

## Nota Beleidsregels inzake Planschadeovereenkomsten 2014

Als ten behoeve van een bouwplan, een project of een ander verzoek door middel van een besluit wordt afgeweken van de bouw- of gebruiksbepalingen van een bestemmingsplan, kan planschade ontstaan. Wanneer het financiële risico van deze planschade niet voorafgaand op de initiatiefnemers wordt afgewenteld, komt deze voor rekening van de gemeente.

In het geval dat een initiatiefnemer meer of anders wil bouwen dan het geldende bestemmingsplan toelaat en derhalve een beroep doet op een planologische afwijkingmogelijkheid, is het redelijk dat deze initiatiefnemer daarvoor ook het financiële risico draagt.

Het college is, op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de kosten van planschade, via een planschadeovereenkomst, te verhalen op de initiatiefnemers van plannen/projecten. Initiatiefnemers kunnen particulieren, ontwikkelaars en woningstichtingen zijn.

De voorliggende Nota beoogt duidelijkheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bieden met betrekking tot de in artikel 6.4a Wro bedoelde planschadeovereenkomsten voor de gemeente Eijsden-Margraten.

### Inhoud

Deze Nota Beleidsregels inzake Planschadeovereenkomsten 2014 gaat in op de volgende aspecten:

- Wanneer wordt een planschadeovereenkomst gesloten?
- Is een planschaderisico-analyse altijd noodzakelijk?
- Wanneer wordt een financiële zekerheid, namelijk een bankgarantie gevraagd?

### Wettelijke basis

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk een tegemoetkoming in planschade toe te kennen indien hiertoe een verzoek wordt ingediend. Een dergelijke tegemoetkoming kan door het college van B en W worden toegekend aan een aanvrager die ten gevolge van een in artikel 6.1, lid 2 Wro genoemde oorzaak, schade lijdt of zal lijden die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

In de gemeente Eijsden-Margraten is aangaande de behandeling van een verzoek om planschade de Planschadeverordening gemeente Eijsden-Margraten 2011 van kracht. Verder staat ook in artikel 6.1 Wro en paragraaf 6.1.2. Bro aangegeven waar een verzoek voor tegemoetkoming in planschade aan dient te voldoen.

Op grond van artikel 6.4a Wro is het mogelijk dat de gemeente overeenkomsten sluit met initiatiefnemers die een verzoek om wijziging dan wel afwijking van het geldende bestemmingsplan. Door zo'n overeenkomst af te sluiten wordt de eventueel uit een dergelijke wijziging of afwijking voortvloeiende planschade op die initiatiefnemer afgewenteld.

### Uitgangspunt Beleidsregels

De gemeente is in het kader van een ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld bestemmingsplan, afwijking, projectafwijkingbesluit en tijdelijke afwijking) verplicht om aan tonen, dat de financiële uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling gewaarborgd is. Om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen, sluit de gemeente met de initiatiefnemer planschadeovereenkomsten.

Als uitgangspunt geldt dan ook dat planologische procedures pas opgestart worden, nadat de exploitatie- en planschadeovereenkomsten zijn getekend.

In principe moet een tegemoetkoming in planschade in alle gevallen kunnen worden verhaald op degene, die de gemeente om planologische medewerking heeft verzocht.

### Toepassing beleidsregels

De beleidsregels worden toegepast op het moment dat er een verzoek om afwijking dan wel tot wijziging van een bestemmingsplan binnenkomt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. De beleidsregels worden toegepast voordat een positief besluit omtrent de afwijking wordt genomen. Bij een negatief besluit op het verzoek om afwijking of wijziging van het bestemmingsplan, gebaseerd op overige (inhoudelijke) gronden, komt het afsluiten van een planschadeovereenkomst uiteraard niet aan de orde.

### **Planschadeorzaken (artikel 6.1 Wro)**

De volgende planologische maatregelen (voor de gemeente van belang zijnde) worden in artikel 6.1 van de Wro genoemd als schadeorzaak voor planschade.

1. Een bepaling van een bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan danwel een partiële herziening van een bestemmingsplan of een inpassingplan;
2. Een bepaling van een wijzigingsplan, een planuitwerking of een nadere eis;
3. Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, een provinciale verordening, een AmvB of een voorbereidingsbesluit (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onderdeel c Wabo);

Onder de oorzaken, vermeld onder punt 3 (activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) worden de volgende afwijkingsbesluiten begrepen:

1. De binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo);
2. De buitenplanse afwijking, de zogenaamde kruimelgevallen, (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo);
3. Het projectafwijkingsbesluit ( artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo);
4. De tijdelijke afwijking (artikel 2.12, lid 2 Wabo).

### **A) Wanneer wordt een planschadeovereenkomst gesloten?**

#### Bestemmingsplan, wijzigingsplan, planuitwerking

Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, waarvoor een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een planuitwerking in procedure moet worden gebracht, dient in alle gevallen met de verzoeker een planschadeovereenkomst te worden afgesloten. Ook indien op verzoek een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld danwel op verzoek een partiële herziening van een bestemmingsplan wordt opgesteld. Deze oorzaken vormen namelijk de hoofdoorzaken voor succesvolle planschadeverzoeken.

#### Binnenplanse afwijking

Dit zijn de afwijkingsmogelijkheden (onthefingen) die in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen. Deze afwijkingen zijn in het algemeen van ondergeschikte aard. Een voorbeeld hiervan betreft de 10% afwijkingsregel in ieder bestemmingsplan. De kans op een succesvolle planschadeclaim is in dit soort gevallen niet zo erg groot. In deze categorie wordt per geval beoordeeld of wel of geen planschadeovereenkomst dient te worden afgesloten aangezien deze afwijkingen qua ruimtelijke invloed nogal kunnen variëren. Hierbij geldt natuurlijk dat hoe groter de ruimtelijke invloed, des te wenselijker het is om een planschadeovereenkomst af te sluiten.

#### Buitenplanse afwijking

Dit betreft de zogenaamde kruimelgevallen. Het betreft planologische gebruiksactiviteiten. Hieronder wordt gebruik en bouwen verstaan. Het betreft uitbreidingen van gebouwen van ondergeschikte aard, zoals aanbouwen, dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van gebouwen, mits het aantal woningen gelijk blijft. Het betreft tevens gebruikswijzigingen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, binnen de bebouwde kom en met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1500m<sup>2</sup>.

De buitenplanse afwijkingen zijn van verschillende aard en uiteenlopende ingrijpendheid.

Per geval wordt beoordeeld of wel of geen planschadeovereenkomst dient te worden afgesloten. Ook hierbij geldt dat hoe groter de ruimtelijke invloed, hoe wenselijker het is om een planschadeovereenkomst af te sluiten.

#### Projectafwijkingsbesluit

Het projectafwijkingsbesluit betreft al die aanvragen, die niet binnen het bestemmingsplan passen en waarop geen van de overige hierboven genoemde afwijkingsmogelijkheden van toepassing zijn. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

In alle gevallen dient een planschadeovereenkomst te worden afgesloten. Ook indien met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten, dient separaat hiervan een planschadeovereenkomst te worden opgesteld en afgesloten. De planschadeovereenkomst maakt geen deel uit van de anterieure overeenkomst.

#### Tijdelijke afwijking

De tijdelijke afwijkingen zijn van verschillende aard en uiteenlopende ingrijpendheid. Het is daarom ook voor deze afwijkingen niet op voorhand aan te geven bij welke tijdelijke afwijkingen al dan niet een

planschadeovereenkomst dient afgesloten te worden. Ook hier wordt per geval beoordeeld of er een planschadeovereenkomst afgesloten dient te worden om het risico op planschade zo klein mogelijk te maken.

Overige planologische maatregelen waaruit planschade kan voortvloeien

In gevallen waarin deze beleidsregel niet expliciet voorzien, zal per geval een afweging worden gemaakt of er reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

**B) Is een planschaderisico-analyse altijd noodzakelijk?**

Over het algemeen is het bij grotere/ ruimtelijk ingrijpende maatregelen verstandig dat tijdig een risicoanalyse planschade wordt verricht. Het kan zijn dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan een verzoek om bestemmingswijziging maar tegelijkertijd inschat dat er bij inwilliging van het verzoek kans op planschade is en dus op verzoeken om tegemoetkoming in planschade. Het ligt dan voor de hand dat een risicoanalyse wordt verricht en een planschadeovereenkomst wordt gesloten, voorafgaand aan het vaststellen van de planologische maatregel.

De risicoanalyse vooraf kan in bepaalde situaties nog leiden tot aanpassing van het planologisch ontwerp en geeft partijen in ieder geval de nodige informatie. De initiatiefnemer zelf geeft opdracht tot het vervaardigen van de risicoanalyse en de kosten hiervan zijn voor hem. Indien een aanvrager in eerste instantie geen risicoanalyse overlegt, kan de gemeente berichten dat zij het verzoek om bestemmingswijziging onvoldoende onderbouwd acht en dit buiten behandeling laat totdat de aanvrager de resultaten van een risicoanalyse overlegt.

Een risicoanalyse kan niet verplicht worden gesteld. Bij projecten van derden dient echter het laten verrichten van een risicoanalyse dringend te worden geadviseerd, afhankelijk uiteraard van de grootte van het voorgenomen project.

Onder omstandigheden kan een risicoanalyse zeer overdadig of overbodig zijn, bijvoorbeeld als het gaat om een bescheiden achteruitbouw en kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. In deze gevallen is het opstellen van een risicoanalyse duurder dan de te verwachten planschade alwaar de initiatiefnemer op basis van de af te sluiten overeenkomst volledig aansprakelijk voor is.

Samengevat is het overleggen van een risicoanalyse afhankelijk van de planologische ingreep welke van geval tot geval bekeken dient te worden.

Bij gemeentelijke grote projecten dient altijd een risicoanalyse te worden verricht zodat de gemeente weloverwogen een besluit kan nemen over het project.

**C) Wanneer wordt een financiële zekerheid, zoals bijv. een bankgarantie of een concerngarantie gevraagd?**

Een bankgarantie is een contract waarin een bank onvoorwaardelijk garandeert om een bedrag aan de begunstigde te betalen, indien hij daarop aanspraak maakt. De afnemer betaalt een vergoeding aan de bank voor deze bankgarantie. Ingeval de afnemer in kwestie failliet gaat, of niet wil betalen, kan de gemeente een beroep doen op de bankgarantie om de betaalde som weer terug te krijgen, maar dan van de bank.

Concerngarantie: met behulp van een concerngarantie kan een moederconcern of holding aangeven in te staan voor de kredietwaardigheid van een dochteronderneming. De omvang, de duur en de voorwaarden waaronder daarvan sprake is, is afhankelijk van de redactie van de concerngarantie zelf. Ingeval van faillissement kan de gemeente de moedermaatschappij aanspreken op nakoming van de overeenkomst.

Ook hier geldt dat niet op voorhand concreet kan worden aangegeven in welke gevallen wel en in welke niet om een bank- of concerngarantie moet worden gevraagd. Per geval zal moeten worden beoordeeld of het noodzakelijk/wenselijk is dat, alvorens de planschadeovereenkomst wordt afgesloten en een positief besluit op de gevraagde planologische maatregel wordt genomen door de aanvrager een bankgarantie dient te worden overgelegd.

Hier geldt in de eerste plaats dat het college dient na te gaan met wie men een planschadeovereenkomst sluit. Ingeval bijvoorbeeld van een werk-bv met een tijdelijke taakstelling en beperkte middelen verdient het zeker aanbeveling om een bankgarantie te laten overleggen. Verder dient hierbij ook naar de grootte van het in kwestie zijnde bouwplan te worden gekeken.

Onder omstandigheden kan ook een bank- of concerngarantie zeer overdadig of overbodig zijn: bijvoorbeeld als het gaat om kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. In deze gevallen is het overleggen van een bankgarantie, in combinatie met een risicoanalyse, voor de initiatiefnemer duurder dan de te verwachten planschade.

Indien de initiatiefnemer namelijk een bank- of concerngarantie dient te overleggen, dient deze ook een risicoanalyse te laten uitvoeren omdat de uitkomst van de risicoanalyse de basis vormt voor het bedrag van de bankgarantie.

Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat het algemeen uitgangspunt het laten ondertekenen van de overeenkomst is waarin de initiatiefnemer sowieso de gehele schade voor zijn rekening dient te nemen. Het stellen van eisen op het gebied van de bankgaranties dient uitsluitend ter zekerstelling van de bedragen van de planschade, mocht de initiatiefnemer om welke reden dan ook niet tot betaling kunnen overgaan.

De beleidslijn in deze is dat bij grote projecten een risicoanalyse dient te worden opgesteld en indien de conclusie van de risicoanalyse een bedrag van € 50.000,- of meer aan planschade verwacht, dient de initiatiefnemer een bankgarantie voor dit bedrag te overleggen.

#### **Geen planschadeovereenkomst?**

Als de initiatiefnemer niet bereid is om een planschadeovereenkomst af te sluiten, wordt de gevraagde afwijking niet verleend omdat de economische uitvoerbaarheid in dat geval niet is verzekerd.

#### **Jaarlijks verslag planschade**

Jaarlijks zal een verslag worden gedaan van de afgesloten overeenkomsten, de ontvangen planschadeverzoeken en de afhandeling hiervan.

#### **Inherente afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht in bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze Nota Beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten 2014

#### **Publicatie**

Het beleid wordt gepubliceerd in de Etalage en het Heuvelland Aktueel en zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

#### **Inwerkingtreding**

Dit beleid treedt in werking de dag na bekendmaking in de Gemeenschappelijke Voorziening Overheidspublicaties (GVOP).

*Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 16 december 2014*