

Wat is planschade?

Onder planschade wordt verstaan inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak, die het gevolg is van een beslissing van de gemeente op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Voorbeelden:

- ◆ op een aangrenzend perceel mag door een wijziging van het bestemmingsplan ineens meer of anders worden gebouwd;
- ◆ uw buurman mag zijn bedrijf uitbreiden, waardoor uw woongenot er op achteruitgaat en uw woning in waarde daalt;
- ◆ een gewijzigde bestemming leidt voor u tot inkomensderving.
- ◆ De bestemming van uw eigen perceel of gebouw is gewijzigd waardoor de bebouwingmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden ten nadele zijn veranderd.

Wat houdt tegemoetkoming in planschade in?

Volgens de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen aan degene die planschade lijdt. Degene die de schade lijdt moet een aanvraag indienen voor die tegemoetkoming.

Wanneer kunt u een aanvraag indienen?

Een aanvraag kan pas in behandeling genomen worden als het besluit op grond waarvan schade wordt geclaimd, onherroepelijk is geworden. Dat is het moment dat er geen bezwaar of beroep meer tegen kan worden ingesteld.

Vanaf de datum dat het besluit onherroepelijk is, moet u de aanvraag binnen vijf jaar indienen. Daarna vervalt de mogelijkheid.

Welke schade komt voor vergoeding in aanmerking?

Alleen schade die bestaat uit inkomensderving of waardedaling van de onroerende zaak komt voor vergoeding in aanmerking. De schade mag niet al door koop, onteigening of op een andere manier zijn vergoed.

Verder mag de schade voor u niet voorzienbaar zijn geweest op het moment dat u eigenaar werd van de onroerende zaak. Dat wil zeggen dat u, toen u uw onroerende zaak kocht, niet wist of kon weten van de betreffende planologische verandering die nu de schade veroorzaakt.

Als ten tijde van de aankoop van uw onroerende zaak ter plaatse een ander bestemmingsplan gold met ruimere of vergelijkbare mogelijkheden dan de huidige schadeoorzaak, wordt ook dat bestemmingsplan in de beoordeling betrokken.

Een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen die niet uitkomt boven 2% van deze waarde of dat jaarinkomen, komt niet in aanmerking voor een vergoeding. Dit is het wettelijk normaal maatschappelijk risico. Volgens

uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient ook bekeken te worden of er aanleiding is voor een hogere drempel, tot maximaal 5% van de waarde van de onroerende zaak.

Wat kost het?

Het behandelen van de aanvraag kost € 300. Dit wordt een drempelbedrag genoemd. De gemeente stort dit bedrag terug als er een tegemoetkoming in planschade wordt uitgekeerd.

U kunt mogelijk aanspraak maken op verlaging van het drempelbedrag tot € 100. Dit kan als u kunt aantonen dat u in de twaalf maanden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een inkomen heeft genoten van maximaal 120% van het wettelijk minimumloon. Als u hiervoor in aanmerking wilt komen moet u uw verzoek voorzien van de nodige bewijsstukken, bijvoorbeeld een aangifte Inkomstenbelasting.

Hoe werkt het?

Maak voor een aanvraag uitsluitend gebruik van het formulier hieronder. De gemeente stuurt u een ontvangstbevestiging met het verzoek het drempelbedrag te voldoen. Als u dat bedrag heeft betaald, geven we een onafhankelijke planschadeadviseur de opdracht om een advies over de aanvraag uit te brengen. In de "procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Gemeente Westerkwartier 2019" kunt u de verdere afhandeling van uw aanvraag lezen.

1. Gegevens aanvrager

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

E-mailadres:

2. Gegevens eventuele mede-aanvrager / mede-eigenaar / echtgeno(o)t(e) / gereg.partner*

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

E-mailadres:

* doorhalen wat niet van toepassing is

3. Gegevens gemachtigde (wanneer van toepassing)

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

E-mailadres:

4. Op welk perceel heeft de gestelde planschade betrekking?

Adres:

Kadastraal bekend gemeente:

Sectie:

Nummer(s):

5. In welke hoedanigheid vraagt u om een planschadevergoeding?*

- Eigenaar sinds (datum)
- Huurder sinds
- Pachter sinds
- Verhuurder sinds
- Anders, namelijk

Stuur bewijsstukken mee (kopie: eigendomsakte, huurovereenkomst etc.)

(* aankruisen wat van toepassing is)

6. Welk besluit is de oorzaak van de gestelde planschade?

Aard van het besluit en dagtekening :

- ◆ Bestemmingsplan (naam van het plan)
- ◆ Gemeentelijk projectbesluit of projectvrijstelling
- ◆ Een van het bestemmingsplan afgeleid besluit:
 - wijzigingsplan
 - uitwerkingsplan
 - binnenplanse ontheffing
 - besluit tot stellen nadere eisen
 - Omgevingsvergunning (voor zover die betrekking heeft op een afwijking van het geldende bestemmingsplan)
 - Anders, namelijk

7. Sinds wanneer is dit besluit onherroepelijk?

8. Waaruit bestaat de gestelde planschade?*

- Inkomensderving
- Waardevermindering onroerende zaak

(* aankruisen wat van toepassing is)

9. Hoe hoog schat u de planschade?

(motiveer de hoogte van de schade; een taxatierapport van een taxateur is niet noodzakelijk).
Stuur bewijsstukken (zoals jaaropgaven) mee als er sprake is van inkomensschade.

10. Kunt u gemotiveerd aangeven welke nadelige gevolgen u ondervindt?
(bijv. uitzichtvermindering, privacy-aantasting, geluidsoverlast, etc.).

11. Zijn er mogelijkheden (geweest) om de planschade te voorkomen en/of te beperken?

12. Hoe wilt u dat de schade wordt vergoed?

(wenst u een tegemoetkoming in geld of andere maatregelen of voorzieningen).

13. Is de schade niet al op een andere wijze vergoed?

(bijvoorbeeld door onteigening, grondverkoop, ruiling of door een rechtstreekse vergoeding van de initiatiefnemer van het project of anderszins).

14. Had u kunnen weten dat er een planologische wijziging op komst was op het moment dat u eigenaar, huurder of pachter werd? Was de schade voor u met andere woorden te voorzien?

15. Heeft de aanvraag ook betrekking op vergoeding van deskundigenkosten?

Bij de behandeling van een planschadeverzoek moet er ook beslist worden over de vergoeding van deskundigenkosten. De gemeente Westerkwartier sluit hiervoor aan bij de jurisprudentie. Daarin is uitgemaakt dat kosten voor het inschakelen van een eigen adviseur, vooruitlopend op het advies van de door de gemeente ingeschakelde onafhankelijke commissie, niet voor vergoeding in aanmerking komen.

De gemeente Westerkwartier legt aanvragen op grond van de planschadeprocedureverordening voor aan een onafhankelijk en deskundig extern bureau. Een taxatierapport ter onderbouwing van de schade is daarom niet nodig. In de fase na het uitbrengen van een conceptadvies kunnen deskundigenkosten wel voor vergoeding in aanmerking komen.

16. Op welk rekeningnummer kan een eventuele tegemoetkoming worden overgemaakt?

Ruimte voor aanvullingen en toelichting (eventueel afzonderlijk als bijlage toevoegen)

Handtekening van de aanvrager:

Handtekening evt. medeaanvrager/
mede-eigenaar:

Handtekening van eventuele gemachtigde:

Het ingevulde formulier met bijbehorende bijlagen kunt u opsturen naar:

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Westerkwartier
t.a.v. mevr. mr. L.C. Dijkstra, team Juridische Zaken
Postbus 100
9350 AC Leek