

Het terugdringen van planologische overcapaciteit en het risico van (plan)schade

Arjan Bregman

Masterclass II 2015 Provincie Zuid-Holland
New Babylon Den Haag
21 april 2015



Plan van behandeling

- Planschade en overige schade
- Wettelijke regeling van planschade
- Oorzaken van planschade
- Mogelijkheden om planschade te vermijden
- Schade wegens niet nakomen overeenkomst
- Mogelijkheden om schade uit niet nakomen overeenkomst te vermijden
- Enkele conclusies



Planschade en overige schade

- Planschade is publiekrechtelijk begrip
- Er kunnen echter meer schadeoorzaken zijn ingeval van herbestemming
- Deze inleiding richt zich op mogelijke financiële schade voor gemeenten als gevolg van herbestemming in het algemeen
- Binnen het huidige wettelijke kader



De wettelijke regeling van planschade (1)

- Art. 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 wettelijke regeling van planschade (2)

- Art. 6.1, lid 2 Wro noemt schadeorzaken: bepalingen bestemmingsplan, inpassingsplan, planwijziging, planuitwerking, nadere eis, omgevingsvergunning in strijd met bestemmingsplan, aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning, provinciale verordening, Barro etc.
- In de praktijk van herbestemmen: nieuw bestemmingsplan (of provinciale verordening of inpassingsplan)



Oorzaken van plannen bij herbestemmen (1)

- Wegbestemmen bouwtitels
 - Directe bouwtitels (gedetailleerde bestemmingen of globale eindplannen)
 - Indirecte bouwtitels (uit te werken bestemmingen)
 - Voorwaardelijke bouwtitels (na gebruik wijzigingsbevoegdheid)
- Gevolgen wegbestemmen bouwtitels
 - Directe bouwtitels - planschade
 - Indirecte bouwtitels – planschade (uitwerkings*plicht*)
 - Voorwaardelijke bouwtitels – geen planschade



Oorzaken van plannen bij herbestemmen (2)

- Onder de planschaderegeling vallen niet het intrekken van omgevingsvergunning voor het bouwen/oude bouwvergunning en oude vrijstelling ex art. 19 WRO
- Lost zich op via nadeelcompensatie
- Is strikt genomen geen wegbestemmen bouwtitels
- Blijft hier daarom verder buiten beschouwing



Mogelijkheden om planschade te vermijden (1)

- Wat dus kan niet: rauwelijks wegbestemmen
- Cruciale begrippen ter vermindering van planschade: risicoaanvaarding ('stilzitten') en voorzienbaarheid
- Eenvoudig gezegd: kon je herbestemming zien aankomen en had je voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen?
- Kern van de opgave aan gemeenten ter vermindering van planschade: organiseer voorzienbaarheid!



Mogelijkheden om planschade te vermijden (2)

- Stappenplan organiseren van voorzienbaarheid
- Stap 1: Stel gemeentebreed een structuurvisie, kantorennota, althans een nota met een herkenbare naam vast en stel in de nota concrete stappen (wegbestemmen!) in het vooruitzicht en laat helder zijn waar dit allemaal kan gebeuren. Geef een interview.
- Stap 2: Breng een ontwerp-bestemmingsplan in procedure
- Stap 1 – stap 2: neem een jaar de tijd



Schade wegens niet nakomen overeenkomst (1)

- Het voorgaande vooral relevant voor situaties waarin tussen de gemeente en grondeigenaar geen contract bestaat
- In de praktijk: kleinere kavels met hier en daar een bouwtitel
- Voor grotere bouwlocaties: naast formele planschaderisico ook inhoud gesloten contract van belang



Schade wegens niet nakomen overeenkomst (2)

- Over welke typen contracten gaat het?
- Gronduitgiftecontract, bouwclaimovereenkomst, afspraken rondom PPS-grondexploitatie maatschappij, exploitatieovereenkomst
- Afspraken uit gouden tijden
- Cruciaal voor gemeenten: de inspanningsverplichting om planologische ruimte te scheppen en in stand te houden



Mogelijkheden om schade wegens niet nakomen overeenkomst te voorkomen

- Cruciaal: ook bij instand houden planologische ruimte wordt contract overigens niet onverkort nageleefd
- De gouden tijden zijn ook voor marktpartijen voorbij
- Kortom: gezamenlijk probleem, biedt feitelijk handvat voor gesprek over wijziging, temporiseren en faseren plannen en aanpassing contract
- Het maakt (financieel) verschil wie (in welke mate) grondeigenaar is!



Mogelijkheden om schade wegens niet nakomen overeenkomst te voorkomen (2)

- Resultaat: nieuwe overeenkomst, waarin nieuw programma met passende financiële afspraken zijn neergelegd
- Tegelijk is de formele planschade dan 'anderszins verzekerd'
- Let dan meteen op de actuele inzichten inzake bij voorbeeld aanbesteding en staatssteun en kies de beste beschikbare route voor planologische inkadering (bestemmingsplan, structuurvisie en omgevingsvergunningen, projectuitvoeringsbesluit Chw)



Enkele conclusies

- Bij situaties zonder contract is het organiseren van voorzienbaarheid voorafgaand aan een herbestemming cruciaal ter voorkoming van planschade
- Bij situaties met contract: heronderhandeling geboden, waarbij gemeenten niet kunnen worden gedwongen om planologische ruimte in stand te houden op straffe van schadevergoeding
- Doe inventarisatie en maak stappenplan

Bregman Advisering

Van Koppenweg 15

2672 EG Naaldwijk

t 0174 - 63 16 92

m 06 - 53 52 46 01

f 0174 - 64 89 81

e info@bregmanadvisering.nl

www.bregmanadvisering.nl