.2 Wro worden de drempels genoemd waarboven de schade wordt vergoed.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat schade welke binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In ieder geval blijft bij schade in de vorm van inkomensderving, 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager. Bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, blijft in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Hiermee wordt bedoeld, dat er wel een volledige vergoeding zal volgen in geval dat iemand schade lijdt doordat zijn bouw- of gebruiksmogelijkheden door een nieuwe planologisch regime worden vermindert of volledig wordt weggenomen.

De tegemoetkoming in de schade komt in beginsel voor rekening van de gemeente. Het is echter mogelijk om deze tegemoetkoming op de aanvrager van de nieuwe planologische situatie af te wentelen door een planschadeovereenkomst met de aanvrager af te sluiten.

Deze nota geeft duidelijkheid, rechtszekerheid en biedt rechtsgelijkheid met betrekking tot de in artikel 6.4a Wro bedoelde schadeovereenkomsten in de gemeente Den Helder. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de gemeente Den Helder, voor wat betreft de behandeling van een verzoek om een tegemoetkoming in de schade de procedureverordening Verordening schadeadviesing ruimtelijke ordening gemeente Den Helder kent. Die verordening is op 25 augustus 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

1. Toepassing beleidsregels

De in deze nota vastgelegde beleidsregels worden toegepast op het moment dat er een verzoek om afwijken van het bestemmingsplan dan wel tot wijziging van een bestemmingsplan binnenkomt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, maar ook bij aanvragen om het gebruik van panden te wijzigen. De beleidsregels worden toegepast voordat een positief besluit over het verzoek wordt genomen. Bij een negatief besluit op het verzoek om afwijking of wijziging van het bestemmingsplan dat gebaseerd is op overige (inhoudelijke) gronden komt het afsluiten van een schadeovereenkomst uiteraard niet aan de orde.

2. Beleidsregels

De beleidsregels die ten aanzien van de tegemoetkoming in de schade op grond van wetgeving zijn te ontwikkelen, en door de gemeente Den Helder worden toegepast, zijn als volgt:

Bestemmingsplan, wijzigingsplan, of planuitwerking

As voor een bepaalde ontwikkeling een bestemmingsplan, wijzigingsplan of planuitwerking in procedure moet worden gebracht (al dan niet op verzoek of vanwege het aanvragen van een omgevingsvergunning), wordt met de verzoeker een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit is al bestaande praktijk.

Binnenplanse afwijking (2.12 lid 1 sub a.1 Wabo)

Dit zijn de afwijkingmogelijkheden die in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen. Deze afwijkingen zijn in het algemeen van ondergeschikte aard. De kans op een succesvolle planschadeclaim is in dit soort gevallen te verwaarlozen en in deze gevallen weegt de te besteden (extra) tijd niet op tegen het minimale

risico dat de gemeente een planschadevergoeding zal moeten uitkeren. Voor deze afwijkingen hoeven geen planschadeovereenkomsten afgesloten te worden. Uitgezonderd hierop zijn de gevallen dat deze binnenplanse afwijking een grote impact heeft zoals bijvoorbeeld de realisatie van de tweede dienstwoning of het vergroten van een agrarisch bouwblok van 1 Ha naar 1,5Ha.

Buitenplanse afwijking (2.12, lid 1 sub a.2 Wabo)

Dit betreft de zogenaamde kleine afwijkingen, bestaande uit uitbreidingen van gebouwen van ondergeschikte aard zoals aanbouwen, dakkapellen, dakopbouwen of soortgelijke uitbreidingen van gebouwen mits het aantal woningen gelijk blijft. Alsmede gebruikswijzigingen, al dan niet in samenhang met inpanningbouwactiviteiten binnen de bebouwde kom en met een bruto vloeroppervlakte tot 1500 m².

De buitenplanse afwijkingen zijn van verschillende aard en uitlopende ingrijpendheid.

Voor deze afwijkingen hoeft geen planschadeovereenkomst te worden afgesloten indien de afwijking voldoet aan de in de artikelen 3.1 tot en met 3.6 opgenomen beleidsregels in het beleid "Planologische Afwijkingmogelijkheden gemeente Den Helder", mits geen gebruik hoeft te worden gemaakt van het algemeen afwegingskader als gesteld in hoofdstuk 5 van voornoemd beleid.

Omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 sub a.3 Wabo)

Deze omgevingsvergunning betreft al die aanvragen die niet binnen het bestemmingsplan passen en waarop geen van de overige hierboven genoemde afwijkingmogelijkheden van toepassing zijn. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De Gemeenteraad moet verklaren dat zij hiertegen geen bedenkingen heeft.

In alle gevallen zal een planschadeovereenkomst afgesloten moeten worden, tenzij het plan een exploitatieplichtig bouwplan is in de zin van de Wro en met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. In dat geval maakt de planschadecomponent namelijk deel uit van die overeenkomst.

Tijdelijke afwijking

De tijdelijke afwijkingen zijn van verschillende aard en uitlopende ingrijpendheid. Ook hiervoor moet in geval van een afwijking voor bouwen dan wel een gebruikswijziging een planschadeovereenkomst afgesloten worden, voordat een positief besluit wordt genomen over de afwijking.

Overige planologische maatregelen waaruit planschade kan voortvloeien

In gevallen waarin deze beleidsregels niet expliciet voorzien, zal per geval een afweging worden gemaakt of er een reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

3. Procedure planschadeovereenkomsten

Een initiatiefnemer van een aanvraag om een omgevingsvergunning die niet past binnen het bestemmingsplan zal (op basis van de mogelijkheid daartoe, neergelegd in artikel 6.4a van de Wro) met de gemeente een planschadeovereenkomst (met verrekening achteraf) moeten afsluiten, zodat eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning is het sluiten van deze overeenkomst niet. Indien verzoeker echter niet bereid is om een overeenkomst tegemoetkoming in de schade met de gemeente Den Helder te sluiten, kan dit gevolgen hebben voor de economische uitvoerbaarheid van het plan/project. Als de economische uitvoerbaarheid niet goed kan worden aangetoond, kan het verzoek niet worden ingewilligd. Dit betekent dat in het geval de aanvrager van de planologische verandering de schadeovereenkomst niet (vooraf) ondertekend, de economische uitvoerbaarheid onzeker is en dat om die reden geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde afwijking en zal de omgevingsvergunning dan wel het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moeten worden geweigerd.

4. Inherente afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van art. 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht in onvoorzien/bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze regels.

Inwerkingtreding.

Deze beleidsregel treedt in werking daags na bekendmaking in zondagsblad "Den Helder op zondag".

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als "Beleidsregel inzake planschadeovereenkomsten". Deze beleidsregel vervangt de beleidsregels inzake overeenkomsten tegemoetkoming in de schade bij planologische veranderingen 2010.

Den Helder, 30 juni 2013
Burgemeester en wethouders van Den Helder
Overeenkomstig het collegebesluit d.d. 18 juni 2013