

Technische vragen met antwoorden inzake Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Vijfheerenlanden (CDA)

Vraag 1:

Hoeveel planschades zijn er in 2018 en 2019 ingediend?

Antwoord:

Voor de jaren 2018 en 2019 (ingediend dan wel afgehandeld) zijn er 6 verzoeken binnengekomen. Van deze 6 verzoeken zijn er 4 verzoeken afgewezen en 2 gegrond verklaard.

Vraag 2:

Hoeveel tijd is een ambtenaar bezig met het behandelen van een verzoek en wat zijn de acties/werkzaamheden?

Antwoord:

Het ambtelijke apparaat werkt gemiddeld 36 uur aan het in behandeling van een planschadeverzoek. De behandeling bestaat uit: het toetsen van de ontvankelijkheid, eventueel gesprekken voeren met verzoeker, zorgdragen voor tijdige facturering drempelbedrag, offerte bij een adviesbureau opvragen, opdracht verlenen, documenten verzamelen voor adviesbureau, conceptadvies beoordelen en reactie naar adviesbureau versturen, definitief advies verwerken in een directie- of collegevoorstel. Initiatiefnemer verzoeken de planschade te betalen, zorgdragen dat betaald wordt. Daarna kan nog eventueel bezwaar en beroep worden ingediend door zowel de ontwikkelaar als aanvrager.

Vraag 3:

Waaruit bestaat het voorgestelde bedrag van 500 euro? Is er een onderbouwing?

Antwoord:

Het drempelbedrag is een wettelijk geregeld drempelbedrag. Ingevolge artikel 6.4 Wro moet de aanvrager binnen vier weken een drempelbedrag van €300,- betalen. Dit bedrag kan middels Algemene maatregel van bestuur (verordening) met tweederde worden verhoogd of verlaagd.

Het drempelbedrag is bedoeld om verzoekers die te lichtvaardig overwegen een planschadeverzoek in te dienen, te ontmoedigen. Uit de huidige aanvragen blijkt, dat de aanvragers veelal eigen woningbezitters zijn. In relatie tot de waarde van de panden is op voorhand niet te verwachten dat betaling van € 500,- als een onoverkomelijk bedrag kan worden beschouwd voor het indienen van een planschadeverzoek. Bovendien wordt het drempelbedrag teruggestort indien op het planschadeverzoek geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist wat een stimulerende werking heeft op het niet lichtvaardig indienen van een planschadeverzoek.

Vraag 4:

Kan het bedrag niet bij de initiatiefindiener in rekening gebracht worden? Zo nee, waarom niet?

De gemeente mag planschade verhalen voor zover het gaat om een besluit op een verzoek om planologische medewerking te verlenen. Dit kan zijn binnenplanse afwijkingen, buitenplanse afwijkingen (kruimel), projectbesluiten en bestemmingsplannen. Voor een projectbesluit of bestemmingsplanwijziging wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst of wordt een exploitatieplan vastgesteld.



[Typ hier]

Mag je alle kosten die met planschade gemoeid zijn doorberekenen aan de initiatiefnemer met wie je de overeenkomst sluit? Dit wil zeggen wettelijke rente, ambtelijke kosten en advieskosten van een door ons ingehuurd adviesbureau.

De grondslag van het contract wat wel en niet verhaalbaar is, is een planschadevergoedingsovereenkomst ([art. 6.4a Wro](#)) of een grondexploitatieovereenkomst (art. 6.24 Wro).

1. Planschadekosten via planschadeverhaalovereenkomst – art.6.4a Wro

De planschadeverhaalovereenkomst kan uitkomst bieden in de situatie dat met een particuliere eigenaar alleen iets over het verhaal van planschadekosten geregeld hoeft te worden. Een planschadeverhaalovereenkomst wordt binnen deze gemeente afgesloten voor binnenplanse en buitenplanse afwijkingen (kruimelgevallen).

Welke kosten mag je verhalen? Enkel de planschadevergoeding.

Toelichting: In artikel 6.4.a staat dat de planschadeverhaalovereenkomst enkel over de schade die o.g.v. artikel 6.1 t/m 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Dat is inkomstenderving of waardevermindering. Dus tot de schadevergoeding zelf. De kosten van schadebeoordeling — die dikwijls hoger zijn dan het schadebedrag — en eventuele procedurekosten blijven voor rekening van de gemeente.

2. Planschadekostenverhaal via anterieure grondexploitatieovereenkomst 6.24 lid 1 onder b Wro

Is voor een bepaalde locatie nog geen exploitatieplan vastgesteld, dat is de gemeente vrij om te contracteren over het verhaal van grondexploitatiekosten.

Welke kosten mag je verhalen? Planschadevergoeding, maar ook samenhangende kosten rondom planschade.

Toelichting: Contractvrijheid staat voorop en zo mag de gemeente ook over procedure-advieskosten e.d. t.a.v. planschade contracteren. Wel is het zo dit redelijke en motiveerbare kosten moeten zijn. Beide partijen moeten de overeenkomst aangaan. Weigert de initiatiefnemer en lukt het dus niet tot een overeenkomst te komen, biedt het vaststellen van een exploitatieplan, gevolgd door een financiële voorwaarde aan de bouwvergunning, een oplossing. En dan ben je gebonden aan specifieke kostensoorten, zie punt 3 hieronder, m.a.w. enkel de planschadevergoeding mag verhaald worden. En dat weet een initiatiefnemer vaak wel, dus waarom zou hij akkoord gaan met een hogere kostenverhaal in een anterieure overeenkomst.

3. Exploitatieplan: posterieure overeenkomst of bouwvergunning met financiële voorwaarde – artikel 6.2.4. onder a en I Bro

Welke kosten mag je verhalen?

De geraamde planschadevergoeding en daarvoor uitgevoerde onderzoekskosten.



[Typ hier]

Toelichting: Nadrukkelijk betreft het alleen geraamde planschadevergoeding. De reden hiervan is dat het exploitatieplan tegelijk wordt opgesteld met het ruimtelijke plan waaruit een eventuele planschadeclaim voortvloeit. De kosten die men bij het opstellen van een exploitatieplan maakt voor het ramen van planschade, kunnen wel in de exploitatieopzet worden meegenomen, maar vallen onder een andere post in de kostensoortenlijst, namelijk onderzoek. De procedurekosten van de afhandeling van een verzoek om planschade na vaststelling van een exploitatieplan met inbegrip van de dan uit te voeren taxaties vallen buiten deze kostenposten en dus buiten het kostenverhaal via het exploitatieplan.

Resume

1. Planschadeverhaalovereenkomst: enkel planschadevergoeding, overige kosten voor rekening gemeente.
2. Anterieure overkomst: planschadevergoeding + samenhangende redelijke kosten zoals advies en wettelijke rente.
3. Exploitatieplan: geraamde planschadevergoeding met diens onderzoekskosten, overige kosten voor rekening gemeente.

Komend recht

In het wetsvoorstel voor de Invoeringswet Omgevingswet ([Kamerstukken II 2017/18, 34986](#), 1-4) is naar analogie van [art. 6.4a](#) Wro een nieuw [artikel 13.3c](#) Omgevingswet voorgesteld, op grond waarvan een schadevergoedingsovereenkomst kan worden gesloten met degene die de activiteit verricht waarop het in [artikel 15.1, eerste lid](#), bedoelde besluit betrekking heeft. De verhaalsovereenkomst betreft niet alleen de toe te kennen schadevergoeding, maar ook de daarmee samenhangende kosten. Ook via het grondkostenverhaal ([art. 13.3d](#)) zal kostenverhaal van nadeelcompensatie mogelijk zijn.

Voor dit jaar geldt dus nog dat de gemeente een deel van de kosten draagt en dus niet kostenneutraal werkt.

