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 inspiratiesessie 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

• 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”.
• Art. 6.1, lid 2 Wro noemt schadeoorzaken: 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 combinatie structuurvisieomgevingsvergunning- bestemmingsplan).

Oorzaken van planschade bij herbestemmen

• 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 (uitwerkingsplicht)
– Voorwaardelijke bouwtitels – geen planschade
• 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

• Wat dus kan niet: rauwelijks wegbestemmen
• Cruciale begrippen ter vermijding 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 vermijding van planschade: organiseer voorzienbaarheid!
• Stappenplan voor het organiseren van voorzienbaarheid
• Stap 1: Stel gemeentebreed een Krimpnota, Woon- en Leefbaarheidplan, 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

• 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
• Over welke typen contracten gaat het?
• Gronduitgiftecontract, bouwclaimovereenkomst, afspraken rondom PPSgrondexploitatiemaatschappij, exploitatieovereenkomst
• Afspraken uit gouden tijden
• Cruciaal voor gemeenten: de inspanningsverplichting om planologische ruimte te scheppen en in stand te houden
• Die ruimte is in deze inspiratiesessie m.i. het cruciale probleem

Mogelijkheden om schade wegens niet nakomen overeenkomst te voorkomen

• Cruciaal: ook bij instandhouden planalogische 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
• Meer formele benadering: via artikel inzake gewijzigde omstandigheden in contract
• 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 of anders schadevergoeding
• Huidige instrumentarium biedt vooralsnog goede mogelijkheden voor herbestemmen zonder (plan)schade
• Doe inventarisatie en maak stappenplan
• Hulp mogelijk van de Juridische Expertpool Planschade (JEP) – folders beschikbaar!

Nog vragen?

• agbregman@ibr.nl
• 070-3141506