

Beleidsregels "Afwentelen planschade en daarmee samenhangende kosten 2014"

I – Inleiding

Als ten behoeve van een bouwplan, een project of een ander verzoek wordt afgeweken van een bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld kan voor derden schade ontstaan die redelijkerwijs niet voor rekening van die derden behoort te blijven. Burgemeester en wethouders kennen in dergelijke gevallen op verzoek een tegemoetkoming in deze "planschade" toe (artikel 6.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening).

Mogelijkheid afwentelen planschade

Als het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan vast te stellen genomen wordt naar aanleiding van een verzoek, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt (afwentelen planschade). Er wordt dan met de verzoeker een planschadeovereenkomst afgesloten.

Afwentelen planschade verplicht

Voor plannen met planologische impact (bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro) is het op de aanvrager afwentelen van eventuele planschade zelfs verplicht: er moet in dergelijke gevallen een exploitatieplan worden vastgesteld of een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin dit gebeurt. Plannen met een planologische impact zijn:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik zijn, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt.

Géén afwentelen planschade bij ondergeschikte afwijkingen

Ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan leiden doorgaans niet tot planschade, temeer omdat in de Wro is bepaald dat "binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade" voor rekening blijft van degene die schade leidt. Binnen het normale maatschappelijke risico valt een gedeelte gelijk aan minimaal twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. In die gevallen is het afsluiten van een planschadeovereenkomst niet noodzakelijk.

Afwentelen met planschade samenhangende kosten

Bij plannen met een grote planologische impact (bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro) kan in een anterieure overeenkomst voorts geregeld worden dat de met de tegemoetkoming van planschade samenhangende kosten (o.a. kosten van planschade advies en ambtelijke begeleidingskosten) worden verhaald.

Nieuwe beleidsregels

In 2008 (gewijzigd in 2010 en 2012) zijn voor het afwentelen van planschade beleidsregels opgesteld (Beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten). Deze regeling wordt in de nieuwe

beleidsregels overgenomen. De regeling wordt uitgebreid met verhaal van de samenhangende kosten in die gevallen dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

II - Beleidsregels

1. Gevallen waarin een planschadeovereenkomst wordt afgesloten

In het onderstaande wordt per afwijkingsmogelijkheid/vaststelling bestemmingsplan aangegeven of al dan niet een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

Omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1^o van de Wabo (binnenplanse afwijking)

Dit zijn afwijkingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zijn voor de kernen beleidsregels vastgesteld. Het gaat hier om ondergeschikte afwijkingen. Als de afwijking binnen de beleidsregels voor planologische kruimelgevallen past wordt géén planschadeovereenkomst afgesloten. In alle andere gevallen wordt de afweging gemaakt of er reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

Omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2^o van de Wabo (buitenplanse afwijking)

In bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen kan ("buitenplans") van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het toepassingsbereik van deze planologische kruimelgevallen is vastgelegd in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. Voor toepassing van deze afwijking zijn voor de kernen beleidsregels vastgesteld. Het gaat hier om ondergeschikte afwijkingen. Als de afwijking binnen de beleidsregels voor planologische kruimelgevallen past wordt géén planschadeovereenkomst afgesloten. In alle andere gevallen wordt de afweging gemaakt of er reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

Omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 2 van de Wabo (tijdelijke afwijking)

Als de tijdelijke afwijking binnen de beleidsregels voor planologische kruimelgevallen past wordt géén planschadeovereenkomst afgesloten. In alle andere gevallen wordt de afweging gemaakt of er reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

Omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3^o van de Wabo (projectafwijkingbesluit)

Indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is het afwentelen van de planschade verplicht. Dit gebeurt door het vaststellen van een exploitatieplan of door het afsluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Een planschadeovereenkomst zal een onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst.

Indien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro zal per geval de afweging worden gemaakt of er reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

Herziening van een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro)

Indien de herziening van een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt als bedoeld in artikel 6.12 Wro is het afwentelen van de planschade verplicht. Dit gebeurt door het vaststellen van een exploitatieplan of door het afsluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Een planschadeovereenkomst zal een onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst.

Als het bestemmingsplan niet voorziet in het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro zal per geval de afweging worden gemaakt of er reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

2. Inhoud planschade overeenkomst /anterieure overeenkomst

Bouwplannen als bedoel in artikel 6.12, lid 1 WRO (met planologische impact)

- a. De planschadeovereenkomst vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst en wordt afgesloten bij de start van het project;
- b. Op grond van de planschadeovereenkomst wordt de aanvrager verplicht de uit het project voortvloeiende planschade aan de gemeente te compenseren;
- c. Voor het geval dat verzoeken om planschade worden ingediend wordt aanvrager in de anterieure overeenkomst tevens verplicht de externe advieskosten te betalen, met een maximum van € 3.250,00;
- d. Voor het geval dat verzoeken om planschade worden ingediend wordt aanvrager in de anterieure overeenkomst tevens verplicht een bijdrage te betalen in de ambtelijke begeleidingskosten van € 750,00 per verzoek;
- e. Ten behoeve van de uitvoering van het project moet door de ontwikkelaar van het project een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd door een op dit terrein onafhankelijke door de gemeente erkende deskundige;
- f. Als zekerheid voor de betaling van het onder b. genoemde bedrag geeft aanvrager voor het totale in de risicoanalyse genoemde bedrag van mogelijke planschade uiterlijk twee weken vóór de vaststelling van het bestemmingsplan/projectafwijkingbesluit een bankgarantie af;
- g. Als zekerheid voor de betaling van de onder c. en d. genoemde bedragen geeft verzoeker uiterlijk twee weken vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een bankgarantie van € 4.000,- af.

Overige bouwplannen

- a. Omdat er geen anterieure overeenkomst wordt afgesloten wordt een zelfstandige planschadeovereenkomst afgesloten.
- b. Op grond van de overeenkomst wordt de aanvrager verplicht de uit het project voortvloeiende planschade aan de gemeente te compenseren;
- c. Ten behoeve van de uitvoering van het project moet door de ontwikkelaar van het project een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd door een op dit terrein onafhankelijke door de gemeente erkende deskundige;
- d. Als zekerheid voor de betaling van het onder b. genoemde bedrag geeft aanvrager voor het totale in de risicoanalyse genoemde bedrag van mogelijke planschade uiterlijk twee weken vóór de vaststelling van het bestemmingsplan/projectafwijkingbesluit een bankgarantie af;

III – Hardheidsclausule

Het kan zijn dat deze regels in een bijzonder geval onbillijk uitpakken. Bijvoorbeeld als er geen sprake is van planschade doordat de bestemmingswijziging een verbetering van de situatie in planologische zin is. Daarom wordt een hardheidsclausule opgenomen.

- Van de regels kan worden afgeweken als deze in bijzondere situaties onbillijk zijn.

IV – Administratieve bepalingen

Bekendmaking

Deze beleidsregels worden op 1 juli 2014 bekend gemaakt

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag nadat zij bekend zijn gemaakt. Op die dag vervallen de "Beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten 2012".

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten 2014".

Malden, 24 juni 2014

MKB

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;
De secretaris, De burgemeester,

mr. D. van Eeten

P. Mengde

